



BESTEMMINGSPLAN FRANKEMAHEERD

13 januari 2014



INHOUD

	<i>Pagina</i>
1. INLEIDING EN DOELSTELLING	1
2. HUIDIGE SITUATIE	4
3. VISIE FRANKEMAHEERD	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Visie op de bebouwing en functies	5
3.3 Functionele invulling verschillende gebouwen	8
3.4 Verkeer en parkeren	10
4. PLANKADER	11
3.1 Geldend bestemmingsplan	11
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Beleid gemeente Amsterdam	13
3.5 Stadsdeelbeleid	17
5. UITVOERBAARHEID	22
5.1 Bodem	22
5.2 Geluid	22
5.3 Fysieke veiligheid	25
5.4 Kabels en leidingen	26
5.5 Watertoets	26
5.6 Flora en Fauna	26
5.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	27
5.8 Luchtkwaliteit	27
5.9 Luchthaven Schiphol	28
5.10 Eigendomsverhoudingen	28
5.11 Economische uitvoerbaarheid	28
6. OVERLEG	29
6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak	29
6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
7. TOELICHTING PER ARTIKEL	31

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeer en spoorweglawaai, Cauberg Huygen, 30 november 2012 (rapport 20120824-03)
2. Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten, Cauberg Huygen, 30 november 2012 (rapport 20120824-04)
3. Quick scan ecologie Frankemaheerd te Amsterdam ZO, Els & Linde, september 2012 (rapport 12-060)
4. Externe veiligheid spoor Amsterdam herontwikkeling Frankemaheerd, AVIV, 16 juli 2012 (rapport 122248)
5. Onderbouwing hogere waarden Wet geluidhinder, 14 oktober 2013

1. INLEIDING EN DOELSTELLING

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de Frankemaheerd en de bebouwing direct aan de zuidzijde van de Bijlmerdreef. Het complex Frankemaheerd is lange tijd in gebruik geweest als hoofdkantoor van de Bijenkorf en de HEMA en is in 2008 aangekocht door Rochdale.



Aanvankelijk was Rochdale voornemens de bestaande gebouwen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Dit uitgangspunt is inmiddels verlaten. Uitgangspunt nu is dat de gebouwen blijven staan en intern worden verbouwd, waarbij een gemengd programma mogelijk wordt gemaakt. Indien op termijn alsnog wordt besloten sloop-nieuwbouw toe te passen zal een aparte planologische procedure worden gevolgd. In het gemengde programma is naast kantoren ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca en (studenten)woningen. Hiertoe is in 2011 en 2012 door Rochdale en het stadsdeel Zuidoost een visie opgesteld. Deze visie draagt de titel “Zomixed” en is eind 2012 gepresenteerd aan de leden van de commissie ROVB.

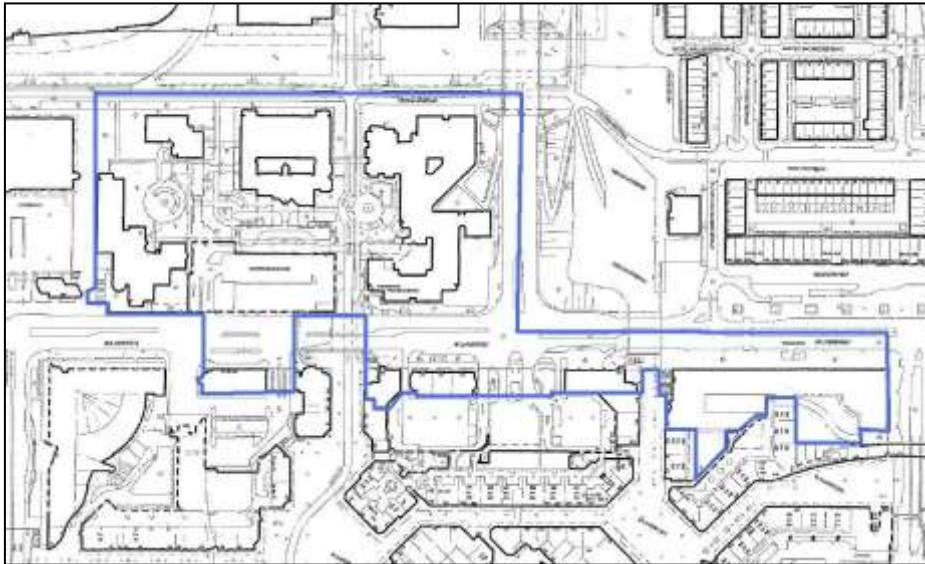
De in deze visie voorgenomen functieverandering kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk maken van de functieverandering. Door een veelheid aan functies toe te staan ontstaat een gemengd en levendig gebied waar een in Zuidoost gewenst gemengd werk- en woonklimaat kan worden gerealiseerd. Naast kantoren, bedrijven, dienstverlening en wonen gaat het hierbij om vrijetijdsvoorzieningen (zoals een sportschool en diverse horecavoorzieningen). In de nog met Rochdale te sluiten overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over de minimale functionele invulling, onder meer met betrekking tot het aantal horecazaken.

Inmiddels is vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan een aantal functies (zoals de bibliotheek en Hostelle) vergund met een ontheffing op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze bestaande functies zijn positief bestemd in dit nieuwe bestemmingsplan.

De panden aan de zuidzijde van de Bijlmerdreef zijn in het op 20 december 2011 vastgestelde bestemmingsplan “De Amsterdamse Poort” bestemd als “Kantoor-2” op grond waarvan uitsluitend kantoren zijn toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan De

Amsterdamse Poort waren deze panden zodanig bestemd dat ook maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen) en consumentverzorgende dienstverlening waren toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze functies per abuis geschrapt. Omdat deze functies in de huidige situatie aanwezig zijn en beleidsmatig ook gewenst zijn, zijn de panden met de bestemming “Kantoor-2” uit het geldende bestemmingsplan De Amsterdamse Poort meegenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Genoemde functies worden nu weer mogelijk gemaakt zoals dit al de bedoeling was.

Op de afbeelding zijn de plangrenzen weergegeven.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan Frankemaheerd

De grenzen van het bestemmingsplan zijn zodanig gekozen dat wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan De Amsterdamse Poort aan de westzijde en noordzijde. Aan de oostzijde wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Aan de zuidzijde is de grens bepaald door de bestemmingsgrenzen van de bestemming “Kantoor-2” uit het vigerende bestemmingsplan De Amsterdamse Poort, zodat alle panden met de bestemming “Kantoor-2” in dit nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen.

2. HUIDIGE SITUATIE

Ligging Frankemaheerd in groter verband (ArenAPoort)

De ArenAPoort is de benaming van het gebied rond de Arenaboulevard (inclusief de kantoren aan de Hoogoorddreef en Holterbergweg), het station Amsterdam Bijlmer ArenA, Hoekenrode, het winkelcentrum De Amsterdamse Poort, Frankemaheerd, het onderwijscluster aan de Burgemeester Stramanweg en (de omgeving van) het Anton de Komplein.

Aan de Arenaboulevard ligt de focus op grootschalige entertainment en horeca. Rond de Arenaboulevard zijn en worden diverse grootschalige voorzieningen gerealiseerd die gericht zijn op het winkelen en uitgaan. In het oostelijk deel van ArenAPoort ligt de focus op stadshart functies voor Zuidoost met de potentie van een (boven) regionale uitstraling. Hoekenrode heeft als stationsplein een belangrijke rol bij de ontsluiting van Zuidoost en is de schakel tussen de Arena Boulevard en de Amsterdamse Poort. De Amsterdamse Poort wordt gekenmerkt door een mix van wonen, winkels (geen grootschalige detailhandel), dienstverlening en horeca.

Aan de westzijde van Frankemaheerd zijn kantoorgebouwen gerealiseerd, aan de noordzijde onderwijsinstellingen en aan de oostzijde woningen. Aan de zuidzijde grenst Frankemaheerd aan het winkelcentrum De Amsterdamse Poort

Huidige situatie Frankemaheerd

Voorheen was de Frankemaheerd in gebruik als hoofdkantoor van de HEMA en de Bijenkorf. In de huidige situatie staat het complex voor een deel leeg en voor een deel is er al begonnen met het onderbrengen van andere functies dan kantoren, zoals de praktijkschool Orion College, de Kingmaschool, een kinderdagverblijf, een dansschool, kleine bedrijven, de openbare bibliotheek en een vrouwenhostel (Hostelle).



Afbeelding: vrouwenhostel "Hostelle"

3. VISIE FRANKEMAHEERD

3.1 Inleiding

Rochdale heeft in augustus 2008 het complex Frankemaheerd verworven. Dit complex is sinds zijn oplevering het hoofdkantoor geweest voor twee van de belangrijkste retailers van Nederland; de Bijenkorf en de HEMA. Het complex is verworven met het doel grootschalige sloop/nieuwbouw te plegen met daarin kantoren, wonen en schaalvergroten retail, die niet meer zou passen in de Amsterdamse Poort. De financiële crisis leidde echter tot verminderende kansen op (commerciële) afzet en lagere prijzen. Daarom is vooralsnog afgezien van sloopnieuwbouw en is gekozen om de gebouwen te handhaven en te vullen met diverse stedelijke voorzieningen.

Rochdale heeft vanaf 2011 in overleg met het stadsdeel een visie ontwikkeld. Deze visie is in mei 2011 gepresenteerd aan de portefeuillehouder van het stadsdeel. Voorafgaand aan de vergadering van de Commissie ROVB is deze visie door Rochdale in juni 2011 en de verder ontwikkelde versie eind 2012 aan de leden van de commissie gepresenteerd. De visie maakt de functies wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en in beperkte mate horeca mogelijk. Met deze visie als vertrekpunt is sindsdien door Rochdale en het stadsdeel verder gewerkt aan de transformatie van de Frankemaheerd.

3.2 Visie op de bebouwing en functies

Algemeen: een mix aan functies

Het stadsdeel Zuidoost wordt gekenmerkt door de uitgesproken opzet van gescheiden functies. Uniek aan de Frankemaheerd is dat het totale bouwblok omgeven wordt door bijna alle functies die je je kunt voorstellen (kantoren, onderwijs, wonen, publieke voorzieningen en winkels). Als je de hekken om de huidige gebouwen wegdenkt en de spanningsboog die al deze functies onderling met zich meebrengen versterkt, dan zie je dat er een gebied ligt dat zeer onderscheidend kan zijn voor Zuidoost.

Door een mix van functies kunnen deze elkaar versterken en aanvullen over de grenzen van het eigen vakgebied. Dit leidt tot nieuwe activiteiten en gebruik van de locatie waardoor innovatie en groei tot ontwikkeling gaat komen. Deze menging aan functies is een kans voor de locatie en een toegevoegde waarde voor Zuidoost. Wandelend tussen de gebouwen valt op dat de fijnmazige structuur een unieke uitstraling geeft aan deze locatie. Daar waar andere kantoorgebouwen in Zuidoost vaak monolithisch en imposant zijn, ervaar je de gebouwen van de Frankemaheerd, ondanks hun volume, veel kleinschaliger. Door deze menselijke maat zijn ze 'gemakkelijker' te transformeren naar andere functies.



Afbeelding: de functieverandering is al in gang gezet, ondermeer door de vestiging van de openbare bibliotheek.

