Gemeente Amsterdam





Investeringsnota Centrum Reigersbos

Verbeteren van het centrumgebied van Gaasperdam

Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2022



Inhoudsopgave

Kernboodschap 5

Deel 1: Inleiding
1.1 Aanleiding en urgentie 7
1.2 Sociale ambities 7
1.3 Doel en projectgrens van de investeringsnota 7
1.4 Participatie 7
1.5 Leeswijzer 7

Deel 2: Het plan
2.0 Inleiding 9
2.1 Uitgangspuntpositie en ruimtelijke context 9
2.2 Toekomstbeeld 17
2.2.1 Centrum Reigersbos in 2030` 17
2.2.2 Gevarieerd woningaanbod 17
2.2.3 Maatschappelijke voorzieningen 19
2.2.4 Commerciële voorzieningen en werken 23

2.3 Ruimtelijke hoofdopzet 27
2.4 Inpassing en inrichting 33
2.5 Verkeer en parkeren 36
2.6 Ontwerpprincipes gebouwen 41
2.7 Uitgangspunten voor duurzaamheid 51

Deel 3: Verantwoording
3.0 Inleiding 59
3.1 Participatie 59
3.2 Beleid- en wet- en regelgeving 61

Deel 4: Vervolg
4.1 Ontwikkelstrategie 71
4.2 Planning, proces en juridisch planologisch 73
4.3 Participatie en communicatie 74
4.4 Financiën 74

Bijlagen
Verkenning Renkumhof en Rhenenhof
Parkeerbalans Reigersbos
Quickscan Flora en Fauna
Quickscan Water
Bodem (archief)onderzoek
Verkennend onderzoek geluidsbelasting
Cultuurhistorische verkenning Gaasperdam
Cultuurhistorische verkenning Winkelcentrum Reigersbos e.o.
Mobiliteitsplan Zuidoostflank
Archeologisch bureauonderzoek Gaasperdam
Inventarisatie natuurvriendelijke oevers Gaasperdam
Bezonningstudie Reigersbos
Woonadvies Reigersbos



Kernboodschap investeringsnota Reigersbos

Het centrum van Reigersbos is 40 jaar oud. De openbare ruimte, de bebouwing en de ruimtelijke opzet zijn verouderd en voldoen niet (altijd en overal) meer aan de eisen van een hedendaagse wijk. Reigersbos is een Ontwikkelbuurt, onderdeel van Masterplan Zuidoost en een zoeklocatie woningbouw in Koers 2025.

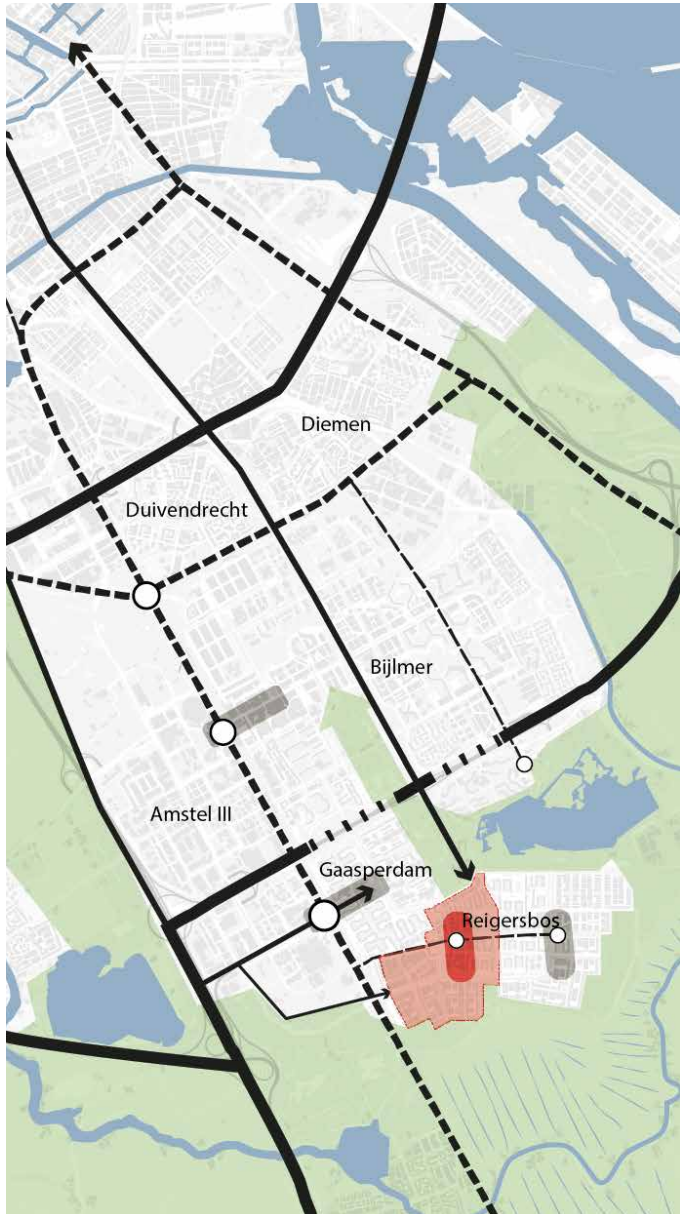
Gemeente Amsterdam vernieuwt daarom het centrum van Reigersbos en de directe omgeving ervan. Dit moet zorgen voor een wijk die er prettiger uitziet en veiliger voelt, en die bewoners, ondernemers en bezoekers meer mogelijkheden biedt om zich thuis te voelen en te ontplooien.

De eerste verbeteringen lopen al. Er is bijvoorbeeld al meer groen aangeplant en een aantal onderdoorgangen zijn schoongemaakt en veraangenaamd met kunst.

De komende jaren gaat de vernieuwing op diverse fronten verder:

- er worden ongeveer 700 nieuwe woningen gebouwd. Daarbij zijn woningen voor jongeren en voor ouderen;
- het centrumgebied wordt opgeknapt en het krijgt extra sport- en speelplekken, horeca, werkfuncties en eventueel een extra supermarkt;
- er komen onder meer een buurtkamer, een jongerencentrum, een broedplaats, een vernieuwd OuderKindTeam en ruimte voor kunst en cultuur;
- bij de metrohalte komt een nieuw plein en krijgen de bushaltes een betere plek;
- twee andere pleinen in de wijk worden verbeterd;
- de scheiding tussen auto verkeer en langzaam verkeer blijft gehandhaafd;
- de Reigersbosdreef blijft op dezelfde hoogte als nu;
- In de nieuwbouw bij het winkelcentrum komen parkeervoorzieningen voor toekomstige bewoners en bezoekers. Er blijven voldoende openbare parkeerplaatsen over voor de huidige bewoners en bezoekers;
- er worden twee extra buurtparkjes aangelegd;
- de nieuwe bebouwing krijgt ramen en deuren aan straat;
- en de nieuwe bebouwing sluit met stoere, kleurrijke en groene architectuur aan op de bestaande bebouwing.

Het is de planning dat de gemeenteraad de definitieve Investeringsnota Centrum Reigersbos in januari 2022 vaststelt, en dat de eerste bouwwerkzaamheden in 2024 beginnen.



Ligging in de stad


Plangebied

Deel 1: Inleiding

1.1. Aanleiding en urgentie

Reigersbos is één van de 32 ontwikkelbuurten in Amsterdam. Dat betekent dat Reigersbos op sociaaleconomisch vlak minder profiteert van de welvaart in Amsterdam dan andere buurten. Het college van B&W wil daar graag verandering in brengen. Ook is tijdens een groot participatietraject in 2012/2013 in Gaasperdam gebleken dat er een aantal zaken ontbreekt in de wijk, waaronder woningen voor jongeren en ouderen en een aantal voorzieningen. Reigersbos is daarnaast ook opgenomen als kansrijke locatie voor extra woningbouw in Koers 2025 en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Gebiedsontwikkeling in Amsterdam verloopt bijna altijd volgens het Plaberum proces. Dit staat voor PLAn en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen. Dit proces kent 4 fasen: de verkenningsfase, de haalbaarheidsfase, de ontwerpfase en de uitvoeringsfase. Aan de eerste drie fasen hangt een product: bij de verkenningsfase resulteert in een principenota, de haalbaarheidsfase in een projectnota en de ontwerpfase in een investeringsnota.

In juli 2019 is de Principenota Reigersbos vastgesteld, waarna vervolgens gewerkt is aan een Projectnota. Die is op 6 april 2021 vastgesteld door het college van B&W. In de Projectnota is een analyse gemaakt van de wijk en is de gebiedsontwikkeling op haalbaarheid onderzocht.

Het college heeft ingestemd met de ruimtelijke bouwstenen voor Reigersbos en met de uitwerking van de woningbouwopgave naar een 3e fase Plaberum product (Investeringsnota) voor het Centrumgebied van Reigersbos.

Voorliggend document is de investeringsnota, en is dus het product van de ontwerpfase. Dit betekent echter niet dat het plan af is. Het plan is zodanig opgezet dat er nog voldoende ruimte is om het plan samen met bewoners, eigenaren en belanghebbenden verder uit te werken, ook nadat de raad een besluit heeft genomen.

1.2 Sociale ambities

Naast de ruimtelijke ambities zijn er in de principenota sociale ambities voor Reigersbos beschreven. Aan die ambities wordt nu door de projectleider Sociaal vanuit stadsdeel Zuidoost en de gemeentelijke directies vanuit het sociale domein gewerkt. Het ruimtelijke en sociale domein werken samen om te resultaten te optimaliseren.

1.3 Doel en plangrens van de Investeringsnota

Deze investeringsota gaat specifiek over het centrum van Reigersbos. Het bevat een stedenbouwkundig plan waarin met extra functies, waaronder woningbouw en voorzieningen, de wijk duurzaam wordt verbeterd.

Op de kaart hiernaast is het plangebied aangegeven. Het gaat hierbij om een gebied ten oosten en westen van de Reigersbosdreef, dat functioneel onderdeel is van het centrum van Reigersbos. Van deze buurten valt een deel binnen het plangebied:

- Holendrecht (buurtnaam: Reigersbos Noord)
- P-buurt (buurtnaam: Gaasperdam Noord)
- S-buurt (buurtnaam: Gaasperdam Zuid)
- T-buurt (buurtnaam: Reigersbos Midden)

1.4 Participatie

De projectnota Centrum Reigersbos, Bouwstenen voor hét centrumgebied van Gaasperdam is in april 2021 vastgesteld. In hoofdstuk 3.1 beschrijven we de participatie activiteiten tot en met juni 2021. We richten ons voornamelijk op de stedenbouwkundige activiteiten die een sterke basis vormen van deze nota. De investeringsnota is een tussenstation in de participatie. Na vaststelling gaat de participatie verder in de verschillende deelgebieden en op een aantal specifieke overstijgende thema's.

1.5 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit vier onderdelen. Na deze inleiding (onderdeel 1), worden in deel 2 de voorstellen voor ruimtelijke en programmatische ingrepen in het centrum van Reigersbos beschreven. Daarnaast wordt in deel 2 ingegaan op de uitgangspunten voor duurzaamheid. Deel 3 vormt de verantwoording van de keuzes in het plandeel, waarbij ingegaan wordt op de participatie tot dusver, de beleids- en wettelijke kaders en de uitvoerbaarheidaspecten. In deel 4 wordt ingegaan op de ontwikkelstrategie, planning, proces en juridisch planologisch kader, verdere partcipatie en communicatie, financiën.


BUURTCENTRUM
W.C.-REIGERSBOS
POLITIE-METRO
KERKCENTRUM
HOLENDRECHT OOST
GEIN 1-4
SPORTHAL GPD


cheers




Boni
Boni

Deel 2: Het plan

2.0 Inleiding

In de projectnota, die op 6 april 2021 door het college van B&W is vastgesteld, waren een aantal keuzebouwstenen beschreven. Zo was bijvoorbeeld nog niet bekend of de dreef op hoogte bleef en waar de nieuwe pleinen zouden komen. Hierover zijn in deze investeringsnota knopen doorgehakt. Dat heeft geleid tot het plan dat in dit hoofdstuk wordt beschreven. Naast de ruimtelijke context en de (programmatisch) ruimtelijke ingrepen zelf, worden in dit hoofdstuk ook de uitgangspunten voor duurzaamheid beschreven.