Tezamen met de groene setting en het huidige fietspad als doorkruisende langzaam verkeersroute, is het gebied potentieel zeer goed toegankelijk en kan het met de juiste functies ook in de avonduren een zeer prettige locatie worden. De huidige situatie ten aanzien van de sociale veiligheid wordt daarmee sterk verbeterd. Kortom: het bestaande gebied biedt nu al kansen voor het huisvesten van een gemengd stedelijk milieu. Naast deze zintuiglijke waarnemingen zijn het meer de fysieke aspecten zoals de aanwezige infrastructuur, de aansluiting op voorzieningen, goede openbaar vervoersmogelijkheden die de potentie vanuit de bovengeschetste beleving verder versterken. Kenmerkend is ook de plotselinge overgang van het drukke knooppunt aan de zuidzijde (OV en winkelcentrum), via de bijna fluisterstille binnentuinen naar de groene setting aan de noordzijde. Dit biedt kansen voor gebruikers die deze tweestrijdigheid zoeken.



Afbeelding: bebouwing van Frankemaheerd, omgeven door tuinen

De gebouwen

Door sommigen monumentwaardig genoemd, voor anderen rijp voor de sloop. Kenmerkend voor de architectuur van de jaren '70 is de Frankemaheerd zeker. Zo is de entree van het complex gericht op de auto, gescheiden van voetganger en fietsers die een niveau lager binnen komen. Het dubbele maaiveld zorgt enerzijds voor donkere onderdoorgangen. Aan de andere kant levert het ook een wisselend en origineel beeld van bruggen, looppaden en stille tuinen tussen de gesloten massa's en bouwblokken die kenmerkend zijn voor Zuidoost. Bouwkundig biedt de bestaande bebouwing onverwacht veel mogelijkheden. Het constructieve stramien en een afzonderlijk te beschouwen inpassing, biedt mogelijkheden voor een vrije invulling, multifunctioneel (her)gebruik en vernieuwende initiatieven. Ook zijn er enkele specifieke gebouwen zoals de voormalige computerruimtes aan de noordzijde van het complex. Vanwege de overmaat van deze ruimten, zeker in de hoogte, kunnen bijzondere functies (cultuur, entertainment, maatschappelijk en specifieke bedrijvigheid) hier hun onderdak vinden.



Afbeelding: grote ruimte in gebouw 2A

De verspringende gevel maakt dat de maat en schaal van de gebouwen op maaiveld aansluit op de menselijke maat. Ook het feit dat elk gebouw een verschillende grootte heeft, vermindert het productiematige karakter van het complex. Door de open structuur van de gebouwen is het met relatief kleine ingrepen ook goed mogelijk om aansluiting te vinden op het omliggende (openbare) gebied. De kans is dan ook zeer reëel om de Frankemaheerd tot een sociaal veilige route te maken buiten de reguliere kantooruren. In de verhuur is en wordt door eigenaar Rochdale ingezet op het creëren van publieke functies, voornamelijk op de begane grond en het verhoogde maaiveld, die ook in het weekend en/of avond functioneren.

Functionele invulling

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven

Er is vanuit lokale ondernemers in Zuidoost veel vraag naar kleinschalige en betaalbare bedrijfs- en kantoorruimte. Onderscheidend van de grootschaligheid in de directe omgeving. Door het OV knooppunt is de locatie ook regionaal kansrijk. De link naar starters en het naastgelegen onderwijs biedt kansen voor onderwijsleerbedrijven en andere hybride vormen. Ook kunnen deze scholen een rol spelen in het scheppen van faciliteiten. Het profileren op kleinschaligheid kan hier verder worden versterkt door het verbinden van thema's als 'van leren naar werken'. Inmiddels is de Kingmaschool gevestigd op Frankemaheerd. Daarnaast worden leerwerkbedrijven toegestaan. Daar waar horeca wordt toegestaan kan dit deels ook in de vorm van een horeca leerwerkbedrijf worden gerealiseerd.

Voor een aantal maatschappelijke voorzieningen wordt ruimte geboden om de behoefte in te vullen ten aanzien van cultuur, verenigingsleven etc. Daarnaast zijn er een aantal wijkoverstijgende initiatieven die hier goed op aansluiten en een bijdrage leveren aan de activering van de locatie. De huisvesting van de bibliotheek is hier een goed voorbeeld van. Religieuze voorzieningen zijn eveneens ruimtelijk inpasbaar in Frankemaheerd.

Detailhandel

Detailhandel beperkt zich, gelet op het naastgelegen hoofdwinkelcentrum De Amsterdamse Poort, tot ondergeschikte en ondersteunende functies. Zelfstandige detailhandel wordt daarom niet mogelijk gemaakt, in lijn met het stadsdeelbeleid betreft het hier alleen vierkante meters die dienstbaar zijn aan de feitelijke functie. Hierbij valt te denken aan een reproservice met kopieerwinkel, soepfabriek met afhaalbalie e.d.

Horeca

Hotels zijn een mooie aanvulling in dit gebied waardoor de levendigheid en sociale veiligheid toeneemt. De bouwkundige structuur alsmede de OV voorzieningen zijn goede argumenten voor het vestigen ervan. Gezocht is naar een nichespeler met een dynamische uitstraling en behoorlijke kwaliteit dat tevens iets toevoegt aan de omgeving, passend binnen de context van het concept. Deze speler is gevonden in de vorm van het "Hostelle". Daarnaast is er ook nog ruimte beschikbaar voor andere zich conceptueel onderscheidende initiatieven.

De horeca in het gebied zal het voornamelijk moeten hebben van een facilitaire rol, of verbonden aan een thema. Het vestigen van cafés en restaurants zal hier kritisch op worden beoordeeld. De formule moet gezien de locatie niet alleen afhankelijk zijn van de loop. Gedacht kan worden aan formules die gekoppeld zijn aan catering, publieke en commerciële trekkers in het gebied.

Nachtzaken kunnen zorgen voor geluidhinder (muziek en geluid van publiek). Om enerzijds de bedrijfsvoering van de nachttaak niet onnodig te beperken en anderzijds een goed

woonklimaat te waarborgen is het onderbrengen van een nachtzaak en woningen in één gebouwdeel niet wenselijk. In het bestemmingsplan zijn daarom de woningen niet toegestaan in het bouwdeel waar de nacht zaken (horeca categorie 2, 3 en 4) zijn toegestaan. De mogelijke milieuhinder (geluid) van sociëteiten en zalenverhuur is zodanig dat een combinatie met wonen in hetzelfde gebouwdeel ruimtelijk inpasbaar is.

Wonen

De woonfunctie is een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling van de Frankemaheerd. Er is in grote diversiteit vraag naar zowel vrije sector als huur. Een woonprogramma wordt gepland in de gebouwen met huisnummer 2A, 2B, 4, 6A en 6B. Wonen wordt niet toegestaan in het gebouwdeel waar de nacht zaken worden toegestaan.

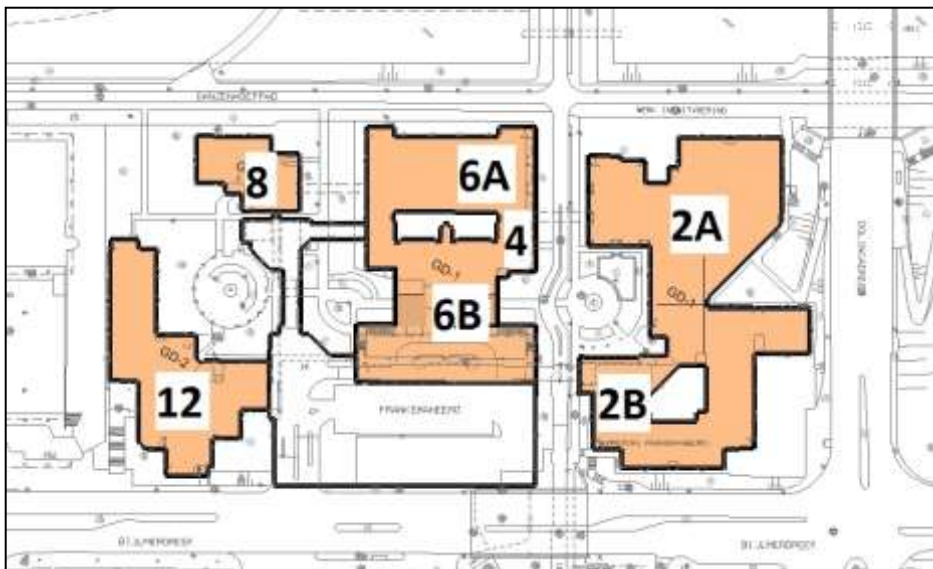
In eerste instantie wordt vooral ingezet op huisvesting voor studenten en jongeren. Ook de combinatie woon/werk wordt zeer geschikt geacht voor deze locatie. De locatie biedt mogelijkheden voor een vernieuwend en onderscheidend woonconcept ten opzichte van het concurrerende aanbod in Zuidoost waarbij startende en jonge ondernemers naast hun werk kunnen wonen.

Leisure

De toevoeging van leisurefuncties draagt bij aan de levendigheid in het gebied, verlenging van de gebruikstijden en het creëren van een aangenamer verblijfsklimaat op de locatie. Voor de Frankemaheerd worden deze dan ook ingezet ter versterking hiervan. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige initiatieven op wijkniveau zoals een filmhuis of ruimten voor multifunctioneel gebruik.

3.3 Functionele invulling verschillende gebouwen

Conform de visie wordt een gemengd programma voorzien met zowel stedelijke voorzieningen als woningen. Het programma uit de visie is in overleg met Rochdale verder geconcretiseerd. Omdat niet alle stedelijke voorzieningen goed te combineren zijn met woningen in één gebouw is een verdeling gemaakt. Op de onderstaande afbeelding zijn de gebouwen genummerd.



In alle gebouwen worden de volgende functies toegestaan:

- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven;
- leerwerkbedrijven;
- publieksgerichte dienstverlening;
- zakelijke dienstverlening;
- culturele functies, media en vrijetijdsvoorzieningen;
- ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel;
- wonen, huisgebonden beroepen en short stay (wonen is in de bouwdelen rond de nachtzaak in gebouw 6A niet toegestaan);
- hotels

Daarnaast worden de volgende aanvullende voorzieningen toegestaan:

- horeca van categorie 2 (discotheek) in de eerste en tweede bouwlaag van gebouw 6A/6B (zie ook eerste gedachtestreepje);
- horeca van categorie 3 (zalenverhuur, feestzaal) in de eerste bouwlaag van gebouw 2A;
- horeca van categorie 3 (zalenverhuur, feestzaal) in de eerste en tweede bouwlaag van gebouw 6A en 6B (de eerste bouwlaag van gebouw 4 / 6A is verlaagd, waardoor feitelijk alleen de tweede bouwlaag voor deze horecacategorie kan worden gebruikt);
- horeca van categorie 4 (sociëteit) in de eerste bouwlaag van gebouw 2A;
- horeca van categorie 5 (café, bar) in de eerste (en deels tweede en derde) bouwlaag van gebouw 2A;
- horeca van categorie 6 (restaurant, lunchroom) in de eerste (en deels tweede en derde) bouwlaag van gebouw 2A.

Het is wenselijk om horeca rond het fietspad te clusteren en op het pleintje grenzend aan het fietspad ruimte te bieden aan terrassen. De realisatie van horecazaken op die plek wordt niet via het bestemmingsplan afgedwongen, maar via het privaatrecht (in contracten) geregeld. Horeca categorie 1 (fastfood) wordt niet mogelijk gemaakt, omdat er wordt gestreefd naar kwalitatieve horeca en omdat in het aangrenzende winkelcentrum De Amsterdamse Poort al voldoende aanbod fastfood is. Voor de horeca is het volgende maximum in het bestemmingsplan opgenomen:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - horeca van categorie 2 (discotheek): | maximaal 1.500 m ² |
| - horeca van categorie 3, 4, 5, 6 samen | maximaal 1.000 m ² |
| Totaal: 2.500 m ² | |

Het programma wonen is gemaximaliseerd op 20.000 m². Voor hotels is een maximum aantal kamers van 250 aangehouden. De omvang maatschappelijke voorzieningen is beperkt tot 15.000 m² en zakelijke dienstverlening tot 5.000 m². De bestaande functie (kantoren) alsmede bedrijven en publieksgerichte dienstverlening in omvang beperkt door het huidige oppervlak van het kantorencomplex (40.000 m²).

3.4 Parkeren

In de huidige situatie is Frankemaheerd in gebruik als kantoor, waarbij inmiddels een aantal andere functies (onderwijs, hotel) is ondergebracht in de gebouwen. Op grond van de parkeernormen van het stadsdeel is een parkeerbalans opgesteld om vast te stellen of er in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorhanden zijn. In de huidige situatie zijn er op eigen terrein 384 parkeerplaatsen voorhanden. In de omgeving zijn vooral openbare stallingsgarages beschikbaar, er kan in beperkte mate worden geparkeerd op straat. Voor de huidige planologische functie (kantoor) geldt op grond van de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m², omdat door de ligging nabij het station Amsterdam Bijlmer ArenA het een A-locatie betreft (goed bereikbaar per openbaar vervoer). Op basis van deze norm zijn 160 parkeerplaatsen nodig. In de huidige situatie zijn er dus ruim voldoende parkeerplaatsen voorhanden.

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een mix van woningen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca (waaronder hotels). Het maximale toegestane programma in het bestemmingsplan is als volgt:

- horeca (horeca 2 t/m 6 samen): maximaal 2.500 m²;
- sociaal maatschappelijke functies / cultuur en ontspanning: maximaal 15.000 m²;
- woningen (studentenwoning of reguliere woning): maximaal 20.000 m²;
- hotels: maximaal 250 kamers (totaal), maximaal circa 10.000 m².

De gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 40.000 m². Vastgesteld kan worden dat niet het gehele programma zoals hierboven beschreven gerealiseerd kan worden. In de parkeerbalans is daarom een berekening gemaakt van de qua parkeren meest ongunstigste functionele invulling. Daarbij zijn de parkeernormen van belang:

- horeca (niet zijnde hotel) 4,0 parkeerplaatsen per 100 m²;
- hotel 0,5 parkeerplaats per kamer, zijnde ca. 40 m² (omgerekend 1,25 parkeerplaats per 100 m²);
- woning: 1,2 parkeerplaats per woning (100 m²);
- studentenwoning: 0,2 parkeerplaats per woning (20 m²). (omgerekend 1 parkeerplaats per 100 m²)
- sociaal-maatschappelijke functies: 1,0 parkeerplaats per 250 m² bvo; (incl. cultuur en ontspanning) (omgerekend 0,4 parkeerplaats per 100 m²)

	Functie	Oppervlakte / aantal	Parkeervraag	Beschikbare pp	Balans
Huidige situatie	Kantoren	40.000 m ²	160	384	+ 224
	Totaal		160		
Nieuwe situatie	Horeca	2.500 m ²	100	384	-111
	Hotel (250 kamers)	10.000 m ²	125		
	Woningen	20.000 m ²	240		
	Soc. maatschappelijk	7.500 m ² **	30		
	Totaal		495		

** in de parkeerbalans zijn de functies met de grootste parkeervraag volledig ingevuld. Gelet op het totale oppervlakte van Frankemaheerd (40.000 m²) blijft bij volledige invulling van de functies horeca, wonen en hotel circa 7.500 m² over voor sociaal maatschappelijke functies.

Op basis van de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat bij de voor de parkeerbalans meest ongunstige invulling er een tekort is van circa 111 parkeerplaatsen. In de op loopafstand gelegen parkeergarage P23 zijn ruim meer dan de 111 benodigde parkeerplaatsen beschikbaar. Ook wordt met de eigenaar overeengekomen dat een mobiliteitsplan moet worden opgesteld en uitgevoerd. Het voorgenomen programma is daarom op het gebied van parkeren inpasbaar.

4. KADER

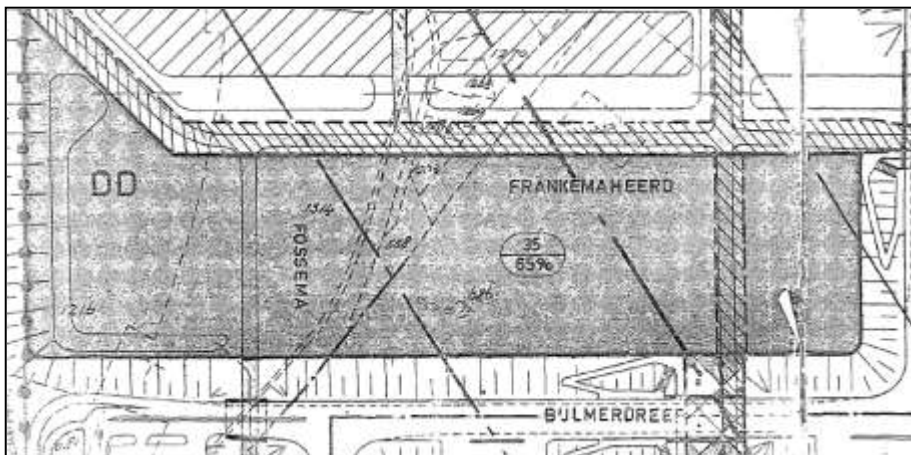
4.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied Frankemaheerd gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Bijlmermeer
2. Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort

Ad. 1 Bestemmingsplan Bijlmermeer (nummer 1)

Het bestemmingsplan Bijlmermeer is op 19 maart 1975 vastgesteld en op 18 mei 1976. Frankemaheerd is daarin bestemd als “Kantoorbebouwing c.a.” (DD). Toegestaan zijn kantoren met bijbehorende nevenruimten, maximaal 3 dienstwoningen per gebouw met een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m² per dienstwoning, alsmede overige voorzieningen die voor het doelmatig functioneren van de toegestane voorzieningen noodzakelijk zijn. Daarnaast mogen parkeergebouwen worden gebouwd.



Op de kaart is een bebouwingspercentage van 65% weergegeven. In artikel 16 lid 3 van de voorschriften is bepaald dat daarvan 55% mag worden gebruikt voor kantoren en maximaal 10% voor parkeergebouwen. De maximale bouwhoogte bedraagt 35 meter (conform plankaart). In artikel 16 lid 3 is bepaald dat voor de parkeergebouwen een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt.

Ad. 2 Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort



Het bestemmingsplan De Amsterdamse Poort is op 20 december 2011 vastgesteld en per 2 februari 2012 onherroepelijk geworden. De panden aan de zuidzijde van de Bijlmerdreef zijn voor het grootste gedeelte bestemd als “Kantoor-2”. Toegestane functies zijn kantoren evenals gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen.

Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Amsterdamse Poort

4.2 Rijksbeleid

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:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan 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.

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 onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, waaronder de Wet op de waterhuishouding en de Waterstaatswet uit 1900. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van Structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. 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. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is behoud van de bestaande groenvoorzieningen, waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Nationaal Waterplan.

4.3 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld nadien gedeeltelijk herzien. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het “Bestaand Bebouwd Gebied” (BBG). Frankemaheerd ligt in het “Bestaand Bebouwd Gebied” zoals benoemd in de verordening.

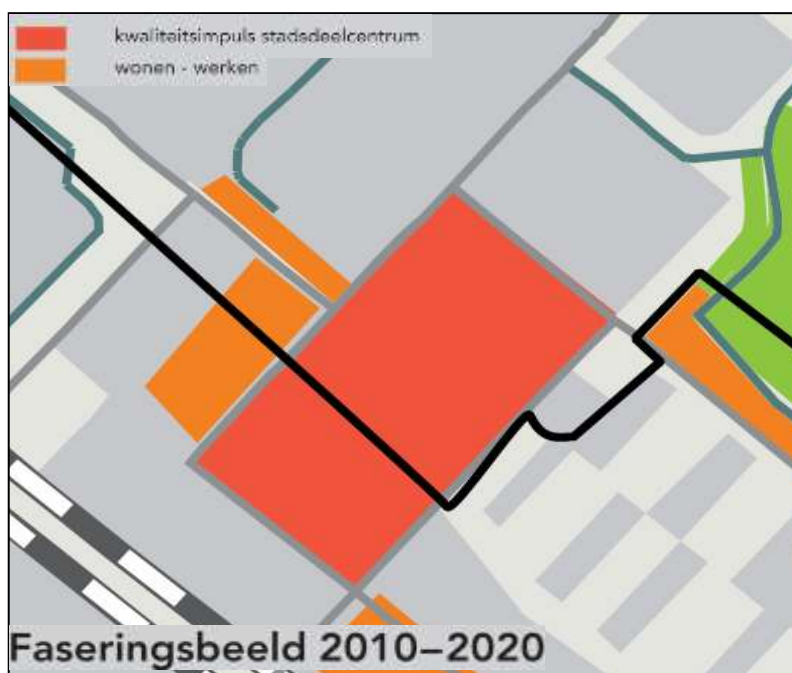
In de Structuurvisie is de Amsterdamse Poort aangeduid als “metropolaan stedelijk gebied en regionale kernen”. Daarbij is aangegeven dat er rond het station Amsterdam Bijlmer ArenA “verdichting” mag plaatsvinden. Hierover is in de Structuurvisie het volgende opgenomen (pagina 42): “De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten”.

Het bestemmingsplan gaat voor Frankemaheerd uit van een verruiming van de bestaande functie (kantoor) waarbij diverse stedelijke functies mogelijk worden gemaakt. De beschikbare ruimte wordt daardoor zo optimaal mogelijk gebruikt. Er worden geen nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen, grootschalige en perifere detailhandel toegestaan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

4.4 Beleid gemeente Amsterdam

Structuurvisie Amsterdam 2040, ‘Economisch sterk en duurzaam’

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam door de gemeenteraad vastgesteld. In het faseringsbeeld voor de periode tot 2020 is voor de Frankemaheerd een transformatie tot een gemengd gebied “wonen-werken” voorzien. Het realiseren van zowel woningen als stedelijke voorzieningen (horeca, maatschappelijke doeleinden, maar geen detailhandel) past in dit kader.



*Afbeelding: uitsnede faseringsbeeld
2010-2020 Structuurvisie
Amsterdam*

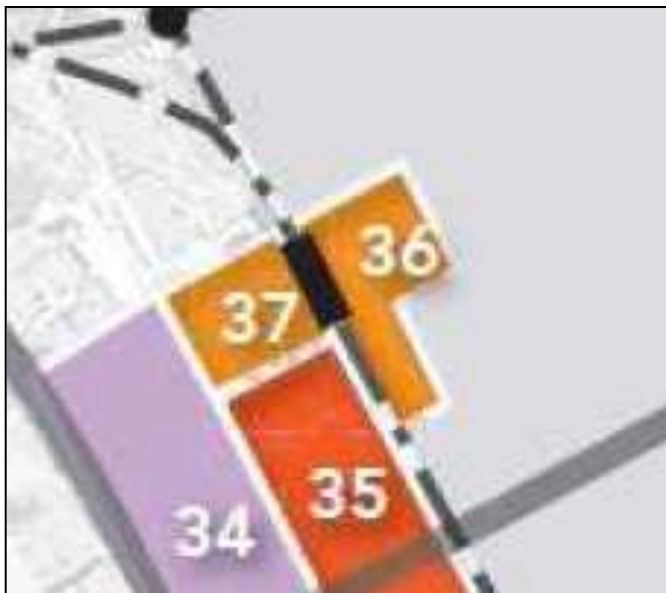
Strategienota kantoren

Op 14 juli 2011 is de “Kantorenstrategie Amsterdam” door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Uitgangspunt in de kantorenstrategie is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad, het aanwijzen van locaties waar kantoren geclusterd zouden moeten worden en op welke locaties transformatie naar ander soort functies het beste kan worden gerealiseerd.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvorraad die voldoende ruimte beidt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. De verschillende kantorenlocaties zijn daarbij ingedeeld in vier categorieën:

1. Krimpgebieden, waar de bestaande kantorenvorraad per saldo moet krimpen en het accent primair ligt op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
2. Balansgebieden, waar de bestaande kantorenvorraad per saldo gelijk mag blijven en enkel ruimte is voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop.
3. Beperkte groeigebieden, waar beperkt ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren en herontwikkeling van de bestaande voorraad van belang is.
4. Groeigebieden, waar ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande kantorenvorraad.