2.1 Uitgangspositie en ruimtelijke context

Stadsdeel Zuidoost kent een aantal unieke en bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. Zo is het gebied ruim opgezet met veel openbaar groen en met een goede infrastructuur en goede voorzieningen, zoals winkelcentrum de Amsterdamse Poort, Johan Cruijff Arena en Ziggo Dome. Met tien metro- en twee NS-stations is de ov-bereikbaarheid de beste van de stad. Toen ruim veertig jaar geleden de wijken Bijlmer en Gaasperdam werden ontworpen, was functiescheiding het leidende ruimtelijke principe: wonen aan de ene kant van het spoor, werken aan de andere. Dat heeft kwaliteiten, maar de schaal waarop de functiescheiding in Zuidoost is toegepast kent ook de mindere kanten. Tegenwoordig wordt de menging van wonen, werken en voorzieningen als kwaliteit van een stadswijk gezien, zeker in de centra ervan. Bij de metrostations van Zuidoost zijn ruimtelijke mogelijkheden om die menging te creëren of te versterken. Er zijn mogelijkheden om op die plekken woningen te bouwen, waar erg veel vraag naar is in Amsterdam, met behoud van de kwaliteiten van groen en rust.

Een verborgen parel in Amsterdam Zuidoost is Gaasperdam. Reigersbos is een van de buurten in Gaasperdam. Door de rust en de natuurlijke kwaliteit van de parken, natuurgebieden, groene fietsroutes en hoven onderscheidt de buurt Reigersbos zich van andere woonbuurten in Amsterdam. Het biedt een ander woonmilieu dan het woonmilieu van de drukke stad binnen de ring. De buurt heeft ook nog eens een bijzonder fraaie ligging aan de rand van de stad.

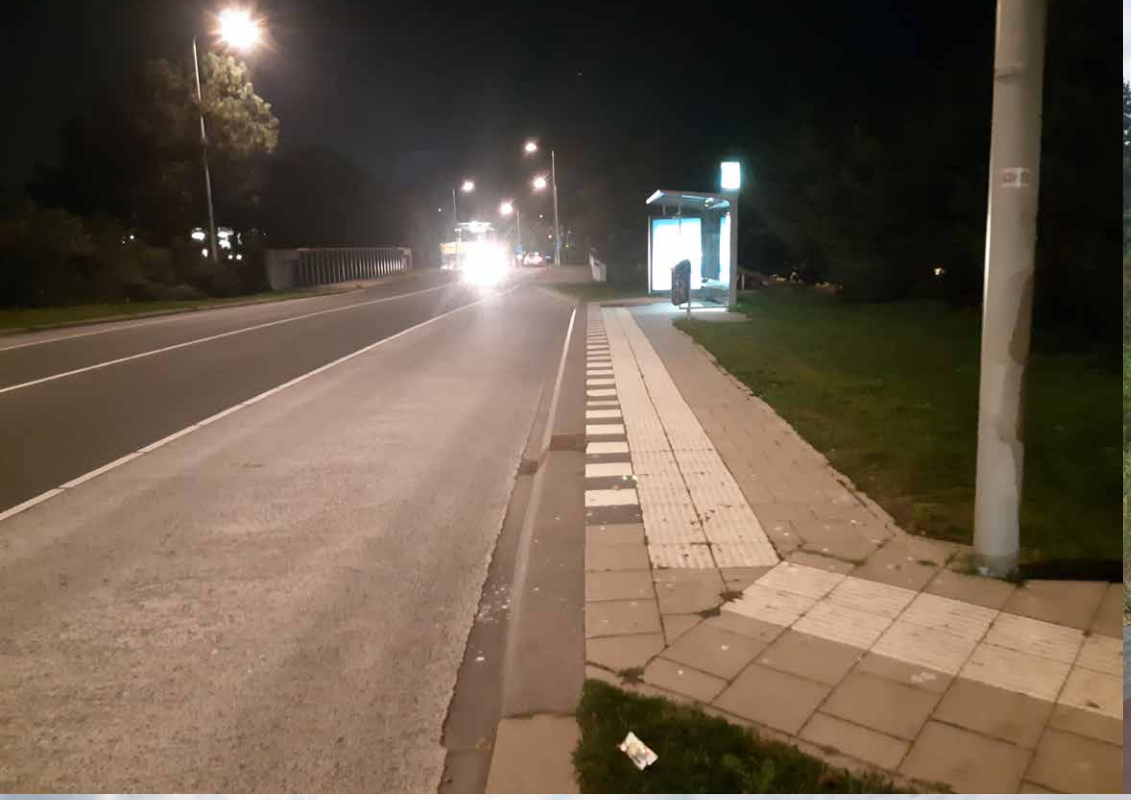
2.1.1 Huidige situatie projectgebied

Reigersbos ligt centraal in Gaasperdam, tussen Holendrecht en Gein. Reigersbos is in de jaren '80 gebouwd. In de eerste ontwerpen was Gaasperdam bedacht als hoogbouwwijk, zoals de Bijlmer. Later is vanwege de negatieve ervaringen met de Bijlmer, besloten om voor Gaasperdam terug te keren naar middelhoge etagebouw met aan de randen ruimte voor laagbouwbuurten. Gaasperdam werd buurt voor buurt een ware proeftuin voor nieuwe verkavelingen, met autovrije straten, veel groen, gevarieerde woningtypen en met behoud van de halfverhoogde autowegen als hoofdontsluitingsstructuur.

Het autovrije centrum van Reigersbos bestaat uit een winkelstraat met aan weerszijden bouwblokken met voorzieningen (vooral winkels) op de begane grond. Centrum Reigersbos is hét centrum voor de lokale bevolking van Gaasperdam. Er is elke woensdag een markt. Ook veel bewoners uit de Bijlmer komen daar regelmatig - het is de best bezochte markt van Zuidoost. In het hart van het winkelcentrum is de entree van de metro. Een poortgebouw boven de metrolijn en twee lage torentjes aan weerszijden van de metro-ingang zijn destijds al gebouwd als kantoren, een bescheiden vorm van functiemenging.

Het winkelcentrum heeft een uitgesproken voor- en achterzijde. De achterzijden liggen met dichte plinten aan parkeerpleinen. Op het Reewijkplein staan een parkeergarage en bezinepomp.

Het winkelcentrum en de openbare ruimte daaromheen zijn weinig veranderd sinds de aanleg. Daarom vertonen zowel de bebouwing als de openbare ruimte nu tekenen van sleetsheid.






P
IN P



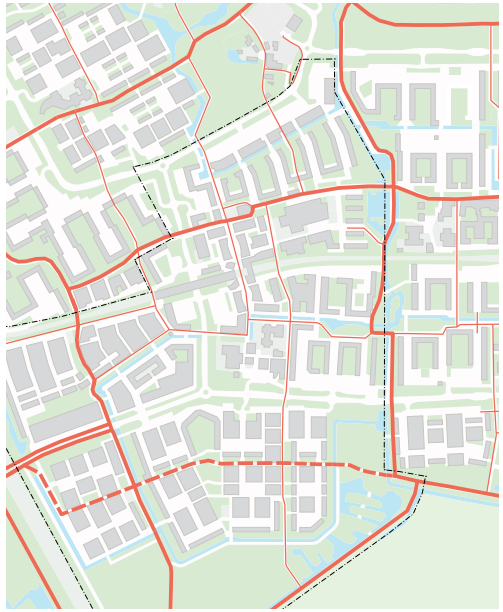
2.1.1.1 Gescheiden verkeerssysteem

Het autoverkeer, de metro en de fietspaden zijn in Gaasperdam en dus ook in Reigersbos, gescheiden van elkaar aangelegd. De metrobaan en autodreven liggen verhoogd, met een fijnmazig (groen) fietsnetwerk dat kruisingsvrij onder de dreven en metrobaan door loopt. Automobilisten, fietsers en voetgangers bewegen zich zo ongehinderd door de wijk. De verhoogde dreven vormen een fysieke scheiding tussen de verschillende buurten. De buurten zijn op maaiveld met elkaar verbonden via onderdoorgangen van de dreven.

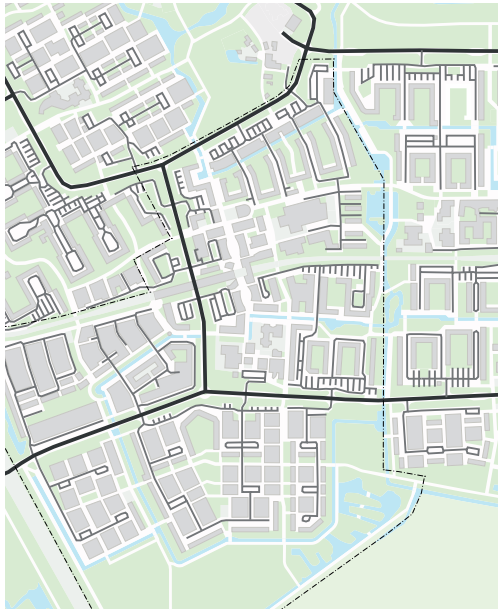
Door het gescheiden verkeersysteem is de verkeersveiligheid optimaal. Een van de nadelen van het gescheiden verkeerssysteem is het anonieme karakter van de ruimtes langs de dreef, die niet levendig zijn en in de avonduren niet als veilig worden ervaren. Dat geldt ook voor de fiets- en voetgangerstunneltjes die onder de dreven door lopen en voor de fietspaden langs de blinde gevels van de koppen van het winkelcentrum. Langs de metrolijn ontbreekt een goede voetgangersroute en oversteek over de dreef. Er is dus ruimte voor verbeterig van de huidige wandel- en fietsroutes langs het winkelcentrum en de metrobaan.

2.1.1.2 Parkeren

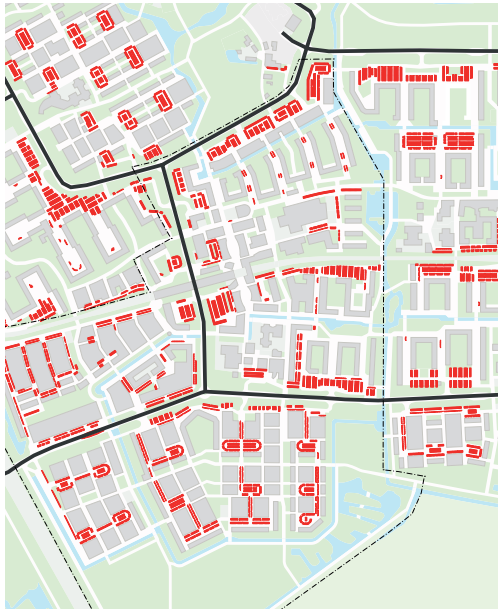
De parkeerplaatsen zijn voornamelijk gesitueerd op parkeerterreinen langs de dreven. In de huidige situatie wordt er veel in de openbare ruimte geparkeerd: er zijn circa 600 parkeerplaatsen op de parkeerpleinen. Daarnaast zijn er ook 200 parkeerplaatsen in een openbaar toegankelijke parkeergarage. De parkeervelden achter het winkelcentrum zijn onaantrekkelijk als entreegebied van het centrum en worden als onveilig ervaren in de avond en nacht. Het beeld wordt bepaald door achterkanten van winkels en een (particuliere) parkeergarage met een versleten uitstraling.



Fietsnetwerk



Autonetwerk



Parkeren

2.1.1.3 OV

Reigersbos centrum heeft een heel goede verbinding met het OV – met de metrolijn (lijn 54) ben je in 15 minuten in het centrum van Amsterdam. Er zijn ook diverse busverbindingen. Het probleem is dat de bushaltes en de metrohalte nu op een flinke afstand van elkaar liggen. Vooral vanuit de halte aan het zuidelijke deel van de Reigerbosdreef kost het relatief veel tijd om over te stappen op de metro. Bovendien liggen de bushaltes nu verlaten aan de dreef, achter bosschages en op afstand van de woningen. Daardoor is het niet veilig of prettig om naar de bushalte te lopen.