De Frankemaheerd is onderdeel van het gebied nummer 36 (Bijlmerdreef) wat is aangewezen als “balansgebied”. Het transformeren van kantoren naar andersoortige functies past binnen het streven om de hoeveelheid kantoorruimte te laten afnemen.



Afbeelding: gebiedsindeling Kantorenstrategie Amsterdam

Hotelnota

Hotels

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft op 20 november 2007 hotelbeleid vastgesteld, de nota "Hotelbeleid 2007-2010". Daarin wordt nog steeds gesteld dat voldoende hotelcapaciteit een basisvoorwaarde is voor Amsterdam om haar economische doelstellingen te bereiken. Geconstateerd is voorts dat Amsterdam al jaren kampt met een tekort aan hotelkamers. Verwacht wordt dat tot 2015 bijna 9000 nieuwe hotelkamers nodig zijn. De gemeente stimuleert daarom de uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte locaties voor hotels. In Zuidoost is een verkenning naar mogelijke hotellocaties uitgevoerd (zie paragraaf 5.5).

Bed & Breakfast

Ten aanzien van "Bed & Breakfast" (B&B) ofwel logies en ontbijt is bepaald dat dit onder voorwaarden door particulieren mag worden aangeboden in woningen. Bed & Breakfast mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal 4 personen logies worden verschaft. De woning dient bewoond te worden door de hoofdbewoner en het pand dient officieel de bestemming wonen te hebben; maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een Bed & Breakfast. Voor een Bed & Breakfast zijn geen vergunningen nodig, wel dient een Bed & Breakfast gemeld te worden bij het stadsdeel en moet een hotelregister worden bijgehouden.

Bed & Breakfast is van belang voor een divers aanbod. Gezien de beperkte bijdrage aan het kameraanbod en het feit dat er voor Bed & Breakfast in mindere mate regels gelden is er geen bestemming "hotel" vereist. Echter, een Bed & Breakfast is niet automatisch toegestaan van het bestemmingsplan als het pand officieel de bestemming "wonen" heeft. Sommige huisgebonden beroepen, de vrije beroepen zoals het beroep advocaat of belastingconsulent, zijn vanuit de jurisprudentie automatisch toegestaan als huisgebonden beroep. Andere huisgebonden beroepen moeten expliciet in het bestemmingsplan toegestaan worden. Voor het huisgebonden beroep Bed & Breakfast dient expliciet toestemming gegeven te worden in het bestemmingsplan.

Op 8 december 2012 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost besloten dat het beleid ten aanzien van Bed & Breakfast ook van toepassing is voor Amsterdam Zuidoost. In het nu voorliggende bestemmingsplan is het beleid vertaald door "Bed & Breakfast" toe te staan onder de noemer "huisgebonden beroep".

Short Stay beleid

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de beleidsnotitie short stay waarin short stay in Amsterdam mogelijk is gemaakt. Hierbij werd het volgende overwogen: "Ons college ziet dat het aanbieden van woningen voor kort verblijf een mondiale ontwikkeling is die ook past bij een internationaal georiënteerde stad als Amsterdam".

Het beleid ten aanzien van short stay in Amsterdam is in juli 2012 door de gemeenteraad gewijzigd en dit nieuwe beleid is in november 2012 ingaan. In het nieuwe beleid is short stay als volgt gedefinieerd: "Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden". In het nieuwe beleid is het minimum aantal nachten verlaagd tot 5 en is het vereiste van één huishouden losgelaten.

Voor short stay is in het kader van de Huisvestingsverordening een vergunning voor woningonttrekking nodig. De vergunning voor short stay moet, door de eigenaar, worden aangevraagd bij het stadsdeel waarin de te onttrekken woning is gelegen.

Om voor een onttrekkingvergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. De woning moet een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben;
2. Short stay moet in het bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten zijn;
3. De periode van verhuur moet minimaal 5 nachten aaneensluitend zijn;
4. Een vergunning wordt niet verstrekt als een woning niet vrij is voor nieuwe bewoning;
5. De vergunning wordt voor een periode van maximaal 10 jaar verstrekt;
6. Er moet door de vergunninghouder een goede administratie worden bijgehouden;
7. De woning moet bewoond worden door één huishouden, dan wel door maximaal 4 personen;
8. De woning moet passen binnen eventueel aanvullend beleid ten aanzien van quotering of uitsluiting van bepaalde gebieden;
9. Er moet voldaan worden aan de in de vergunning opgenomen voorwaarden ten aanzien van leefbaarheid.

Voor nieuwbouw woningen (opgeleverd vanaf 1-1-2008) geldt het vergunningstelsel voor short stay niet, er hoeft dus geen short stay vergunning te worden aangevraagd bij gebruik van de woning voor short stay. Wel moet het gebruik van de woning passen binnen het kader van het bestemmingsplan.

Het nieuwe short stay-beleid van de centrale stad laat weinig ruimte voor de stadsdelen om zelf beleid ten aanzien van short stay te voeren. Het college van Amsterdam kiest voor het overall in Amsterdam toestaan van short stay in beginsel zonder quotum. Vanuit de centrale stad zijn criteria ontwikkeld in de Uitvoeringsnotitie Shortstay (oktober 2012), gebaseerd op het begrip leefbaarheid, op basis waarvan de stadsdelen een quotum kunnen instellen of eventueel tot uitsluiting van een gebied voor short stay kunnen overgaan. Voor het vaststellen van een quotum (verplicht minimum is 10% van de voorraad huurwoningen in de vrije sector) dient het stadsdeel een verdeelbesluit te nemen. Als het stadsdeel een gebied voor short stay wil uitsluiten dient dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college.

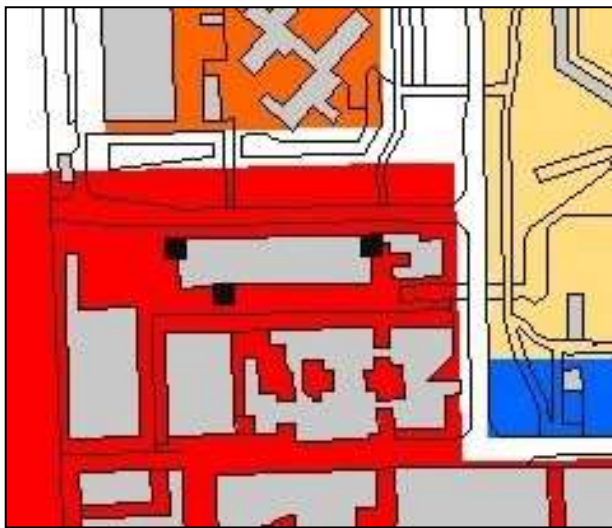
Dankzij het door de centrale stad ontwikkelde beleid kan geconcludeerd worden dat het stadsdeel voor short stay nauwelijks eigen beleid meer hoeft te ontwikkelen. Het stadsdeel dient te bepalen of ze een quotum wil instellen of een gebied voor short stay wil uitsluiten. Het stadsdeel Zuidoost heeft ervoor gekozen geen quotum in te stellen noch een gebied voor short stay uit te sluiten. Tevens dient het stadsdeel Zuidoost de bestemmingsplannen zodanig aan te passen dat short stay in woningen toegestaan is. In het nu voorliggende bestemmingsplan is short stay toegestaan, waarbij de definitie van de gemeente Amsterdam is aangehouden.

4.5 Stadsdeelbeleid

Structuurvisie “Zuidoost Open Huis”

De structuurvisie “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. Frankemaheerd is, net als het aangrenzende winkelcentrum aangewezen als “centrum regionaal”. Dergelijke gebieden worden gekenmerkt door een zeer goede OV-bereikbaarheid, stadsdeel/regionale oriëntatie, een mix van voorzieningen en woningen in zeer hoge intensiteiten. Het realiseren van woningen en diverse stedelijke voorzieningen past in dit kader.



Afbeelding: uitsnede kaart Structuurvisie Zuidoost

Parkeernota

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld. In deze nota is ten aanzien van de Amsterdamse Poort aangegeven dat het stadsdeel de beschikbare parkeercapaciteit in Amsterdamse Poort zoveel mogelijk wil benutten voor de aanwezige bewoners en voor winkelbezoekers.

De parkeernormen zijn in het bijzonder bedoeld voor de volgende toepassing:

- Bij nieuwbouw, verbouw of functiewijziging, moet voldaan worden aan de parkeernormen in combinatie met het opstellen van een parkeerbalans.
- Hierbij wordt, indien sprake is van verschillende functies binnen een plangebied, uitgegaan van dubbelgebruik (bijv. overdag een werker en 's avonds een bewoner op dezelfde parkeerplaats).
- Het stadsdeel realiseert bij ruimtelijke planvorming het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernormen. Er kan hierbij besloten worden dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen in één of meerdere fases aangelegd wordt.
- Indien voor een functie geen specifieke norm is aangegeven, worden de kerncijfers van het CROW (publicatie nr. 182) van toepassing verklaard. Hierbij wordt uitgegaan van de minimale norm in een sterk stedelijke omgeving.

Het Dagelijks Bestuur (DB) kan besluiten om vrijstelling te verlenen op het gebruik en de toepassing van de gestelde parkeernormen. Dit kan als blijkt dat het wijzigen van de normen

niet tot ruimtelijke problemen leidt. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

- woningen: 1,2 parkeerplaats per woning;
- detailhandel: 1 parkeerplaats per 50 m² bvo;
- kantoren, bedrijven (B-locatie): 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
- kantoren, bedrijven (overige locaties): 1 parkeerplaats per 75 m² bvo;
- overige voorzieningen: 1 parkeerplaats per 75 m² bvo.

Detailhandelsnota

Op 18 december 2007 is de detailhandelsnota vastgesteld. In deze nota zijn de beleidsuitgangspunten voor de detailhandel in Zuidoost geformuleerd. Dat gaat uit van de concentratie van detailhandel in een aantal grote en minder grote winkelcentra. Voor de aangrenzende Amsterdamse Poort wordt uitgegaan van het concentreren van de winkelfunctie in de Amsterdamse Poort zelf, dus niet op dreefniveau. De Frankemaheerd is geen onderdeel van het winkelcentrum en de vestiging van detailhandel is gelet op het concentratiebeleid ook niet gewenst. Uitsluitend ondergeschikte detailhandel wordt daarom toegestaan.

Horecanota Zuidoost 2007-2012

Op 18 december 2007 is de Horecanota Zuidoost 2007-2012 door de stadsdeelraad vastgesteld. De hoofddoelstelling van de Horecanota 2007-2012 is het creëren en stimuleren van een horecabedrijfstak die past bij het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat van Zuidoost. Het stadsdeel wil gewenste horecaontwikkelingen stimuleren of in voorkomende gevallen zelfs het initiatief nemen. Horeca kan eraan bijdragen om de woon-, werk- en leefomgeving aantrekkelijker te maken en biedt daarbij kansen voor versterking van de sociale samenhang en ontmoetingsplekken van bewoners en bezoekers, groei van de werkgelegenheid en imagoverbetering van het stadsdeel.

In de nota zijn horeca-ontwikkelgebieden aangewezen, waar de Amsterdamse Poort er één van is. Frankemaheerd is geen horeca-ontwikkelgebied. Echter, in de aangrenzende Amsterdamse Poort is bepaalde soort horeca gelet op de aanwezige woningen ruimtelijk niet goed inpasbaar. Deze horeca (sociëteiten, feestzaal / zalenverhuur en discotheek) is op Frankemaheerd wel inpasbaar, gelet op de ligging op voldoende afstand van woningen, voldoende parkeergelegenheid en uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer. Ook is Frankemaheerd door zijn bijzondere bouwwijze geschikt voor horeca concepten die bijdragen aan de invulling van de visie die is beschreven in hoofdstuk 3.

Verkenning haalbare hotellocaties in Zuidoost

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuidoost heeft in voorjaar 2008 besloten om zich actief in te zetten om (particuliere) hotelontwikkelingen in Zuidoost te stimuleren. Dit heeft geresulteerd in de "Verkenning haalbare hotellocaties in Zuidoost" die op 29 september 2009 door het dagelijks bestuur is vastgesteld. Hotels creëren werkgelegenheid, stage- en onderwijsplaatsen. Er worden ook positieve effecten verwacht op het gebied van imagoverbetering van het stadsdeel. Daarnaast bieden hotels de mogelijkheid om de ambitie van het stadsdeel om nieuwe horeca aan te trekken te realiseren. Het Dagelijks Bestuur volgt met dit besluit de Nota Hotelbeleid 2007 – 2010 zoals in december 2007 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. Hierin wordt, ter voorkoming van een steeds groeiend tekort aan hotelkamers, aan het college van B&W de opdracht gegeven om inspanningen te verrichten om vóór 2015 circa 9.000 extra hotelkamers te realiseren in Amsterdam. Het stadsdeelbestuur van Amsterdam Zuidoost heeft de ambitie om in geheel Zuidoost (dus inclusief ArenAPoort en Amstel III) minimaal 1.500 hotelkamers extra te realiseren uiterlijk in 2015.

Voor Frankemaheerd (aangeduid als “hoek Bijlmerdreef en Dolingadreef”) is in de verkenning uitgegaan van het toevoegen van circa 150 hotelkamers.

Het dagelijks bestuur heeft (bij besluit d.d. 18 december 2012) het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam voor wat betreft Bed & Breakfast van toepassing verklaard voor het stadsdeel Zuidoost. Zie voor de beschrijving van dit beleid paragraaf 4.4.

Woonvisie

De stadsdeelraad heeft op 30 juni 2009 de Woonvisie vastgesteld. Frankemaheerd is daarin, net als de aangrenzende Amsterdamse Poort, aangewezen als "hoogstedelijk centrumgebied". Voor het hoogstedelijk centrumgebied wordt zowel gestreefd naar de bouw van middeldure en dure huur- en koopappartementen van 90 m² en meer, studentenwoningen als woningen en appartementen voor starters. De realisatie van woningen op de Frankemaheerd past daarmee in de woonvisie.

Verkenning woningbouwlocaties

In de Structuurvisie Zuidoost 2020 zijn vijf onderzoekslocaties aangewezen voor nieuwe woningbouw in de periode 2010 – 2030. Het gaat om een woningbouwopgave van 5.000 woningen in stadsdeel Zuidoost, als onderdeel van de 50.000 voor heel Amsterdam in de periode tot 2030. Op 10 september 2007 zijn de tussenresultaten van de woningbouwstudie in de raadscommissie ROVB gepresenteerd. Naar aanleiding van deze presentatie heeft de stadsdeelraad bij de behandeling van de stadsdeelbegroting op 25 november 2007 een motie (13) ingediend om het aantal te onderzoeken woningbouwlocaties uit te breiden.

Dit heeft geresulteerd in de nota "Verkenning woningbouwlocaties" welke op 30 juni 2009 in de stadsdeelraad is vastgesteld. In deze verkenning is een aantal aanvullende locaties opgesomd, waar op grond van lopende of aanstaande initiatieven woningbouw te verwachten is. Frankemaheerd is daarbij genoemd als locatie waar wonen wordt gemengd met diverse niet-woonfuncties. Het nu voorliggende bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming.

Drevenstudie

Het stelsel van (halfhoge) dreven is structuurbepalend voor stadsdeel Zuidoost. Naast de voordelen die verhoogde dreven leveren, zoals de mogelijkheid per fiets of lopend het stadsdeel te doorkruisen zonder een autoweg te hoeven oversteken en de groene aanblik die de beplanting op de taluds oplevert, kleven er ook bezwaren aan de structurele scheiding van verkeerssoorten en de wijze waarop dit is vormgegeven. De dreven vormen een barrière tussen verschillende buurten, de tunnels onder de dreven zijn vaak sociaal onveilig, de dreven nemen relatief veel ruimte in beslag en de dreven nodigen te vaak uit om hard te rijden.

In de studie "Over dreven" zijn inrichtingsvoorstellen gedaan voor diverse dreven. Daarbij is onderzocht op welke plekken hoge dreven en op welke plekken lage dreven het beste inpasbaar zijn in de omgeving. Voor de Bijlmerdreef en Dolingadreef (ter hoogte van Frankemaheerd) is behoud van de hoge dreven uitgangspunt.

Evenementenbeleid

Op 14 december 2010 is de Evenementennota "Zuidoost levendig en gastvrij" vastgesteld. Daarin zijn diverse locaties in Zuidoost evenemententerreinen aangewezen waar verschillende soorten evenementen kunnen plaatsvinden. Het is mogelijk dat het parkeerdek voor gebouw 6 incidenteel gebruikt gaat worden voor evenementen. Het betreft geen functie als evenemententerrein zodat er in dit bestemmingsplan niet speciaal een aanduiding "evenemententerrein" is opgenomen die dit mogelijk zou maken. Als het parkeerdek slechts incidenteel wordt gebruikt voor kleinschalige evenementen (maximaal 6 keer per jaar) dan is dit in overeenstemming met de bestemming "cultuur en ontspanning" van het bestemmingsplan Frankemaheerd (zie artikel 3.1 sub g jo artikel. 1.18). Per geval zal in overleg met de initiatiefnemer worden bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn. Vergunningverlening zal dan plaatsvinden op basis van de APV, het bestemmingsplan Frankemaheerd en het evenementenbeleid van het stadsdeel."

Welstandnota

De deelraad van stadsdeel Zuidoost heeft op 23 juni 2009 de digitale welstandsnota Zuidoost vastgesteld. De inwerkingtreding van de digitale welstandsnota is op 16 juli 2009. Voor de Frankemaheerd (gebiednummer 1603) zijn geen gebiedsgerichte criteria opgesteld, zodat hiervoor de algemene loketcriteria gelden. Het transformatiegebied wordt beschreven in een apart plan voor dit gebied. Daarin is tevens de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkeling van het gebied voor de komende jaren vastgelegd. Voor Frankemaheerd wordt uitgegaan van functieveranderingen met vooral in pandige verbouwingen.

Warmte- en koudevisie

Met deze energievisie (d.d. 16 februari 2010) wil het stadsdeel sturen op het grootschalig verminderen van de CO₂-uitstoot door het bevorderen en opschalen van:

- Stadswarmte en stadskoude;
- Warmte- en Koude opslag en warmtepompen
- Duurzame alternatieven zoals Warmtekrachtkoppeling (WKK) en zonne-energie.

Deze energievisie levert daarmee een bijdrage aan de Amsterdamse doelstelling om in 2025 40% CO₂-reductie te behalen ten opzichte van 1990. Ook is het stadsdeelbeleid om de toepassing van Duurzame Energie te bevorderen; stadswarmte en stadskoude worden tot deze categorie gerekend (Klimaatplan Zuidoost 2009-2012).

Vertrekpunt voor stadswarmte is het "warmte, tenzij..."-beleid van de gemeente Amsterdam. In de Bouwverordening staat aangegeven dat aansluiting op stadswarmte verplicht is indien de stadsverwarmingsleiding binnen 40 meter van het nieuwe gebouw ligt. Daarop is een uitzondering mogelijk, als het project bovengemiddeld bijdraagt aan het verminderen van de broeikasgassen. Met deze W/K visie wordt gebiedsgericht aangegeven waar het stadsdeel aansluiting op stadswarmte verplicht is (conform de Bouwverordening Amsterdam), waar dit wenselijk is en wordt ingezet op stadskoude. Daarmee is dit stuk ook toetsingsmiddel voor de afdeling Bouw- en Woningtoezicht indien bij een vergunningaanvraag getoetst moet worden of een gebouw al dan niet op stadswarmte moet worden aangesloten. Deze gebiedsgerichte energievisie geldt tevens als een ontheffingsmogelijkheid op de genoemde bouwverordening.

Visie Groen en Blauw

Op 30 juni 2009 is de Visie Groen en Blauw vastgesteld. In de visie is de gewenste groene en blauwe structuur vastgelegd. De toekomstige situatie past niet geheel in de huidige Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Het programma Groen & Blauw vormt het instrument

en de motivatie hoe de Hoofdgroenstructuur gewijzigd kan worden en de afname gecompenseerd. De uitwerking van Groen en de daar aangekoppelde na te streven kwaliteiten, worden vanuit de huidige situatie beschouwd en met concrete veranderingsvoorstellen op hoofdlijnen beschreven. Blauw wordt meer op techniek uitgewerkt, omdat de gevolgen van de technische verbeteringen welhaast automatisch een kwaliteitverbetering betekenen. Frankemaheerd is geen onderdeel van de groenstructuur van het stadsdeel.

Gebiedsprogramma Arenapoort

Om gebiedsgericht regie op hoofdlijnen te kunnen voeren stelt het stadsdeel gebiedsprogramma's op. Het gebiedsprogramma voor de ArenaPoort heeft zowel fysieke als sociale componenten. De Frankemaheerd is in het gebiedsprogramma als apart project onderscheiden. De doelstelling van dit project is om de leegstand in de Frankemaheerd aan te pakken door transformatie. Dit bestemmingsplan is gemaakt om deze transformatie mogelijk te maken. Daarbij worden naast kantoren diverse stedelijke functies en woningen mogelijk gemaakt.

Terrassennota

De terrassennota bevat aanvullend beleid op de vastgestelde Horecanota Zuidoost 2007-2012. De nota is door de voorzitter van het dagelijks bestuur van Zuidoost vastgesteld op 9 april 2009. In de nota is een aantal plekken aangewezen waar terrassen in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden. Een vergunningsaanvraag voor een terras in de openbare ruimte wordt ondermeer getoetst aan de APV en de terrassennota. Omdat via deze weg de ruimtelijk relevante elementen van een terras (plek en omvang) al worden gereguleerd, worden in het bestemmingsplan terrassen in de openbare ruimte niet geregeld.

Terrassen op eigen terrein vallen buiten de werking van de APV en moeten daarom in het bestemmingsplan worden geregeld. Om die reden zijn in dit bestemmingsplan terrassen mogelijk gemaakt in de binnentuinen van het complex Frankemaheerd. Gelet op de wens om de tuinen waar mogelijk onbebouwd te laten, zijn uitsluitend ongebouwde terrassen (niet-overdekte) toegestaan. In de exploitatievergunning van de betreffende horecazaak worden regels opgenomen voor de omvang en de openingstijden van het terras.

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, welke 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 de definitie van "woning" in het bestemmingsplan aangepast, waarbij het begrip "één huishouden" is geschrapt.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Bodem

Door de gemeente Amsterdam is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op deze kaart is heel Frankemaheerd aangeduid als gebied met schone grond (klasse 1A), zowel in de bovengrond als in de ondergrond. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande bebouwing en het verruimen van de functies in de bestaande gebouwen. Nader bodemonderzoek is gelet op het voorgaande niet nodig.