2.1.1.4 Groen en openbare ruimte

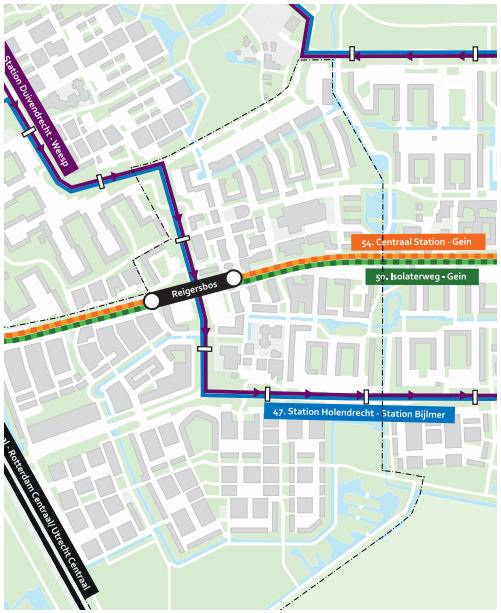
Vanuit Reigersbos ben je met de fiets in een paar minuten in het centraal park Gaasperdam en bij de Gaasperplas. De fietspaden, die oost met west van het centrum met elkaar verbinden, zijn ruim ingericht. De fietspaden zijn als groene parkstroken aangepakt, met waardevol recreatief groen. De zuidelijke groene strook (Snellewaardgracht) loopt samen met de watergang. De autowegen zijn ruim met bomen en struiken ingericht en werken daardoor als groene doorgangen. Het groen scheidt de wegen mooi af van de wijken, maar wordt ook als onveilig ervaren door mensen die op de dreef de bus moeten nemen.

Aan de koppen van het winkelcentrum liggen twee pleinen. Op het noordelijke plein staat een kerk, en wordt daarom in deze investeringsnota het kerkplein genoemd. Het zuidelijk plein ligt aan de zuidzijde van de Snellerwaardgracht. Het is een flink plein waar twee basisscholen, een Ouder Kind Team en een medisch centrum staan. De scholen zijn de belangrijkste gebruikers van deze openbare ruimte.

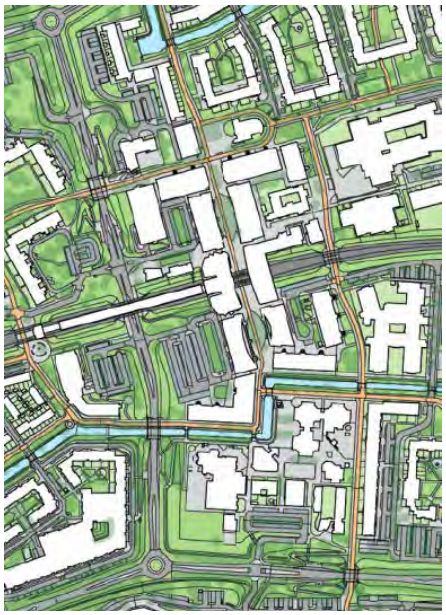
Het gespreid liggende groen heeft vaak een onduidelijke functie en nodigt niet uit tot gebruik. Bovendien is de openbare ruimte sleets. Bij de groenstrook langs het puifluikpad en langs de dreven zijn plekken waar in de loop van de jaren doorzichten zijn dichtgegroeid met groen. Dat draagt niet bij aan het gevoel van sociale veiligheid.

2.1.1.5 Bebouwing

De bestaande woningbouw bestaat voornamelijk uit 'meanderende' gebouwen. De woongebouwen in het gebied zijn tussen 3 tot 6 bouwlagen hoog. Het autovrije winkelcentrum bestaat uit een straat met aan weerszijden bouwblokken met op de begane grond winkels, horeca en/of maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing aan de winkelstraatkant heeft een kenmerkende luifelconstructie. Vanaf de eerste verdieping zijn de bouwblokken voor wonen



OV netwerk


Maaiveld


Voor- en achterkanten

bestemd. Ter plaatse van het metrostation lopen de winkels onder het metroviaduct, met boven de winkels kantoren in vier bouwlagen met een 'gat' over 3 lagen, waar de metro doorheen rijdt. Het winkelcentrum valt op door het kleurgebruik in de woongevels.

De luifel en plinten in de winkelstraat zijn inmiddels aangepakt. Verder is het winkelcentrum weinig veranderd sinds de aanleg. Met name de woongevels, en de (winkel)plinten bij de pleinen zijn verouderd en bouwtechnisch aan verbetering toe. De achterkanten van het winkelcentrum en de vele smalle steegjes zijn gesloten en onaantrekkelijk. De gesloten gevels met bergingen en supermarktplinten aan de fietspaden creëren een gevoel van sociale onveiligheid, omdat er niet vanuit een duidelijke voorkant aan de straat ogen op de openbare ruimte zijn.

2.1.1.6 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad in Reigersbos is eenzijdig en bestaat voornamelijk uit eensgezinswoningen en portiek-etage woningen zonder lift. Er zijn geen of nauwelijks woningen kleiner dan 50 m2 (jongeren) en woningen groter dan 100 m2 (duurder segment). Bewoners in Reigersbos wonen er relatief lang. Maar niet iedereen woont passend, zoals ouderen die graag kleiner willen wonen, in een gelijkvloerse woning met een lift, maar nergens in Reigersbos terecht kunnen. Ook is er een tekort aan woningen voor starters, vaak jongeren uit de wijk zelf, die er graag willen blijven wonen maar waarvoor nu nog nauwelijks mogelijkheden zijn. In de wijk vormen jongeren in de leeftijd tussen 15 en 25 jaar de komende jaren een belangrijk deel van de woningzoekenden. Kortom er is een behoefte aan nieuwe en andersoortige woningen.

2.1.1.7 Eigendom

Het gemiddelde percentage corporatiebezit in Reigersbos (58%) is boven het stedelijk gemiddelde (53%). Veel corporatiewoningen zijn uitgepond (= verkocht aan de huurder). Het corporatiebezit is daardoor versnipperd geraakt. Woningen boven de winkelplinten zijn voor 44% in eigendom van woningcorporatie Stadgenoot en deels in particulier eigendom. Kantoorgebouwen, de parkeergarage en het benzinestation in centrum Reigersbos zijn in particulier eigendom (erfpacht). Het winkelcentrum is in particulier eigendom (erfpacht). Alle grond is in erfpacht uitgegeven, met uitzondering van de openbare ruimte, de parkeervelden en de twee basisscholen.

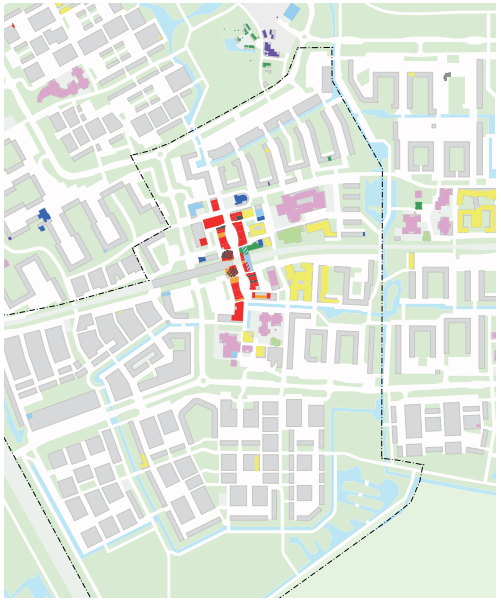


Eigendom

2.1.1.8 Voorzieningenstructuur

Centrum Reigersbos heeft een breed en goed aanbod van zorg en onderwijsfuncties, zoals een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs (het Lelylyceum), basisscholen, een gezondheidscentrum, een Ouder Kind Team en zorginstellingen voor specifieke doelgroepen. Wel is er behoefte aan sociaal-maatschappelijke functies zoals een ontmoetingsplek voor ouderen en een jongerencentrum.

In de winkelstraat zijn veel winkels, horeca en dienstverleners. Aan de zuidkant, ten zuiden van de Snellerwaardgracht, staat een maatschappelijk cluster met de basisscholen, kinderopvang, Ouder Kind Team en het gezondheidscentrum. Aan het noordelijke plein zijn er meerdere maatschappelijke voorzieningen, zoals de kerk.



Voorzieningen





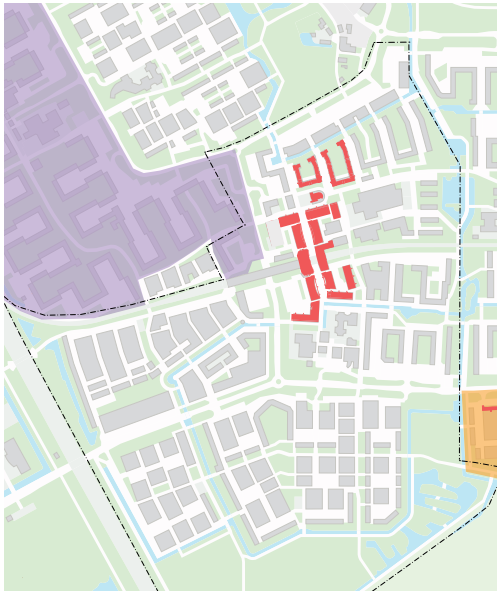

Kaaspak


AMRO BANK

2.1.1.9 Cultuurhistorie

De verschillende delen van de wijk ontlenen mede hun identiteit aan afleesbare geschiedenis. In Reigerbos bevinden zich cultuurhistorisch betekenisvolle stedenbouwkundige structuren, elementen en bebouwing. Dat zijn: de verkeersstructuur met scheiding van verkeerssoorten; de bijzondere metrostations, bruggen en viaducten; het winkelcentrum; de groene hoven in de middelhoogbouw; de groene routes in Gaasperdam en het 'centraal groenelement' tussen Reigersbos en Gein.

Aan de westkant tegen de Reigersbosdreef ligt grenzend aan centrum Reigersbos een bijzondere buurt: Holendrecht-West. Deze buurt bestaat uit twee noord-zuid gerichte meanders, met een autovrije groene strook en hoven ertussen. Het weelderige groen in de stedenbouwkundige meander maakt van drie verschillende architectonische eenheden een geheel.



Cultuurhistorische waarden

In het gebied zijn ook een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen; onder meer om het winkelcentrum, de kantoorgebouwen en de gymzaal van basisschool De Mobiel. Ook de metroviaduct en de bruggen over de Snellewaardgracht zijn waardevolle bouwwerken. (zie bijlage 'Cultuurhistorische verkenning Winkelcentrum Reigerbos e.o.')

2.1.1.10 Omliggende buurten

Marktpartijen zoals ontwikkelaars en eigenaren zien kansen in Reigersbos. De eigenaar van het winkelcentrum wil bijvoorbeeld het winkelcentrum opknappen. Zorgcentrum Cordaan is niet lang geleden verbouwd en ook de basisschool De Tamboerijn is gerenoveerd en is uitgebreid met een extra verdieping. Ook in de omgeving van Reigersbos spelen ruimtelijke ontwikkelingen:

Gaasperplas: Voor het park is een Toekomstplan vastgesteld door B&W (16 maart 2021) met daarin een nieuw ontwerp voor het verbeteren van routes en entreegebieden, herinrichting van het voormalig Floriadeterrein, het toevoegen van zwemlocaties en horeca / stedelijke functie, zelfbeheer door bewoners.

Centraal park Gaasperdam: Voor het centraal park Gaasperdam wordt onderzocht of, en zo ja, in welke mate, hier sportvoorzieningen gemaakt kunnen worden voor de georganiseerde buitensport.

Gaasperdammertunnel A9: De snelweg A9 is door Rijkswaterstaat in een tunnel gelegd. Het dak van de tunnel is als park ingericht. Aan de noord- en zuidzijde is in de toekomst ruimte voor woningbouw of andere ontwikkelingen.

Amstel III: Het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd woon- en werkgebied. De ambitie is om een aantrekkelijke en leefbare stadswijk te realiseren.

Arenapoort: In het winkelcentrum de Amsterdamse Poort worden woningen toegevoegd en kantoorgebouwen getransformeerd (hoofdkantoor ING).