5.2 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij gewijzigde situaties akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Akoestisch onderzoek dient gericht te zijn op geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, scholen, verpleegtehuizen en ziekenhuizen. Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van woningen en (geluidgevoelige) maatschappelijke voorzieningen. Gelet op de ligging aan de Bijlmerdreef en Dolingadreef en de nabijheid van het spoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen.

Akoestisch onderzoek

De locaties van de toekomstige geluidgevoelige functies zijn krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidzones van wegen en spoorwegen: Bijlmerdreef, Dolingadreef, Foppingadreef, Flierbosdreef, Burgemeester Stramanweg en de spoorlijn Duivendrecht – Abcoude.

In overeenstemming met de overgangsbepalingen van de Invoeringswet geluidproductieplafonds is ten behoeve van dit geluidonderzoek gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze gold voor 1 juli 2012 (Artikel XI, lid 2). De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Bijlmerdreef/Foppingadreef vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) plaats en ook van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Dolingadreef vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) plaats maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Ten gevolge van spoorwegverkeer vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (55 dB voor wonen, 53 dB voor andere functies) plaats maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.
- Ten gevolge van de overige wegen (Burgemeester Stramanweg en Flierbosdreef) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Er treden gecumuleerde geluidbelastingen LVL,cum van maximaal 66 dB op. Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 66 dB.

De volgende hogere grenswaarden zijn op 21 januari 2014 door het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost vastgesteld:

- Verkeerslawaaï Bijlmerdreef/Foppingadreef: 63 dB.
- Verkeerslawaaï Dolingadreef: 63 dB.
- Spoorlijn Duivendrecht – Abcoude: 62 dB.

Geluidwerende voorzieningen aan de gevel

Voor twee geveldelen aan de Bijlmerdreef geldt dat de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Doordat de Bijlmerdreef hoger ligt dan de begane grondvloer van de betreffende gebouwen, is dit vanaf de tweede bouwlaag (eerste verdieping) aan de orde. Om achter deze gevels (student-)woningen of maatschappelijke, geluidgevoelige functies mogelijk te maken dient één van de volgende drie maatregelen te worden toegepast.

Optie dove gevels

Door inzet van dove gevels worden gevels uitgesloten van toetsing. Dove gevels hebben geen te openen delen en hebben een karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil van de geluidbelasting van de gevel en 33 dB. Gevels van kantoorgebouwen hebben, uitgaande van het ontbreken van ventilatievoorzieningen in de gevel door toepassing van balansventilatie, een karakteristieke geluidwering van gemiddeld circa 25 dB. De verwachting is dat bij geen van deze kantoorgebouwen de gevels zijn gedimensioneerd op een geluidniveau binnen van 33 dB. Realisatie van een dove gevel is op basis van de huidige gevel is naar verwachting niet mogelijk. De toepassing van dove gevels staat daarnaast op gespannen voet met de Bouwbesluit-eis voor spuiventilatie: dit dient te gebeuren door middel van te openen ramen.

Optie gebouw gebonden geluidschermen aan buitenzijde (vliesgevel)

Door het realiseren van een geluidsschermgevel kan eveneens aan de doelstellingen voor wat betreft geluid worden voldaan. Dit is qua opbouw een dubbele gevel waarbij de buitenste schil de functie van geluidsscherm heeft. De binnenste schil is de feitelijke woninggevel. Voorlangs de gevels worden gebouwgebonden geluidschermen toegepast. Daarmee worden de geluidbelastingen ter plaatse van de feitelijke gebouwgevel dusdanig laag dat wordt voldaan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

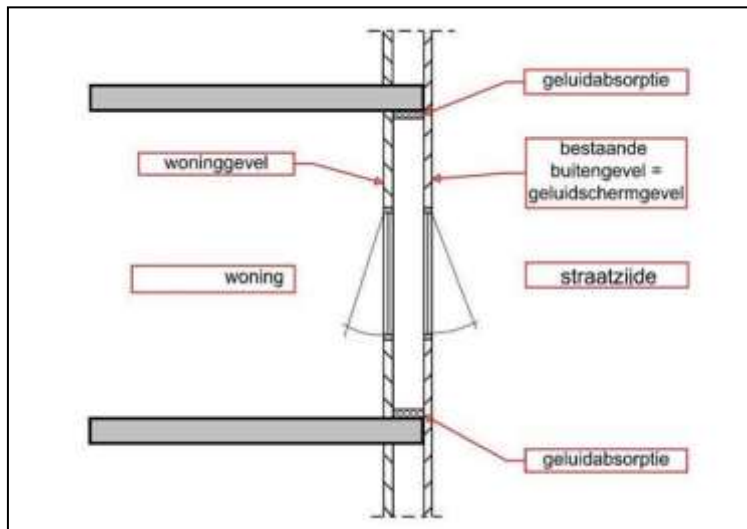
Bij het ontwerpen van geluidschermen dienen de voorwaarden van Bouwbrief 2005-15 te worden opgevolgd. Deze bevatten onder meer de realisatie van buitenluchtcondities tussen het scherm en de gevel en het aanhouden van een afstand tussen het scherm en de woninggevel van tenminste 0,5 meter.

Optie gebouwgevel als geluidsschermgevel met extra gevel aan binnenzijde

Indien de bestaande gebouwgevel wordt aangemerkt als geluidsschermgevel kan eveneens aan de doelstellingen voor wat betreft geluid worden voldaan, mits een nieuwe schil aan de binnenzijde wordt gerealiseerd. Qua opbouw is er een dubbele gevel waarbij de buitenste schil – de bestaande gebouwgevel - de functie van geluidsscherm heeft. De nieuwe schil binnen is dan de feitelijke woninggevel. Bij deze oplossing moet er naar worden gestreefd om de geluidbelasting van de woninggevel, dus de nieuwe binnenste schil, aan de voorkeursgrenswaarde te laten voldoen. Dit houdt in dat de buitenste schil, het geluidsscherm/bestaande gebouwgevel, aan een geluidwering van $66 - 48 = 18$ dB moet voldoen. Van de bestaande gebouwgevel is in de regel de geluidwering circa 25 dB en daarom voldoende.

Hierdoor gelden er geen aanvullende eisen ten aanzien van deze gevel. In zowel de geluidsschermgevel als de woninggevel kunnen te openen delen worden opgenomen. Hierdoor is incidentele spuiventilatie van de woning geborgd. Er hoeft bij toepassing van deze maatregel ook geen hogere waarde voor verkeerslawaaï te worden aangevraagd, op de woninggevels – de binnenschil - is de gevelbelasting ≤ 48 dB.

In de figuur is het principe van een geluidsschermgevel weergegeven, in dit voorbeeld voor woningen in een ander project.



Stille zijden

Conform het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam dient elke woning te worden voorzien van een stille zijde. Op 26 januari 2011 heeft de Gemeenteraad motie 46 aangenomen in het kader van het terugdringen van de leegstand van kantoren. In die motie is bepaald dat in geval van transformatie van kantoren naar woningen niet altijd hoeft te worden voldaan aan de stille zijde eis, bijvoorbeeld als de kantoren leeg staan. Dat is bij Frankemaheerd het geval. Voor de woningen waar een dove gevel wordt gerealiseerd is een stille zijde altijd verplicht.

Uit de berekeningen blijkt (dat ter plaatse van de met groen aangegeven gevels direct stille zijden zijn aan te wijzen, zowel voor het aspect wegverkeerslawaaï als voor het aspect spoorweglawaaï. Woningen dienen zoveel als mogelijk eveneens aan deze stille zijden te grenzen. In woningen die niet aan de stille zijden kunnen grenzen, dienen door middel van maatregelen zoals afgesloten loggia's, alsnog stille zijden te worden gerealiseerd.

Conform de Amsterdamse praktijk kan voor zeer kleine woningen zoals studentwoningen, waar een stille zijde moet worden gerealiseerd door middel van een afsluitbare loggia, een verzoek aan de wethouder worden gedaan om vrijstelling te verlenen ten aanzien van de minimale breedte van de afsluitbare loggia (1,30 m) tot een breedte van minimaal 0,5 m, lopend over de volledige breedte van de woning.

Vertaling in het bestemmingsplan

Woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn toegestaan binnen de bestemming "Gemengd", omdat de woonfunctie in vrijwel alle gebouwen in beginsel inpasbaar is. Alleen in het bouwdeel waar nachtzaken (horeca) worden toegelaten zijn geen woningen toegestaan. Bij twee geveldelen aan de Bijlmerdreef is de geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen is daar alleen toegestaan als er wordt voorzien in een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare geluidwerende voorziening.

Voor alle woningen geldt dat er een stille zijde moet worden gerealiseerd. Dit is in de regels vastgelegd. Op een groot deel van de gevels is dit mogelijk zonder aanvullende

maatregelen. Bij een aantal gevels zal een afsluitbare loggia of vergelijkbare voorziening moeten worden gerealiseerd om aan deze eis te voldoen.

TAVGA

Op 28 februari 2013 is het bestemmingsplan besproken in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA heeft aangegeven dat er in de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over een dove gevel, vliesgevel of vergelijkbare voorziening. Dat laatste kan volgens het TAVGA worden geschrapt, omdat de oplossingen die door Cauberg Huygen zijn aangedragen aan de definitie dove gevel of vliesgevel voldoen. Deze suggestie is niet overgenomen, omdat er wellicht nog constructies denkbaar zijn die geheel voldoen aan de definitie van dove gevel of vliesgevel en wel inpasbaar zijn.

Tweede opmerking van het TAVGA was dat in het akoestisch rapport, paragraaf 5.6, kan worden aangegeven dat het geluid van de Amsterdam ArenA onder de norm van 50 dB(A) blijft. Dit is voor kennisgeving aangenomen, het geluid van de Amsterdam ArenA is voor de hogere waarde procedure die in het kader van dit bestemmingsplan wordt gevoerd niet relevant.

5.3 Fysieke veiligheid

Sociale veiligheid

Het bestemmingsplan is gericht op het verruimen van de functies op Frankemaheerd. In de oude situatie werden de gebouwen uitsluitend als kantoor gebruikt, waarmee het gebied in de avonduren verlaten was. Het bestemmingsplan gaat ondermeer uit van het toevoegen van woningen en horeca die ook in de avonduren geopend kan zijn. Er worden daardoor meer publieksfuncties aan het doorgaande fietspad gerealiseerd, waardoor de levendigheid en de sociale veiligheid van het gebied sterk wordt verbeterd.

Verkeersveiligheid

Zowel in de huidige als toekomstige situatie zijn de verkeersstromen gescheiden. Het doorgaande fietspad blijft gescheiden van het autoverkeer, waardoor de verkeersveiligheid voor fietsers niet in het geding is. De aansluiting van het autoverkeer op de Bijlmerdreef blijft eveneens onveranderd.

Externe veiligheid

Frankemaheerd is gelegen binnen 200 meter afstand tot het spoortraject Amsterdam - Duivendrecht - Breukelen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door AVIV is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid (rapport 122248, 16 juli 2012). Het groepsrisico is berekend uitgaande van de vervoersaantallen volgens het eindrapport Basisnet Spoor.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} contour) ligt op de rand van de spoorbaan, dus ver buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan Frankemaheerd.

Groepsrisico

De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. De berekeningen voor de bestaande situatie leiden tot een factor 0.814 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Uitgaande van de nieuwe situatie neemt de factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde

verwaarloosbaar af tot 0.813 keer de oriëntatiewaarde. Doordat er sprake is van een afname van het groepsrisico is geen verdere verantwoording nodig.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is van toepassing op het traject Amsterdam - Duivendrecht - Breukelen. Het bestemmingsplan Frankemaheerd ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

5.4 Kabels en leidingen

Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan is onder het fietspad over door Frankemaheerd een kabels en leidingentracé aangegeven. In de voorschriften zijn hier verder geen bepalingen of regels aan verbonden. Het betreft geen hoofdtracé van bijvoorbeeld de Gasunie, waarvoor afstanden gelden tot woonbebouwing. Voor het bouwen op het tracé zullen wel beperkingen gelden. In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie ter plaatse van het kabels en leidingentracé wat de bebouwing betreft vastgelegd, zodat nader onderzoek of overleg met de leidingenbeheerder niet nodig is.

5.5 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. 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 (in het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). 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).

Op grond van de Keur 2011 van AGV is het niet toegestaan om zonder vergunning 1.000 m² of meer aan verharding toe te voegen. Voor Frankemaheerd wordt uitgegaan van het verruimen van de functies binnen de bestaande bebouwing, zodat geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Compensatie in de vorm van nieuw open water is daarmee ook niet nodig. Andere waterhuishoudkundige thema's zoals waterkeringen, materiaalgebruik, demping van watergangen, grondwaterstanden, drainage en afkoppelen hemelwater zijn bij deze functieverandering niet aan de orde.

5.6 Flora en Fauna

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens danwel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Het bestemmingsplan gaat uit van het behouden van de bestaande bebouwing en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden. Ondanks dat is door bureau Els & Linde een flora en fauna onderzoek gedaan (rapport 12-060, september 2012). Voor de beoordeling van de effecten op beschermde soorten is het plangebied eenmalig door een ecooloog bezocht.

Geconstateerd is dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Er kan dus geen sprake zijn van een effect als gevolg van de veranderde omgeving of het veranderde gebruik. Ook werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de geplande veranderingen te realiseren zullen geen effect veroorzaken. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk, er zijn vanuit de natuurbescherming geen belemmeringen voor uitvoering van de functieveranderingen in Frankemaheerd.

5.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Provinciale Cultuurnota Noord-Holland 2001-2004 de Cultuurhistorische Informatiekaart Noord-Holland ontwikkeld. Naast bescherming van objecten richt de provincie zich op de bescherming en ontwikkeling van structuren en ensembles op grotere schaal, zoals bijzondere landschapstypen, waterstaatswerken, defensielinies, etc. De kaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. Rond Frankemaheerd zijn geen archeologische waarden te verwachten. Omdat er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden maar uitsluitend functieveranderingen worden toegestaan is er gelet op het voorgaande geen aanleiding onderzoek te doen naar mogelijke archeologische waarden.

5.8 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Ten aanzien van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Hierin zijn strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding.

Frankemaheerd is een kantorencomplex waar op grond van dit nieuwe bestemmingsplan andere functies worden toegelaten. Door Cauberg Huygen is onderzocht of door deze toegestane functiewijziging wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (rapport 20120824-04, 30 november 2012). Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomst met en zonder herontwikkeling aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Weliswaar neemt door de functieverandering de hoeveelheid en daarmee de concentratie van stoffen zoals genoemd in de Wet milieubeheer toe, maar deze toename kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate”. Geconcludeerd kan worden dat aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Het College van Burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft 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 hierbij om eerste lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter van de rand van de weg. Van deze Richtlijn kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven.

Het voormalige kantorencomplex Frankemaheerd wordt omgevormd tot een multifunctioneel complex. De voorgenomen functiewijziging is gelet op de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam en de anders dreigende leegstand van de kantoorruimte van groot belang voor het functioneren van dit deel van Zuidoost. Voorwaarde voor een succesvolle herontwikkeling is een zo flexibel mogelijke invulling van de beschikbare ruimten. In de huidige situatie zijn binnen de 50 meter zone al gevoelige functies (onderwijs) gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt gelet hierop en gelet op de gewenste flexibiliteit de realisatie van gevoelige maatschappelijke voorzieningen ook in de andere bouwdelen mogelijk. Op basis van het voorgaande en gelet op de conclusies van het luchtkwaliteitonderzoek, waarin is aangegeven dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ver onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijven, is het afwijken van de Richtlijn aanvaardbaar.

5.9 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, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen). Frankemaheerd ligt buiten het beperkingengebied, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit.

5.10 Eigendomsverhoudingen

De grond is in erfpacht uitgegeven, de gebouwen zijn eigendom van Rochdale.

5.11 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van interne verbouwingen ten behoeve van de nieuwe functies wordt uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar van de gebouwen (Rochdale). Tussen het stadsdeel en Rochdale zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst zal de tussen het stadsdeel en Rochdale te maken afspraken bevatten die niet in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Het betreft bijvoorbeeld afspraken over herinrichting van de openbaar toegankelijke ruimte, financiële afspraken en afspraken over het overdragen van rechten indien de Frankemaheerd geheel of gedeeltelijk door Rochdale zou worden verkocht. Op grond van het voorgaande besluit het stadsdeel om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

6. OVERLEG

6.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld in goed overleg met de eigenaar van de Frankemaheerd, Rochdale. Nadere afspraken over de functionele invulling van het complex worden in een nog te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de inspraakverordening van het stadsdeel voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken, met ingang van 24 mei 2012. Op 14 juni 2012 is een informatieavond gehouden op Frankemaheerd. Deze informatieavond is door niemand bezocht. In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is één inspraakreactie ingediend. Deze is hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

E. Koney en G.J. van Deuren

Opmerking

Er zijn kerkgenootschappen die een ruimte op Frankemaheerd (onder)huren van The Way Up. In het bestemmingsplan zijn de kerken echter niet genoemd bij de functies die op Frankemaheerd actief zijn. Verzocht is om in het bestemmingsplan de kerken te benoemen.

Antwoord

De kerkgenootschappen zijn op grond van de regels in het bestemmingsplan toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving "maatschappelijke voorzieningen". De toelichting is op dit punt aangevuld. Overigens is het inmiddels wel zo dat The Way Up niet langer in Frankemaheerd is gevestigd en ook de kerken die daar onderhuurden naar andere huisvesting zijn vertrokken.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient over het voorontwerp bestemmingsplan overleg plaats te vinden: "Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn." (artikel 3.1.1 Bro).

In het kade van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland, directie beleid, sector ruimtelijke ontwikkeling
2. Ministerie van V&W, Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
3. Ministerie van VROM, inspectie;
4. Ministerie van Economische Zaken;
5. Gemeente Amsterdam, Burgemeester en Wethouders gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening (dRO)
6. Gemeente Amsterdam, Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB);
7. Gemeente Ouder-Amstel
8. Waternet;
9. Kamer van Koophandel;
10. ProRail;
11. Brandweer Amsterdam-Amstelland.

De volgende instanties hebben gereageerd. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord.

Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de vastgestelde Structuurvisie van de gemeente Amsterdam. Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan past binnen dit kader.

Antwoord

De opmerking leidt niet tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Waternet

Opmerking

Omdat het gaat om de functieverandering van een bestaand gebouw wordt terecht geconcludeerd dat er geen toename van verharding plaatsvindt, zodat watercompensatie op basis van de Keur niet nodig is. Vanwege het uitblijven van nieuwbouw zijn de overige waterthema's niet van toepassing. Geadviseerd is om deze thema's expliciet in de toelichting te benoemen en uit te sluiten. Verder heeft Waternet vanuit huishoudkundig oogpunt geen op- en aanmerkingen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting aangevuld.

7. TOELICHTING PER ARTIKEL

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Het kan voorkomen dat er een aanvraag is voor een nieuwe functie die niet gedefinieerd in artikel 1 van de regels. Er moet dan worden gekeken of de functiepast binnen het toegestane gebruik. Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van niet expliciet benoemde functies. Per functie is toegelicht hoe deze functies gerubriceerd moeten worden.

Apotheek:

Dit is een voorziening waar medicijnen op recept worden verstrekt. Deze functie is volgens jurisprudentie aan te merken als een medische voorziening. Binnen dit bestemmingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen ook medische voorzieningen (zie artikel 1 van de regels). Een apotheek is dus toegestaan binnen de bestemmingsvlakken waar maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Atelierwoning:

Binnen het stadsdeel zijn op diverse locaties woningen gerealiseerd waarvan een deel (bijvoorbeeld de begane grond) ten behoeve van een atelier wordt gebruikt. Een atelier is een maatschappelijke voorziening. Het bestemmingsplan maakt op twee manieren atelierwoningen mogelijk. Voor zover het atelier niet meer dan 30% van de woning in beslag neemt en het atelier geen onevenredige afbreuk doet aan de woning valt het atelier onder een "huisgebonden beroep" (zie art. 1 van de regels). Het uitoefenen van aan huisgebonden beroepen is in alle woningen toegestaan. Ateliers die niet vallen onder de definitie van "huisgebonden beroep" zijn apart als maatschappelijke voorziening toegestaan.

Cateringsbedrijven:

Cateringsbedrijven vallen onder "dienstverlening". Een cateringsbedrijf is aan te merken als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De toelaatbaarheid van een cateringsbedrijf moet daarom ook altijd aan de Wet milieubeheer en de bijbehorende regelgeving worden getoetst.

Galerie:

Een galerie is een ruimte die dient voor het uitstellen en tonen van artistieke kunstobjecten. Dit valt in beginsel onder de in dit bestemmingsplan toegestane "maatschappelijke voorzieningen". Wanneer de nadruk sterk ligt op de verkoop van artikelen moet de functie echter als "detailhandel" worden aangemerkt. Zelfstandige detailhandel is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Sportschool/fitnessruimte:

Onder de in de regels gehanteerde definitie van "maatschappelijke voorzieningen" vallen ook sportvoorzieningen. Een sportschool of fitnessruimte is dus in beginsel toegestaan omdat in dit bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het moet echter wel gaan om maatschappelijke voorzieningen, dus voorzieningen die in beginsel geen winstoogmerk hebben.

Zalenverhuur:

De aanvaardbaarheid van zalenverhuur is afhankelijk van de functie waarvoor de zaal wordt verhuurd. Zalenverhuur voor culturele of overheidsvoorzieningen valt volgens het bestemmingsplan onder "maatschappelijke voorzieningen". Wanneer de zalen structureel

voor feesten worden verhuurd valt dit niet onder “maatschappelijke voorzieningen”. Daarnaast is het van belang hoe grootschalig de zalenverhuur is en of er sprake is van een commerciële functie.

Groothandel:

Groothandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit. In dit bestemmingsplan valt groothandel onder “bedrijven” (zie art. 1 van de regels en de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten).

Wasserette:

Een wasserette valt volgens dit bestemmingsplan, gezien de bedrijfsmatige uitstraling ervan, onder “bedrijven” (zie art. 1 van de regels en de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten).

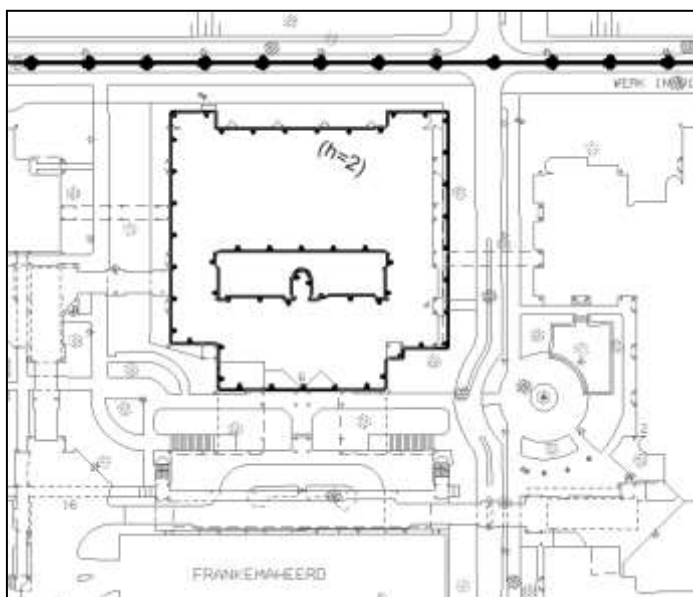
Wijze van meten (artikel 2)

Net als in het aangrenzende bestemmingsplan De Amsterdamse Poort wordt het maaiveld (en dus niet de dreef) aangehouden als peil, vanwaar de bouwhoogte gemeten moet worden. De eerste bouwlaag (begane grond) is dus de bouwlaag die grenst aan het fietspad of de binnentuin.