Holendrecht: Deze buurt is aangewezen als ontwikkelbuurt. In het noordelijk deel werkt Stadgenoot en gemeente samen aan de renovatie van de portiek-etagewoningen en groot onderhoud van de openbare ruimte. Eigen Haard wil het zuidelijk deel van de buurt renoveren samen met de gemeente. Voor het centrumgebied is een projectnota opgesteld, voor verbeteren van de openbare ruimte en het bouwen van 800-1000 woningen.

H-buurt: Deze buurt is eveneens een ontwikkelbuurt. Hier wordt gewerkt aan de renovatie van metrostation Bullewijk, de sloop van verschillende parkeergarages en de transformatie van kantoorpanden langs de dreef.

Mandelapark en omgeving Bijlmer Sportcentrum: Aan het park komt een stedelijk programma met woningen, scholen en maatschappelijke voorzieningen.

Impressie plein naast de metrohalte



2.2 Toekomstbeeld

2.2.1 Centrum Reigersbos in 2030

In 2030 is Reigersbos nog meer hét centrum van Gaasperdam. Je kunt er wonen, werken en recreëren. Het is er groen en prettig vertoeven. En in de avonduren loop je veilig naar de bushalte.

In het hart van het centrum Reigersbos zijn in 2030 nieuwe plekken met reuring en levendigheid gemaakt. Naast de metrohalte komt een nieuw plein voor de wijk, met (meer) ruimte voor horeca met terrassen en de markt. Het zuidelijke plein bij basisschool de Tamboerijn, bij het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf, wordt ruimer en groener. Er worden circa 700 nieuwe woningen gebouwd aan beide zijden van de Reigersbosdreef en de metrohalte. Voor een belangrijk deel zijn dat woningen waaraan in Gaasperdam veel behoefte is: woningen voor jongeren, starters en woningen voor ouderen. Er is ruimte voor nieuwe wijkfuncties, zoals een jongerencentrum, culturele functies en een broedplaats. Door het toevoegen van woningen in Gaasperdam en Amstel III, kan er draagvlak ontstaan voor extra winkels, voornamelijk in de vorm van een extra supermarkt. Functies zoals nieuwe horeca, een sportschool of kringloopwinkel kunnen in Reigersbos ook een plek krijgen.

Aan de dreef staan in 2030 woningen en werkfuncties, in de vorm van dienstverlenende bedrijven, schone productiebedrijfjes en kleinschalige kantoren. Daarmee ontstaan voor Gaasperdammers meer mogelijkheden om in de eigen wijk te werken. Verder van het hart is het juist rustiger.

Met de nieuwe gebouwen wordt het centrum groter, maar de 'dorpse' kleinschalige sfeer van het centrum die nu al zo prettig is, blijft behouden. Het centrum van Reigerbos krijgt een groene uitstraling, met pleinen en (winkel)straten met een groene inrichting. Maar ook door klimaatbestendige gebouwen met groene en waterbergende daken, gevels en binnenhoven. Op de huidige parkeervelden achter de winkels worden woningen gebouwd. Binnen de bouwblokken worden nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Het winkelcentrum is uitnodigend naar zijn omgeving. De entree met de auto, fiets en openbaar vervoer voelt welkom. De overstap tussen metro, bus en fiets komt dichter bij elkaar te liggen en wordt daardoor verbeterd en veiliger. Het is 's avonds prettiger om langs het winkelcentrum te fietsen, door de extra woningen en de nieuwe functies die ook 's avonds open zijn, zoals de horeca, het jongerencentrum, mogelijk een sportschool en culturele functies.

De bestaande plantsoenen en hoven aan de Rhenenhof, Renkumhof en het Puifluikpad worden beter ingericht als buurtparkjes. De dreef houdt brede groene taluds en bermen met veel bomen. De nieuwe bebouwing ligt daarmee niet aan een dreef, maar aan een parkachtige omgeving.

Samengevat is de opgave om woningen, voorzieningen en werkfuncties aan het centrum van Reigersbos toe te voegen. Door deze vooral te bouwen langs de anonieme dreef en aan de achterkanten van het winkelcentrum, kan ook de stedenbouwkundige opzet van het centrum worden verbeterd. Dat moet samengaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met vergroening en verduurzaming.

2.2.2 Gevarieerd woningaanbod

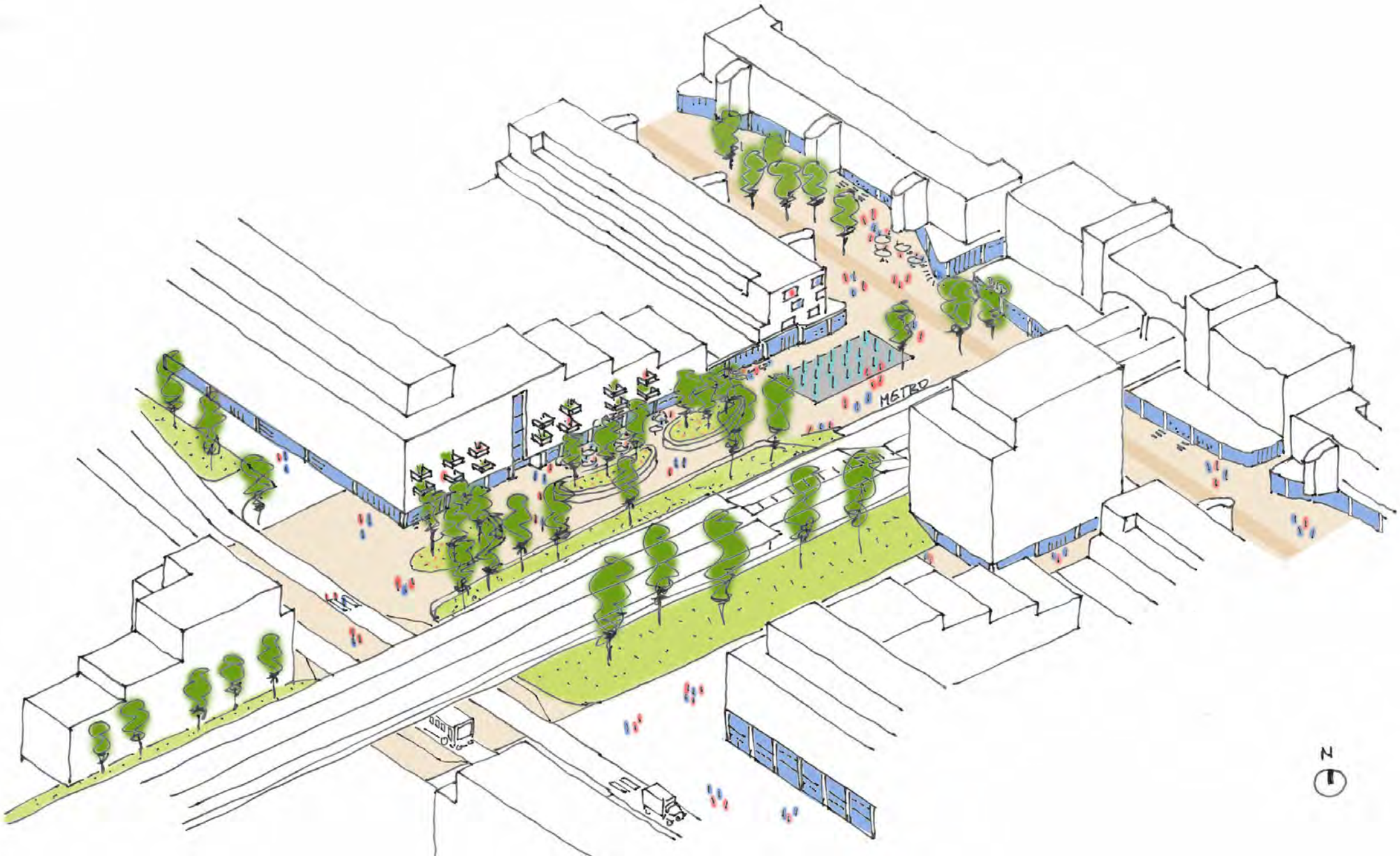
Woningen in centrum Reigersbos zijn vooral aantrekkelijk voor mensen die graag in de levendigheid wonen en de voorzieningen dichtbij willen hebben. Nieuwe woningen nabij de metrostations levert nieuwe ov-reizigers op en is daarmee goed voor een duurzame en bereikbare woonwijk.

In centrum Reigersbos worden ca 700 nieuwe woningen gebouwd. Bij 700 woningen stijgt het aantal inwoners in Reigersbos met ca 1000 personen. Voor de verhouding sociaal - midden - duur wordt uitgegaan van de verhouding 40% sociale huurwoningen, 40% middelduur (koop en huur) en 20% dure woningen (koop en huur), die de gemeenteraad als stedelijk uitgangspunt voor alle projecten heeft vastgesteld.

In de participatie is opgehaald dat er in Reigersbos met name behoefte is aan woningen voor jongeren en voor ouderen. Daarnaast hebben de directie Wonen en het W-team van de gemeente geadviseerd.

Met name voor jongeren zijn er in Gaasperdam minder kansen op de woningmarkt. In Gaasperdam wonen 4.000 jongeren tussen 15 en 25 jaar die de komende jaren op zoek zullen gaan naar woonruimte, of dat al zijn. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de jongste groepen (tot 23 jaar) en jongeren tussen 23 en 28 jaar. Bij de eerste groep is de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen belangrijker dan de woninggrootte, zeker als zij vanuit een moeilijke thuissituatie op zoek zijn naar woonruimte. De 'oudere' jongeren hebben langer gewacht en willen graag een tweede kamer, ook bijvoorbeeld om te kunnen samenwonen.

Er is ook behoefte aan woningen voor ouderen. Voor een deel kan die behoefte worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad van Gaasperdam. Dat geldt niet voor de vraag naar geclusterde zelfstandige



Vogelvlucht plein naast de metrohalte

woningen met gedeelde voorzieningen. Ouderen in Gaasperdam hebben vaak een goede en betaalbare woningen. Goede voorzieningen of de nabijheid van leeftijdgenoten zijn voordelen om te gaan verhuizen naar een (vaak kleinere) ouderenwoning. De vraag daarnaar in heel Gaasperdam wordt ingeschat op ongeveer 500 woningen.

Ook leraren zijn een mogelijke doelgroep. Omdat er bij nieuwbouw doorstroming kan plaats vinden uit bestaande woningen in Gaasperdam, kunnen er ook in de bestaande voorraad woningen vrij komen die bereikbaar zijn voor hen. Daarnaast is er veel vraag naar middeldure koopwoningen, zowel grotere (ruim 80 m2) als kleinere. Voor de vrije sector is er vraag naar woningen rond de 100 m2. De intentie is om een deel van de middeldure koop te realiseren als koopgarant en/of koopstart. Deze mogelijkheid moet nog financieel, beleidsmatig en juridisch uitgewerkt worden.

Ook zijn er in Reigersbos kansen om een wooncoöperatie te realiseren. Eventueel zou zo'n coöperatie ook gecombineerd kunnen worden met maatschappelijke voorzieningen. Ingezet wordt op een wooncoöperatie waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk een nieuw gebouw ontwikkelen en huurder worden. Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over hun leefruimte én zijn zij collectief eigenaar, terwijl ze individueel huren. Meer informatie hierover is te vinden op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw .

Op basis van de Huisvestingverordening kunnen bewoners voorrang krijgen op een deel van de nieuwbouwwoningen in hun eigen stadsdeel. 25% van de woningen zullen in overleg met de eigenaar bij de eerste verhuring, met voorrang toegewezen worden aan bewoners uit het stadsdeel.

Woningbouw				
segment		**gemiddelde woninggrootte (gbo)**	**aantal woningen**	**%**
Sociaal*	jongeren	35 m2**	75-85	40%
	regulier sociaal	45 m2	55-65	
	ouderen	60 m2	75-85	
	gezinnen	75 m2 ***	55-65	
Midden	koop	70 m2 ****	175-180	40%
	huur	50 m2	60-70	
	huur	65 m2 *****	35-40	
Duur	koop	105 m2	135-145	20%

*: waarvan 2% rolstoelwoningen, verdeeld over verschillende huishoudtypen
**: labelen als jongerenwoning
***: bij gezinnen gaat het om een mix van 3- en 4-kamerwoningen
****: bij de middeldure koopwoningen wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk woonoppervlak als marktconform mogelijk is bij de dan geldende maximale middeldure koopprijsgrens
*****: o.a. 3-kamerwoningen voor ouderen en combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen (Directie Wonen werkt aan het toevoegen van een label ouderenwoning in het middensegment in de verordening, dat t.z.t. toegepast kan worden).