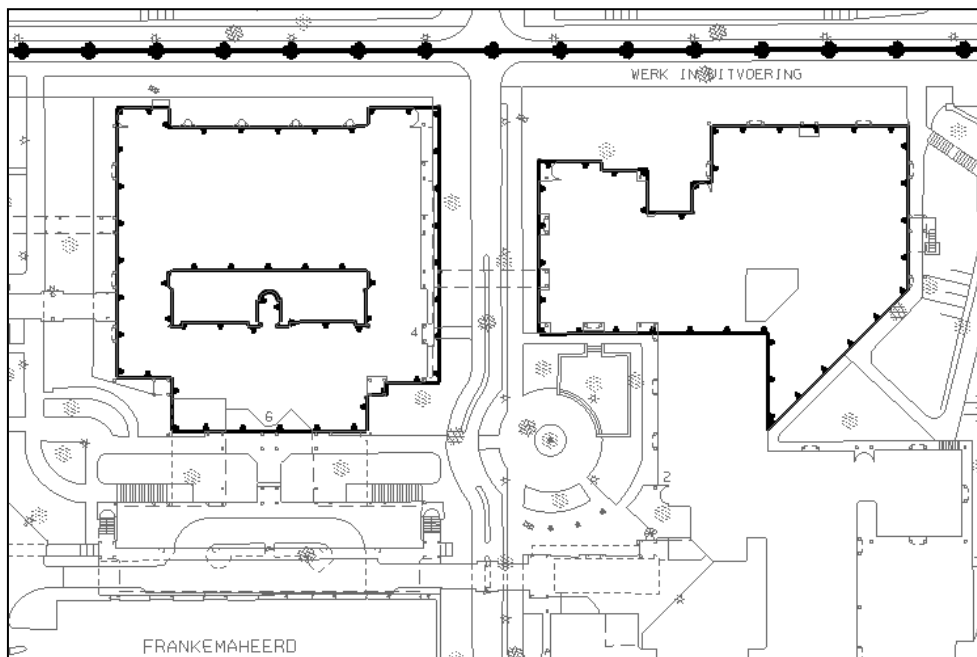
Gemengd (artikel 3)

De gebouwen die bestemd zijn als “Gemengd” mogen worden gebruikt voor bedrijven (waaronder mede begrepen leerwerkbedrijven), kantoren, woningen (inclusief short stay en huisgebonden beroepen), hotels, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Daarnaast zijn diverse culturele voorzieningen en vrijetijdsvoorzieningen mogelijk (dansschool, sportschool, etc).

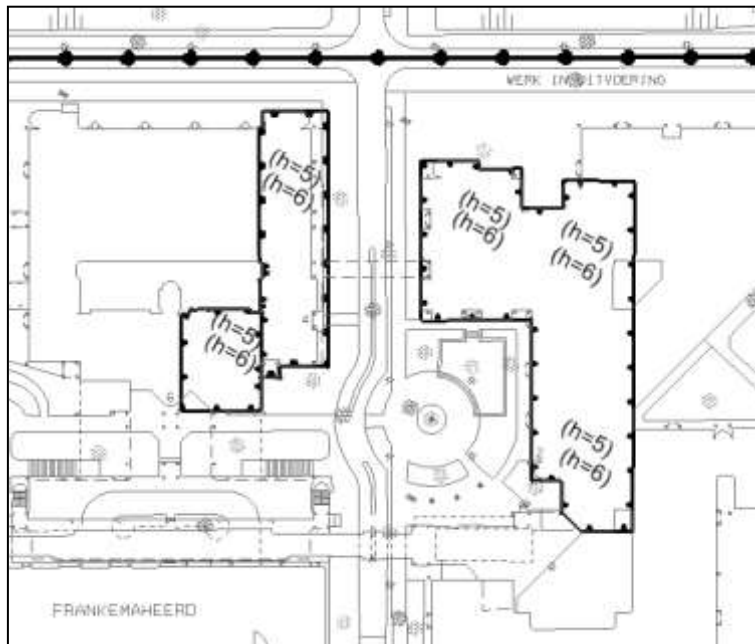
In gebouw 6 wordt aan de achterzijde een nachtzaak (discotheek, horeca categorie 2) toegestaan, aangezien de huidige ruimte daarvoor geschikt is. Omdat nacht zaken in combinatie met wonen niet tot een goed woonklimaat leidt, is de woonfunctie in dat deel van het gebouw uitgesloten. Op de afbeelding is aangegeven in welk deel de nachtfunctie (aanduiding “h=2”) is toegestaan.



Horeca van categorie 3 (zalenverhuur, feestzaal) en 4 (sociëteit) worden toegestaan in gebouw 6 en 2. Op de afbeelding is weergegeven om welke plekken het gaat.



De horeca van categorie 5 en 6 wordt toegestaan rondom het fietspad en het pleintje op het eigen terrein bij gebouw 2. Dit pleintje leent zich gelet op de ligging op de zon prima voor horecazen. Op de afbeelding is aangegeven in welke bouwdelen horeca van categorie 5 en 6 worden toegestaan.

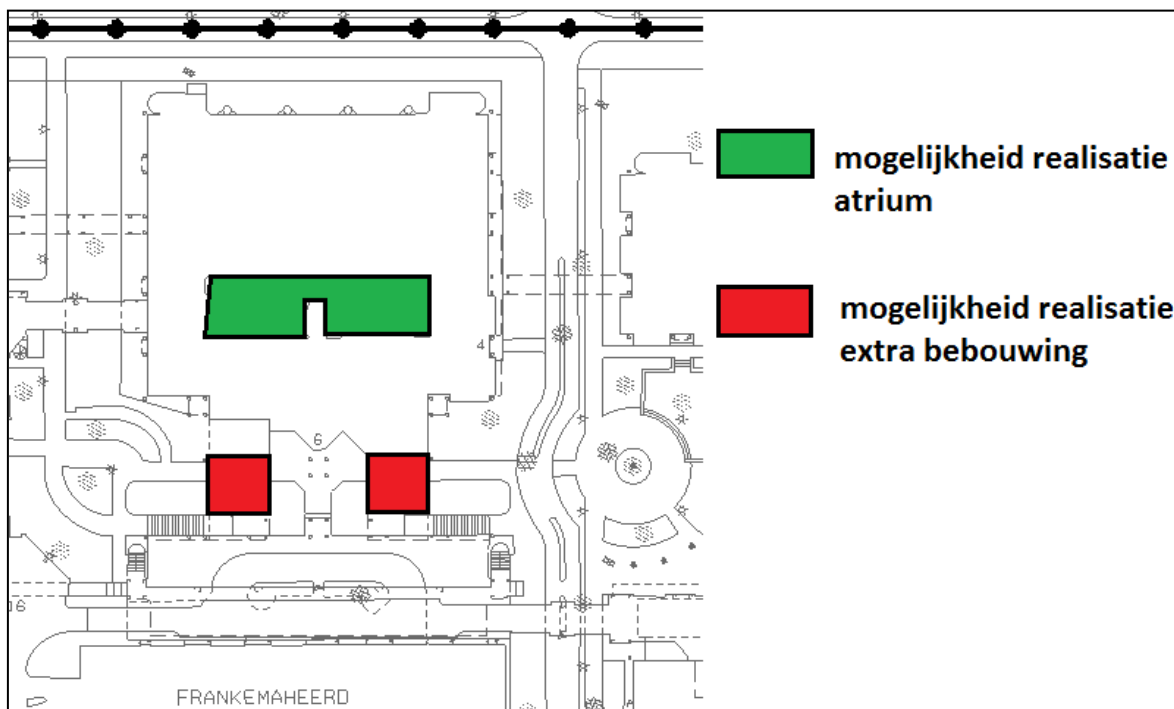


Vooraf gebouw 2a (aan de noordzijde van het pleintje) leent zich gelet op de ligging uitermate goed voor horeca. Om die reden is alleen in dat gedeelte van gebouw 2 ook horeca op de verdiepingen toegestaan (aanduiding "sgd-vd"). Aan de oostzijde van het pleintje en in gebouw nummer 6 (aan de overzijde van het fietspad) is horeca alleen op de begane grond toegestaan.

Horeca van categorie 1 (fastfood) is beleidsmatig niet wenselijk omdat enerzijds er al voldoende fastfood is in de aangrenzende Amsterdamse Poort en anderzijds er wordt gestreefd naar kwalitatieve horeca. In het bestemmingsplan is geen minimum aantal horecazaken opgenomen. Dit wordt privaatrechtelijk (in contracten) geregeld.

Hotels mogen worden gerealiseerd in alle gebouwen met een gezamenlijk maximum aantal kamers van 250. Het huidige "Hostelle" heeft circa 15 kamers. De woningen (inclusief huisgebonden beroepen en short stay) mogen eveneens worden gerealiseerd in alle gebouwen, met uitzondering van het gedeelte van gebouw 6 dat direct grenst aan de ruimte waar de zalenverhuur / nachtzaak is toegelaten.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het overgrote deel vastleggen van de bestaande bebouwing, waarbij ook bijvoorbeeld bestaande binnentuinen zijn vastgelegd. Door de bestaande bebouwing vast te leggen, wordt voorkomen dat bebouwing en daarmee programma wordt toegevoegd. Een uitzondering wordt gemaakt voor bijzondere elementen zoals een atrium of zwevende verdieping. Deze zaken voegen weinig meters toe en zijn gewenst als deel van een herontwikkeling om een gebouw en de omgeving aantrekkelijker te maken. Op de afbeelding is aangegeven waar deze elementen worden toegevoegd.



Bij enkele gevels aan de Bijlmerdreef blijkt uit akoestisch onderzoek dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Als daar geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) gerealiseerd worden, moet de gevel worden voorzien van een dove gevel, vliesgevel of een vergelijkbare voorziening. In het akoestisch onderzoek (zie de bijlagen bij de toelichting) is beschreven wat hieronder wordt verstaan. Conform het Amsterdamse beleid moet elke woning worden voorzien van een stille zijde. Dat kan een gevel zijn waar de geluidbelasting lager is dan de voorkeurgrenswaarde of een gevel met een afsluitbare loggia.

Groen (artikel 4)

Het groene talud van de Dolingadreef en Bijlmerdreef is bestemd als "Groen".

Kantoor (artikel 5)

De gebouwen aan de zuidzijde van de Bijlmerdreef zijn bestemd als “Kantoor”. Naast kantoren zijn ook maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan op alle bouwlagen. De bouwhoogte die is aangegeven is conform de bestaande situatie.

Tuin (artikel 6)

De binnentuinen van het complex Frankemaheerd zijn bestemd als “Tuin”. Naast tuinen en groenvoorzieningen zijn ook terrassen behorend bij de horeca in de aangrenzende gebouwen toegestaan.

Verkeer – 1, Verkeer – 2 en Verkeer - 3 (artikel 7 t/m 9)

In overeenstemming met het aangrenzende bestemmingsplan De Amsterdamse Poort zijn de rijwegen bestemd als “Verkeer – 1”. De parkeergarages evenals de rijwegen op de viaducten op het eigen terrein zijn bestemd als “Verkeer – 2”.

De openbare ruimte die uitsluitend toegankelijk is voor het langzame verkeer is bestemd als “Verkeer – 3”. Deze gronden zijn wel toegankelijk voor hulpdiensten en voor laden en lossen (met ontheffing).