2.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Centrum Reigersbos is het centrum voor heel Gaasperdam. Dat betekent dat er niet alleen voorzieningen komen voor de bewoners van het centrum zelf, of alleen voor de bewoners van de wijk Reigersbos, maar ook voor álle bewoners van Gaasperdam. Het niet-wonenprogramma staat in de tabel op de volgende bladzijde.

Reigersbos is een ontwikkelbuurt. In het centrum van Reigersbos worden 700 woningen gebouwd. De opgave voor de maatschappelijke voorzieningen voor gebiedsontwikkeling is in 2017 vastgesteld aan de hand van de "Referentienorm Maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen". Die norm bepaalt het gewenste toe te voegen aanbod voor verschillende sociale domeinen: onderwijs, zorg, jeugd, basisvoorzieningen, sport en kunst en cultuur. Het voorzieningenprogramma wordt bepaald aan de hand van de aantallen toe te voegen woningen en het beoogde type woonmilieu. Op basis van beleidsdoelen zoals de Ontwikkelbuurtopgave en de behoefte aan vervanging van bestaande voorzieningen is er ook aanvullende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. In samenwerking en op advies van Afdeling Maatschappelijke Voorzieningen is deze opgave in deze investeringsnota opgenomen.

Omdat Reigersbos het centrum van de wijk is, is er ook een berekening van de benodigde voorzieningen voor alle nieuwe woningen in Gaasperdam gemaakt. Sommige (buurt-)voorzieningen die erbij komen, zoals

Impressie entree winkelstraat bij de gracht



basisonderwijs of kinderopvang, moeten gespreid over Gaasperdam worden gebouwd, op de plekken van de woningbouwlocaties. Voor voorzieningen die gericht zijn op álle bewoners van Gaasperdam, is het centrum van de wijk, dus centrum Reigersbos, de geschikte plek. Het gaat hierbij onder meer om kunst en cultuur, jongerencentrum en broedplaats.

Het programma voor maatschappelijke voorzieningen voor centrum Reigersbos bestaat uit:

- Jongerencentrum (350 m2 bvo): gericht op jongeren van 10 – 19 jaar.
- Broedplaats (minimaal) 1.000 m2
- Cultuur 200 m2: de normering voor kunst en cultuur is gebaseerd op ervaringscijfers.
- Buurtkamer: een buurtkamer (120 m2 bvo) is een kleinschalige ruimte die door buurtbewoners zelf wordt ingevuld.
- Buurtteam (230 m2 bvo)
- Dagbestedingslocatie (250 m2)
- Gezondheidscentrum (600 m2 bvo)
- Ouder Kind Team (650 m2)
- Apotheek (450 m2 bvo)

Reigersbos heeft de potentie om uit te groeien tot een levendige culturele plek voor de buurt en het stadsdeel. In Reigersbos wonen veel getalenteerde creatieve kinderen en jongeren, maar er zijn nu nog nauwelijks voorzieningen aanwezig waar ze kunnen gedijen. Er is behoefte aan meer creatieve plekken en toevoeging van culturele wijkvoorzieningen. Dit draagt bij aan het vasthouden van creatieve talenten in de wijk en het voegt nieuwe activiteiten toe aan de stad. Sinds 2020 is in de tijdelijke broedplaats De Kazerne operationeel in Reigersbos. De plek biedt naast atelierruimten ook plekken voor een maatschappelijk creatief programma. Hiervoor zijn muziekproductieruimten, een buurtwerkplaats,

Maatschappelijke voorzieningen					
functie		**realisatie (bvo)**	*waarvan nieuwbouw*	*waarvan transformatie **	**sloop (bvo)**
Huisvesting	jongerencentrum	350	*350*		
volgens Amsterdamse	kunst en cultuur	200	*200*		
refentienormen	buurtkamer	120	*120*		
	dagbestedingslocatie	250		*250*	
	broedplaats	(minimaal) 1000	*1000*		
	Ouder Kind Team	650	*650*		770
	gezondheidscentrum	600	*600*		
	buurtteam	230	*230*		
	apotheek	450		*450*	
	basisschool **	n.t.b. ***			3575
	totaal	**3.850**	***3.150***	***700***	
Huisvesting	brandweer				1.050
buiten Amsterdamse	kerk (verhuizing)	250	*250*		250
refentienormen	politiebureau (verhuizing)	1.100	*1.100*		1.100
	totaal	**1.350**	***1.350***		***1.350***
Sport en spelen	georganiseerde sport	3.500 ***			
	speelveld	(minimaal) 350			
	speelplekken	(minimaal) 350			
	sport in de openbare ruimte	(minimaal) 700			
	totaal	**4.900**			

* In totaal 1.600 m2 te tranformeren oppervlakte naar maatschappelijk, commercieel en werken; door verplaatsing (deel van) de supermarkten (1.100 m2) en bergingen van bestaande woningen (500 m2; indien mogelijk).
** inclusief kantoor schoolbestuur
*** realisatie buiten projectgebied

Impressie zuidelijk plein bij de gracht



flex-werkplekken, (buurt)podium, buurtkeuken, koffiebar en sportzaal gerealiseerd in het gebouw. Deze broedplaats wordt voornamelijk gebruikt door creatieven die binding hebben met de buurt. Veel jongeren uit de wijk voelen zich aangetrokken tot De Kazerne vanwege het creatieve ondernemerschap dat er plaatsvindt en de positieve sfeer die dat met zich mee brengt. In Reigersbos is ook een buurtvestiging van de openbare bibliotheek (OBA) aanwezig.

Vanuit de gebiedsontwikkeling ligt er een kans om in co-creatie met de creatieven uit De Kazerne, de OBA, bewoners, stadsdeel Zuidoost en het projectteam voor de gebiedsontwikkeling het culturele aanbod in Reigersbos te versterken met een culturele wijkvoorziening. Er liggen kansen om dit te combineren met het geambieerde jongerencentrum of andere maatschappelijke voorzieningen. Een jongerencentrum moet een aantrekkelijke accommodatie midden in de wijk zijn, dus niet ergens weggestopt. Jongeren moeten zich er thuis voelen.

Naast de nieuwbouw voor extra voorzieningen, is er binnen het plangebied ruimte in de nieuwbouw voor de verplaatsing van bestaande voorzieningen. Het gaat om het politiebureau, kerkgebouw aan het Reewijkplein, het Ouder Kind Team en het bestuurskantoor van enkele basisscholen. Voor de sloop/nieuwbouw van de basisschool De Mobiel wordt samen met het schoolbestuur gekeken naar een locatie buiten het plangebied

Sport en spelen
Wat betreft sport, is er een opgave voor georganiseerde sport en een opgave voor sport in de openbare ruimte. De hoeveelheid georganiseerde sport hangt samen met het woonmilieu. Het centrum van Reigersbos is een gemengd stedelijk woonmilieu. Dat houdt in dat per woning 5 m2 georganiseerde sport moet worden gemaakt. Bij 700 woningen, is dat 3.500 m2. Dat is te vergelijken met een half voetbalveld.

De totale opgave is te klein voor een volwaardig sportpark, maar te groot voor de beschikbare ruimte binnen het bestaande en toekomstige woon- en centrumgebied van Reigersbos. De opgave voor veldsport voor alle woningen die er in Zuidoost bij komen, wordt niet (altijd) binnen de projecten zelf opgelost. Op een aantal locaties moeten sportparken komen voor meerdere woningbouwprojecten in Zuidoost samen. Bovenplans en op schaal van Zuidoost, worden de opgaven van meerdere projecten gebundeld en ingezet op de versterking van de sportinfrastructuur van Zuidoost. Een van die locaties is die wordt onderzocht is Centraal Park Gaasperdam. In dit park liggen kansen voor een nieuw sportpark op korte fietsafstand van het projectgebied. Naast Centraal Park Gaasperdam worden de mogelijkheden voor veldsport onderzocht in de flanken van de A9 en de Gaasperzoom. Uitgangspunt is een landschappelijke inpassing, waarbij bewegen en sporten in het landschap samen gaat met inpassing van sportvelden.

Voor informele sport en spel in de openbare ruimte zal bij de bouw van circa 700 woningen 1750 m2 ter beschikking moeten staan. Hierbij wordt uitgegaan van circa 350m2 voor (drie) speelplekken, 350 m2 voor een speelveld, en 700 m2 voor sport in de openbare ruimte. Alle speelruimte is openbaar toegankelijk.

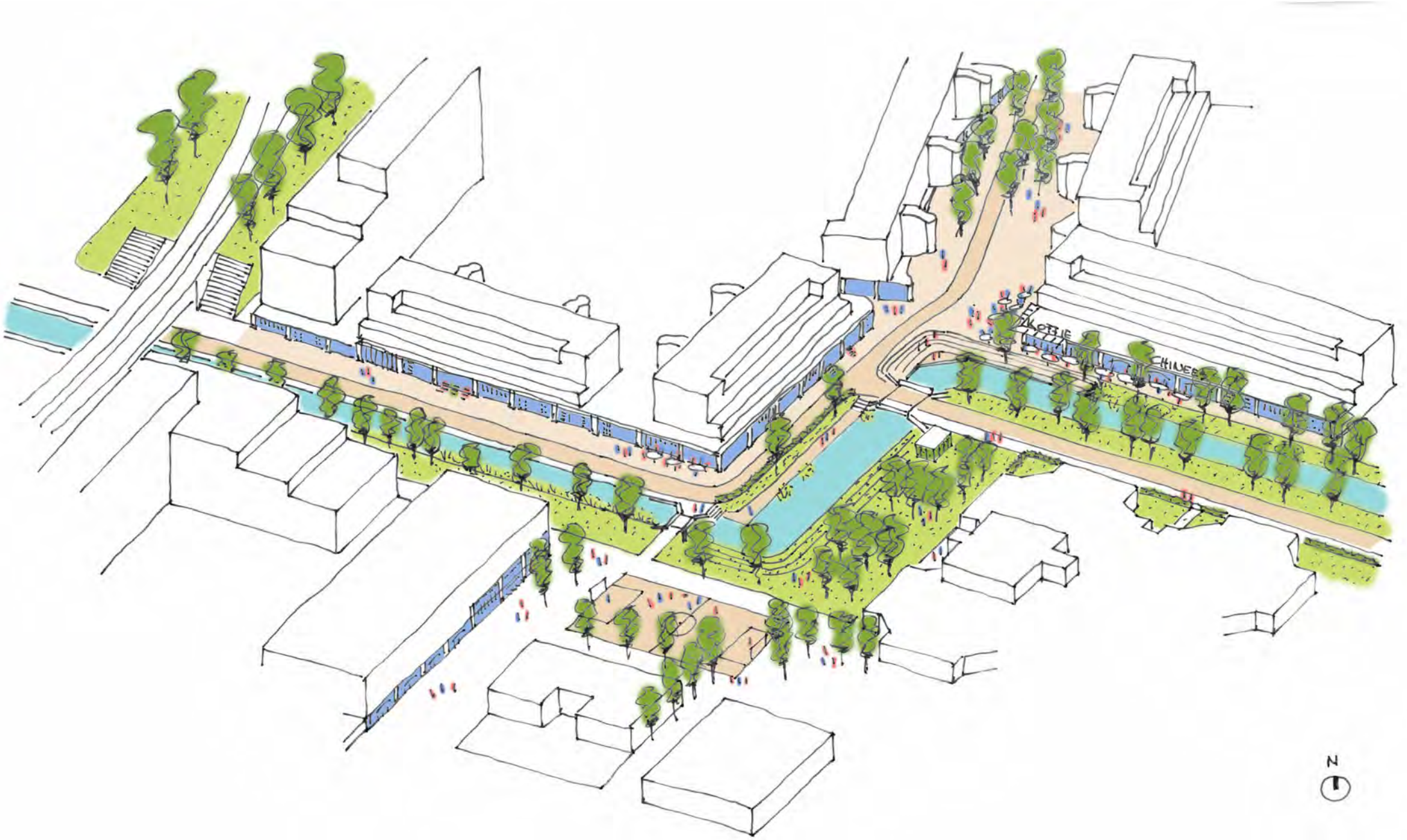
In het plan is ruimschoots ruimte voor informele sport en spelen in de openbare ruimte. De nieuwe plekken worden voornamelijk aangelegd in de buurtparkjes van het Rhenen- en Renkumhof en het Puifluikpad. In het plan zit de optie om de huidige voetbalkooi bij de Tamboerijn te behouden of in de plaats daarvan een nieuw urban sportveld op het plein te realiseren. Buiten schooltijden is er een openbaar speelterrein bij de Tamboerijn, dat onlangs is vernieuwd. Direct aan het buurtparkje van het Puifluikpad grenst bovendien het grote urban sportterrein van het Ir. Lely Lyceum, dat wordt vernieuwd.

Daarmee zorgen we dat kinderen in hun eigen woonomgeving voldoende speelruimte en beweegaanleidingen hebben. Voor de jongste kinderen, die niet zonder begeleiding van ouders hun buurt uit kunnen, is deze speelruimte op loopafstand te bereiken. Een speelveld voor kinderen van alle leeftijden ligt in de wijk en is te voet te bereiken.

Deze sport- en spelvoorzieningen worden in een volgend stadium samen met omwonenden en gebruikers nader vorm gegeven. Daarbij zal ook gekeken worden naar sport- en spelaanleidingen langs veel gebruikte routes naar voorzieningen en recreatieve plekken waar bewoners naartoe gaan voor rust en recreatie. Sport en bewegen uit zich namelijk niet alleen in specifieke plekken maar ook in routing. Denk aan een rondje hardlopen, of een beweegroute met om de zoveel meter een sporttoestel.

Belangrijke beweegvriendelijke routes daarbij zijn:
- De route langs de twee buurtparken: Puifluikpad-Ruiseveenpad onder door de fietstunneltje van de Reigersbosdreef;
- Renswoudestraat-Reigersbos als verbinding naar het Gaasperpark en de uiteindelijke nieuwe buitensportvoorzieningen.

2.2.4 Commerciele voorzieningen en werken
Voor het programma aan commerciële voorzieningen is het DPO (voor detailhandel, horeca en dienstverlening) uit 2019 voor heel Zuidoost gehanteerd en is advies van de Directie Economie



Vogelvlucht zuidelijke plein aan de Snellewaardgracht

ingewonnen. Ook is het programma voor detailhandel voorgelegd aan de provinciale adviescommissie detailhandel. Van de detailhandel is 2300 m2 bvo bedoeld voor dagelijkse boodschappen, in de vorm van een derde supermarkt en uitbreiding van de bestaande supermarkten. Voor de detailhandel heeft de provinciale adviescommissie geadviseerd om 600 m2 van het totaal een dubbelbestemming detailhandel en bedrijven te geven. Dat is met het oog op onzekerheden in vooral de detailhandel voor niet dagelijkse goederen, zoals kleding of meubels. Omdat juist daarin veel online wordt gekocht, is de groei wellicht niet helemaal haalbaar. Voor horeca is het advies om 1.000 m2 toe te voegen en dat in de loop van de jaren, als het aantal inwoners van Zuidoost verder groeit, eventueel verder te laten groeien met nog eens 900 m2.

De metrages toevoeging detailhandel en horeca in deze investeringsnota zijn maxima. Zij zijn gebaseerd op 4.250 nieuwe woningen in heel Gaasperdam. Hoeveel daadwerkelijk nodig en mogelijk is, is afhankelijk van veel ontwikkelingen, zoals het aantal nieuwe woningen dat uiteindelijk in Gaasperdam gebouwd gaat worden, online winkelen en mogelijke lange termijneffecten van corona. En mogelijk zullen toekomstige bewoners van Amstel III in Reigersbos gaan winkelen, omdat in Amstel III weinig detailhandel zal worden gerealiseerd. Daarom zullen we de hoeveelheid benodigde detailhandel en horeca blijven monitoren. Het op te stellen omgevingsplan wordt ter zijner tijd opnieuw ter advies voorgelegd aan de provinciale commissie detailhandel. De ontwikkelingen worden ook afgestemd met de eigenaar van het winkelcentrum.

Naast woningen en voorzieningen, ligt er voor Reigersbos een opgave voor het toevoegen van werkfuncties. Eerder in deze investeringsnota is

Commerciele voorzieningen en werkfuncties					
functie		**realisatie (bvo)**	*waarvan nieuwbouw*	*waarvan transformatie **	**sloop (bvo)**
Commercieel	horeca	1.200**	*900*	*300*	
	detailhandel	(saldo) 2.900	*4.000*	*(minus) 1.100****	
	dienstverlening/leisure	1.350	*1.100*	*250*	
	totaal commercieel	**5.450**	***6.000***		
Werken	Productieve bedrijvigheid	2.100	*2.100*		
	Kleinschalige kantoren	3.050	*2.700*	*350*	
	Kantoor incl. plint				2.200
	Parkeergarage **				
	totaal werken	**5.150**	***4.800***	***350***	

* In totaal 1.600 m2 te tranformeren oppervlakte naar maatschappelijk, commercieel en werken; door verplaatsing (deel van) de supermarkten (1.100 m2) en bergingen van bestaande woningen (500 m2; indien mogelijk).
** ruimte voor uitbreiding horeca naar 1.900 m2
*** verplaatsing (deel) supermarktplint naar nieuwbouw

beschreven dat Gaasperdam en de Bijlmer destijds als echte woonwijken zijn ontworpen: wonen aan de ene kant van het spoor, werken aan de andere. Werkfuncties zijn nu nog vrijwel afwezig in Reigersbos. Het streven is om van het centrum Reigersbos een meer gemengd gebied te maken, waar óók gewerkt wordt in bedrijven en kantoren. De opgave in deze investeringsnota komt voor uit het programma 'De Economie van Morgen'(zie verder hoofdstuk 3), waarin Reigersbos in de categorie 'productieve wijk' valt. Als indicatie voor een productieve wijk wordt gegeven dat 5-15% van het totale bvo van de nieuwe ontwikkeling een invulling met economische ruimte is en op de begane grond circa 25-40% van het bvo. Met de opgave voor Reigersbos van circa 5.000 m2 aan bedrijvigheid wordt hieraan voldaan. Deze bedrijvigheid bestaat uit (productieve) bedrijven met een grootte van gemiddeld 100-300 m2 per eenheid, en uit kleinschalige kantoren. Ook moet er ruimte zijn voor het bestuurskantoor van het schoolbestuur.

De kantoren bij de metro staan nu ruim 10 jaar leeg. Deze investeringsnota gaat uit van sloop van de kantoortorens. Voor het (te behouden) kantoorgebouw over het metrospoor gaat het om 2000 m2 vloeroppervlakte met nieuwe mogelijkheden. Een nieuwe invulling van dit gebouw is niet meegenomen in het programma van deze investeringsnota, maar zal in de vervolgfase samen met de eigenaar worden onderzocht. Een aantal invullingen zijn denkbaar. De kantoren zouden bijvoorbeeld een nieuwe functie kunnen krijgen

Plankaart Centrum Reigersbos



als hedendaags werkgebouw voor kleine ateliers of kantoren, duidelijker herkenbaar door de gevel aan te pakken en transparanter te maken. Ook kan onderzocht kunnen worden om de plint meer open en uitnodigend te maken, met bijvoorbeeld een grand-café met terras aan de winkelstraat. Een (gedeeltelijke) invulling met sociale woningen voor jongeren behoort ook tot de mogelijkheden.

Reigersbos is in het gemeentelijk hotelbeleid een van de 'nee, tenzij' locaties. Dat betekent dat een hotel onder strikte voorwaarden van het beleid een optie is. Een concept waarin een hotel een duidelijke betekenis heeft voor de buurt, zoals bijvoorbeeld een combinatie van logies en werkruimtes, is daar een voorbeeld van. Hoewel een hotelontwikkeling geen onderdeel is van deze investeringsnota, zou dat vooral voor het markante gebouw over de metro een mooie invulling kunnen zijn.

2.3 Ruimtelijke hoofdopzet

2.3.1 Een verbeterd centrum

In de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan kunnen circa 700 nieuwe woningen in het centrumgebied worden toegevoegd, verdeeld over beide zijden van de dreef. De bebouwing bij het winkelcentrum krijgt vorm als blokken rondom groene hoven. Aan de Holendrecht zijde van de dreef komen losstaande gebouwen in een parkachtige setting.

Het belangrijkste voorstel is het maken van een plein met de metro-uitgang en met nieuwe winkels en horeca in het hart van Centrum Reigersbos. Het plein is het nieuwe hart van de wijk en krijgt een levendige invulling met terrassen, bomen en bankjes. Over het plein komt een mooie en veilige verbinding voor voetgangers. Ov-reizigers kunnen over het plein comfortabel overstappen van de metro naar de (nieuwe) bushalten en andersom. Daarnaast komt bij het bestaande pleintje rondom de kerk ruimte voor terassen.

In het zuidelijk deel van het plangebied blijft het rustig en groen. Naast woningbouw wordt het openbare (school)plein, bij de Tamboerijn, het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf, groter en groener en komt hier eventueel een nieuw urban sportveld. Door de aanwezigheid van de singel is er een mooie kans om een aantrekkelijke oever te maken die natuurvriendelijk is.

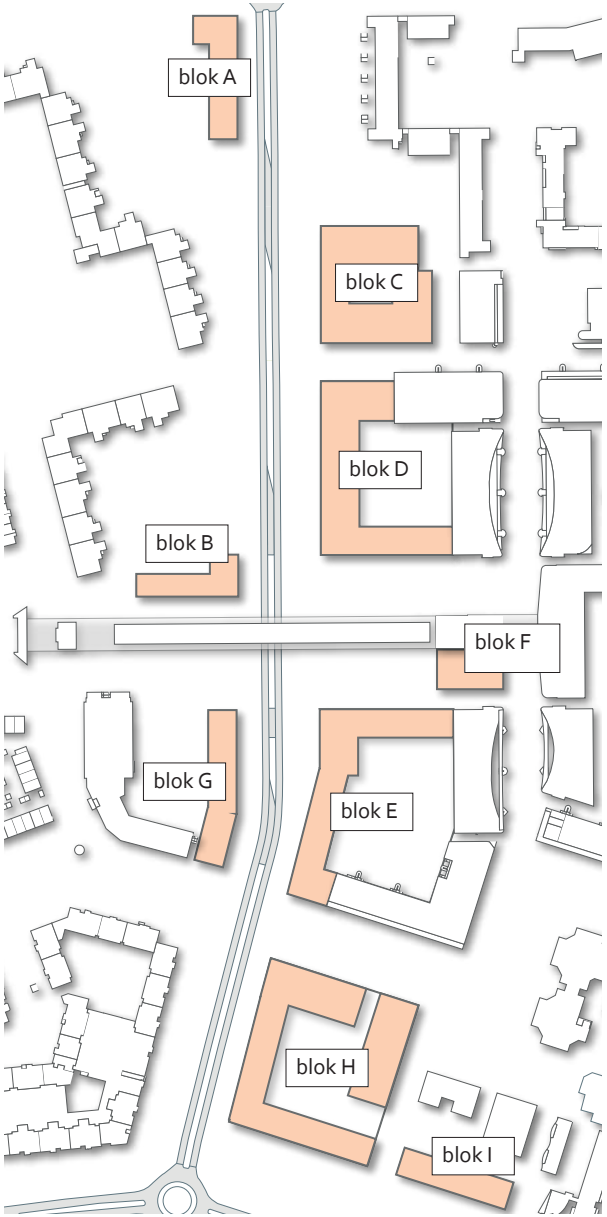
De nieuwe gebouwen aan het winkelcentrum hebben voorzieningen en bedrijfsruimten op de begane grond en woningen op de verdiepingen. In de toekomst staat een belangrijk deel van de auto's in parkeervoorzieningen binnen de nieuwe blokken en uit het zicht van straat. De twee bestaande kantoortorentjes worden gesloopt. Op de plek van de noordelijke toren komt het nieuwe plein en op de plek van de andere toren wordt een nieuwe woontoren gebouwd met voorzieningen in de plint.

Waar mogelijk worden de dichte gevels aan de bestaande fietspaden van het Ruiseveenpad en de Snellerwaardgracht verbeterd, met bij voorkeur nieuwe functies in de plint van supermarkt en de bergingen. Dat zorgt voor extra levendigheid en (vooral 's avonds) voor sociale veiligheid voor fietsers op deze routes.

Het Renkumhof en Rhenenhof krijgen een functie als buurtparkje, waaraan ook woningen worden gebouwd. Ook de groenstrook ten oosten van De Drie Stromen Kerk wordt beter uitgerust om als buurtpark te functioneren. In de buurtparken komt ruimte voor extra informele sport- en speelplekken.

Nieuwe blokken

rondom hoven en losstaand in groen



Impressie plein bij de kerk



2.3.3 Centrum als kloppend hart van Gaasperdam

Het winkelcentrum Reigersbos heeft de potentie om verder uit te groeien naar hét levendige en herkenbare centrum van Gaasperdam; wonen, winkelen en ontmoeten in een prettig verblijfsklimaat. Meer woningen en bewoners dragen bij aan het versterken van het voorzieningenniveau van winkels, scholen en zorgfuncties. Ook biedt het een oplossing voor de huidige en dreigende leegstand in het winkelcentrum en draagt het bij aan het rendabel houden van de metrolijn. Om van Centrum Reigerbos een levendige buurt te maken, met goede voorzieningen en ruimte voor arbeidsplaatsen, wordt circa 15-20% van het nieuwe programma als 'niet-wonen' functies gerealiseerd.

2.3.4 Fijnmazige hoofdstructuur

Centrum Reigerbos heeft al een centrale ligging in de wijk, maar een fijnmazige verknoping met de omgeving zorgt voor korte en logische loop-, fiets- en autoroutes. De aanzet voor zo'n structuur is al aanwezig, al zijn de fietstunneltjes en de aanloopstraten en steegjes van het winkelcentrum veelal gesloten en onaantrekkelijk. De nieuwe bebouwing en openbare ruimte sluiten daarop aan, zodat er een heldere en fijnmazige structuur ontstaat in en rondom het winkelcentrum en het metrostation. Het centrumgebied is daardoor goed en logisch bereikbaar vanuit verschillende delen van de wijk. In het fijnmazige grid liggen een aantal belangrijke hoofdroutes voor voetganger, fiets en auto:

- De fietsroute vanuit de winkelstraat, als onderdeel van de recreatieve dagroute voor fietsers door Centraal Park Gaasperdam en het Nelson Mandelapark naar het Anton de Komplein (noord-zuid).
- De oost-west georiënteerde fietsroutes langs de koppen van het winkelcentrum. Dit zijn potentieel veilige avondroutes door Gaasperdam naar de centra van Gein, Holendrecht en de Amsterdamse Poort.
- De oost-west routes aan weerszijden van metrostation Reigerbos, die zorgen dat de metrohalte goed verbonden is met het winkelcentrum en de buurt.
- De Reigerbosdreef als auto-ontsluiting.

2.3.5 Verbeteren van de pleinen

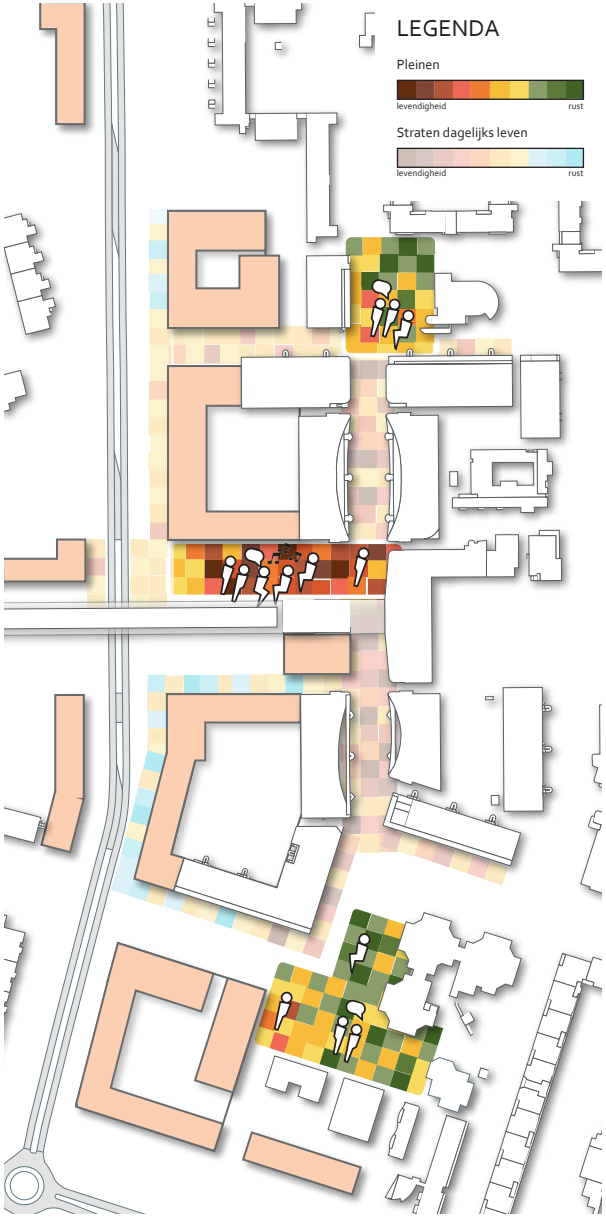
In het centrumgebied wordt ruimte gemaakt voor een extra plein, naast het groener en groter maken van het zuidelijke plein aan basisschool De Tamboerijn, het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf. Het huidige centrum van Reigersbos heeft nog weinig plekken met een combinatie van openbare functies (zoals horeca of een buurthuis) en een goede verblijfsplek in de openbare ruimte, zoals een aantrekkelijk plein.

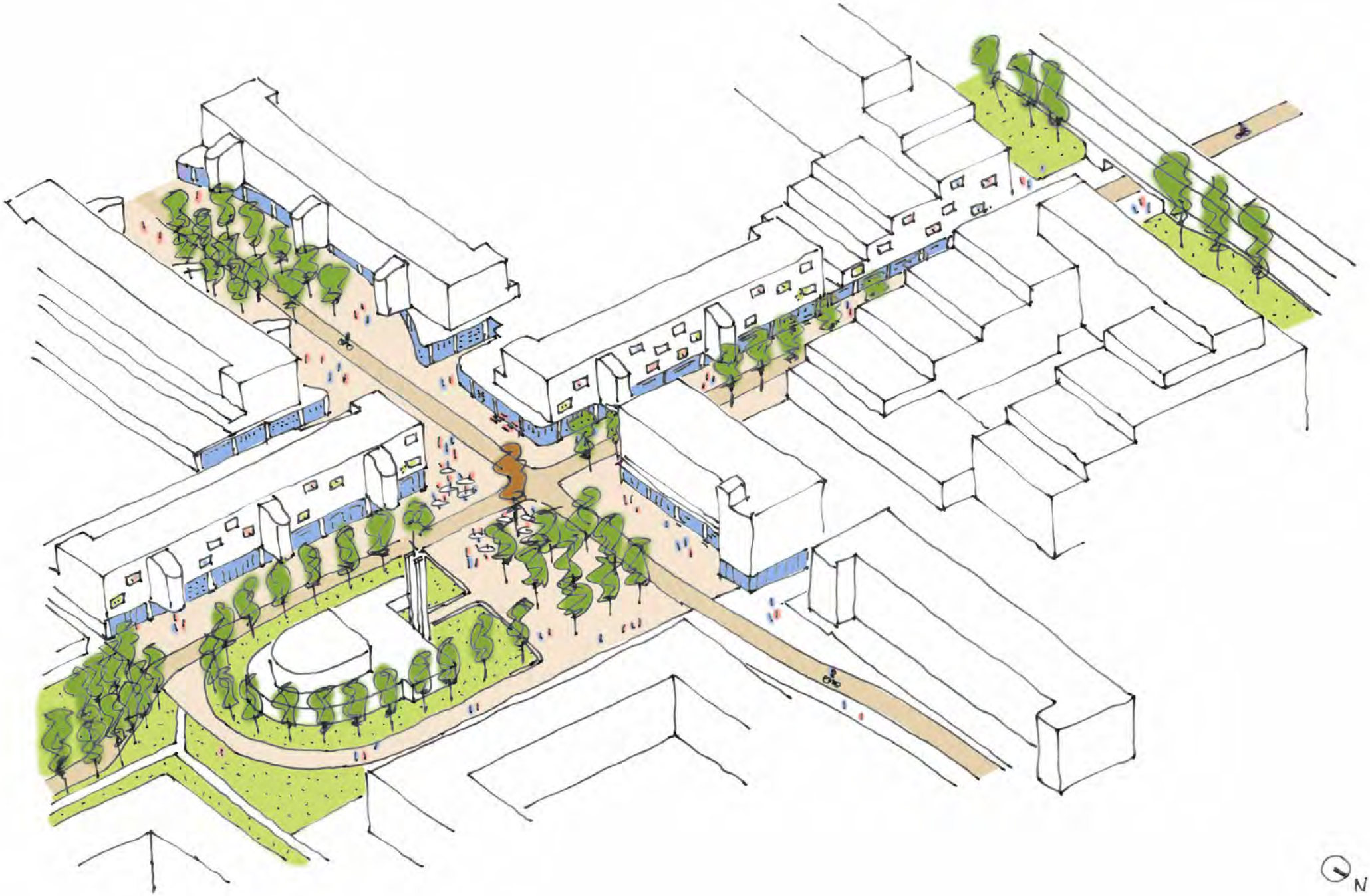
Plein in het hart

Naast de metrohalte wordt een nieuw hart van het winkelcentrum gemaakt. Om dat te kunnen doen zal een van de kantoortorens gesloopt worden, net als het gelijkrichterstation en het kerkgebouwtje. De andere kantoortoren kan eveneens gesloopt worden, om plaats te maken voor een markant nieuw gebouw dat een meer stedelijk gevoel aan het plein geeft. Er ontstaat dan ruimte voor een groen plein met verblijfsmogelijkheden en aan de randen ruimte voor bijvoorbeeld terrassen. Een waterkunstwerk kan zorgen voor verkoeling. De markt blijft in de winkelstraat, maar op het plein kan extra ruimte aan de markt geboden worden.Het plein zorgt voor een goede verbinding met de bushalte aan de Reigersbosdreef en zorgt voor een aangename entree van het winkelcentrum.

Principekaart Pleinen en straten dagelijks leven

rust en levendigheid





Vogelvlucht plein bij de kerk

Zuidelijke plein bij de school
Het openbare (school)plein bij de Tamboerijn, het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf blijft een rustig plein, maar wordt groter en groener. Door de aanwezigheid van de singel is er een mooie kans om een aantrekkelijke oever te maken met grastrappen om op te zitten en tevens ruimte om deze oever natuurvriendelijk te maken met ruimte voor ecologie. In het plan zit de optie om de huidige voetbalkooi te vervangen voor een nieuw urban sportveld op een andere plek van het plein. De huidige voetbalkooi wordt goed gebruikt, maar staat wel dicht op het gezondheidscentrum. In de vervolgfase wordt samen met de buurt gekozen voor behoud van de voetbalkooi of vorm geven aan een nieuw sportveld.

Plein rondom De Drie Stromenkerk
Het bestaande pleintje rondom de Driestromenkerk is onlangs verbeterd met nieuwe pleinverharding. Het plein biedt ruimte voor de markt en bij voorkeur ook voor een terras voor de horeca in de plint op de hoek van de winkelstraat. Eventueel is vergroenen van het kerkplein een optie, als er voor de markt extra ruimte komt op het plein in het hart. Maar dit doen we alleen als blijkt dat de marktondernemers het nieuwe plein in het hart van het centrum een geschiktere locatie vinden voor hun marktkramen dan de huidige locatie bij de Driestromenkerk.

2.3.6 Inrichten buurtparkjes
Ondanks het vele groen in Reigerbos zijn er in Centrum Reigerbos weinig plantsoenen en pleinen die prettig zijn om in te verblijven. Bewoners kiezen vaker voor een wandeling in de Hoge Dijk of het Gaasperpark. Recreatieve looprondjes en groene verblijfsplekken in en rondom het centrumgebied zijn een welkome aanvulling dichter bij huis. De winkelstraat en pleinen, de groenstroken aan de fietspaden en de Reigerbosdreef kunnen daartoe beter ingericht worden, bijvoorbeeld met gevarieerde beplanting, zitgelegenheden en sport en spel aanleidingen. De Reigersbosdreef krijgt een relatief breed profiel met veel ruimte voor groen en bomen.

Er zijn meerdere locaties die specifiek ingericht worden als buurtpark, met mogelijkheden voor verblijven, ontmoeten en sport- en spel.

Het gaat daarbij onder andere om het groen langs de fietspaden:
- de groenstrook aan het Puifluikpad, tussen het pleintje bij de kerk en de ecologische groenstrook (tussen Gein en Reigersbos)
- en de waterverbinding (Snellewaardgracht) tussen de winkelstraat en het schoolplein.

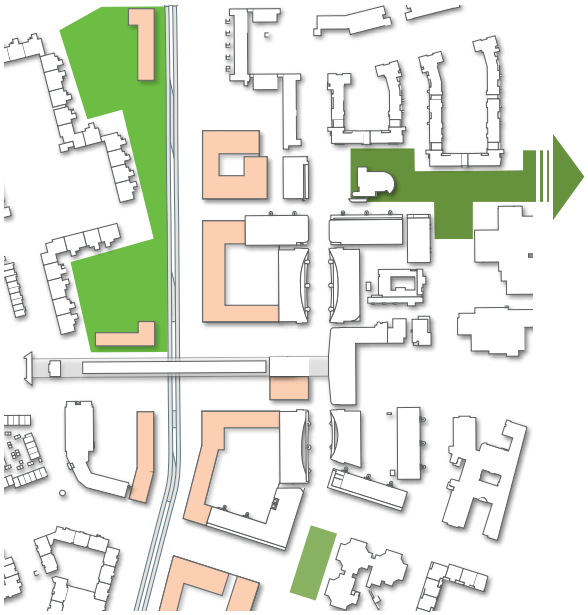
Daarnaast om de bestaande hoven (Renkumhof en Rhenenhof) direct aan de westzijde van de Reigersbosdreef. De nieuwe bebouwing ligt daarmee niet aan een dreef, maar aan een parkachtige omgeving. De huidige groene ruimtes van de Rhenerhof en Renkumhof kunnen beter ingericht worden zodat ze samen als één buurtpark aanvoelen. De bosschages langs de dreef kunnen diverser en iets opener waardoor er een meer ruimtelijke relatie vanuit de omgeving ontstaat met de Reigersbosdreef. Voor de beplanting is dit een kans om een aantrekkelijkere onderbegroeiing te realiseren, die een rijker beeld oplevert, maar ook aantrekkelijker is voor o.a. insecten, vogels en kleine zoogdieren.

2.3.7 Hoge dreef: auto en fiets gescheiden
Het gescheiden verkeerssysteem met verhoogde autodreven heeft voordelen, maar ook nadelen. De anonieme ruimtes langs de dreven zijn niet levendig en vooral in de avonduren verlaten. Dit draagt niet bij aan het gevoel van veiligheid. Dat geldt ook voor de fiets- en voetgangerstunneltjes die onder de dreven door lopen en voor de fietspaden langs de blinde gevels van de koppen van het winkelcentrum. Deze ruimtelijke problemen lossen we op door de anonieme parkeervelden te bebouwen. De Reigersbosdreef wordt ontwikkeld tot een straat met woonadressen en ter hoogte van het winkelcentrum met bedrijvigheid. Zo ontstaan ook voorkanten van gebouwen aan de dreef en aan fietspaden.

De hoge dreef, met gescheiden auto- en langzaam verkeer, functioneert op zichzelf goed. Bovendien geeft de hoge en groene dreef veel identiteit aan de wijk. De dreef blijft daarom op hoogte. De fietstunnels blijven behouden, zijn inmiddels opgeknapt met bijzondere schilderingen en goede verlichting.

Principekaart Buurtparkjes

inrichten voor parkgebruik



Impressie bushalten Reigersbosdreef



2.3.8 Metro, bus en fiets koppelen

De overstap van metro op bus en van openbaar vervoer op fiets wordt verbeterd. De bushaltes en de metrohalte liggen nu op een flinke afstand van elkaar. Vooral vanuit de halte aan het zuidelijke deel van de Reigerbosdreef kost het veel tijd om over te stappen op de metro. Ten tweede liggen de bushaltes nu anoniem aan de dreef, achter bosschages en op afstand van de woningen, waardoor het niet veilig en prettig is om naar de bushalte te lopen.

Door de bushaltes dichter bij de metro te leggen, worden zij beter gekoppeld aan het metrostation. De loopafstand wordt zo verkleind, de overstaptijd verminderd en mensen worden gemotiveerd om openbaar vervoer te gebruiken. Door woningen aan de dreef toe te voegen, komen de halten beter in het zicht te liggen en worden de looproutes tussen de metro en bus sociaal veiliger. Naast de overstap van de metro op de bus, kan ook de overstap van metro of bus op de fiets verbeterd worden door (extra) fietsnietjes te plaatsen bij de ingang van het metrostation.

De beschreven ingrepen zorgen gezamenlijk voor een metro-, bus- en fietshub en dragen bij aan het verminderen van het autogebruik en het bevorderen van duurzame mobiliteit.

2.4 Inpassing en inrichting

2.4.1 Relatie openbare ruimte en functies

Het huidige centrum van Reigersbos heeft nog weinig plekken met een combinatie van openbare functies (zoals horeca of een buurthuis) en een goede verblijfsplek in de openbare ruimte, zoals een plein. Bij de metrohalte, het kerkpleintje en de fietsstraten langs het winkelcentrum liggen kansen om straten en pleinen van het dagelijks leven te maken, met functies die voor meer levendigheid zorgen in de openbare ruimte.

Rust, reuring en levendigheid

Verschillende functies hebben specifieke vestigings- en locatievoorwaarden. We gaan daarbij uit van 'levendigheid' in de winkelstraat en op de pleinen, 'reuring' aan de Reigerbosdreef en 'rust' aan de randen van het centrumgebied. Zo is voor een koffiehuis een levendige plek met ruimte voor terrassen op de zon wenselijk en voor productieve bedrijven een locatie die goed is ontsloten vanuit de wijkwegen vanwege de bevoorrading. Sommige van de maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld cultuur of een jongerencentrum, passen op de plekken met levendigheid. Andere, zoals een basisschool, passen juist het beste op een luwe plek.

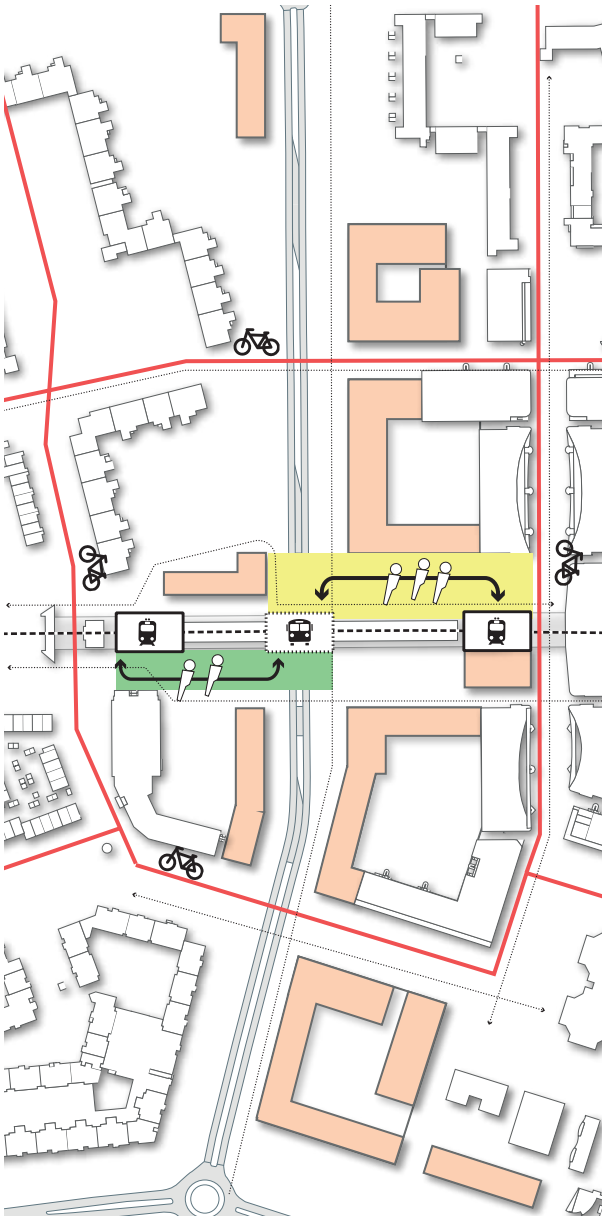
Levendige pleinen en fietstraten

Voorkomen moet worden dat er in het centrum van Reigersbos grotere stille stukken ontstaan die 's avonds uitgestorven zijn. Omdat auto's en fietsers/voetgangers van elkaar gescheiden zijn, is sociale veiligheid voor voetgangers en fietsers extra belangrijk. Bedrijven zijn 's avonds verlaten. Zij staan vooral langs de dreven, waar het geen probleem is als het 's avonds stil is. Met uitzondering van het blok direct ten noorden van de metrohalte, in verband met de routing door het winkelcentrum en de sociale veiligheid van bushaltes.

Horeca- en avondfuncties passen goed op de plekken waar fietsers en voetgangers zijn. Dus aan de doorgaande fietsroutes en de pleinen. Met specifieke aandacht voor de hoeken van de winkelstraat en de hoeken waar de dreven de fietstoutes kruisen.

Principekaart Metro, bus en fiets koppelen

snel en comfortabel overstappen





Voorbeelduitwerking in vogelvlucht - van oost naar west



Voorbeelduitwerking in vogelvlucht - van west naar oost

Langs de fietsstraten van de dreef naar de winkelstraat zijn veel dichte gevels van bergingen en supermarkten. De beleving op straat kan aanzienlijk verbeteren wanneer deze gevels open worden gemaakt, en entrees aan de fietspadzijde worden gelegd. Ook de huidige arcade aan het plein bij de kerk is donker en kan verbeterd worden. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden:

- Het transformeren van de bestaande gebouwplint naar kleinschalige (winkel)ruimten. De bergingen en de supermarkten zouden dan (deels) verplaatst kunnen worden naar de aangrenzende nieuwbouw, waarbij de supermarkten hun ingang aan de winkelstraat behouden en de bergingen een gemeenschappelijke ingang aan het fietspad krijgen;
- Het verleggen van de ontsluiting van de bestaande trappenhuizen van het Renooiplein naar de Snellewaardgracht zijde. Voor de bestaande woningen zouden dan portieken aan de Snellewaardgrachtzijde kunnen komen;
- Het aanpassen van de arcade aan het kerkplein, door de ontsluiting van de trappenhuizen te verplaatsen en eventueel de winkelplint naar voren te zetten. Vergelijkbaar met hoe dat eerder is gedaan bij de trappenhuizen aan de winkelstraat.

Het verplaatsen van de bergingen, de supermarkten en ontsluitingen is alleen mogelijk wanneer de eigenaren hiervan een verplaatsing zien zitten en hieraan mee willen werken. De toekomstige plannen kunnen ook zodanig vorm gegeven worden, dat de bergingen en supermarkten op de huidige locaties blijven. De trappenhuizen kunnen dan ook direct via openbaar gebied ontsloten blijven zoals in de huidige situatie. In de volgende fase zal dit samen met de eigenaren verder worden uitgewerkt.

Zitplekken
Zitplekken in de openbare ruimte zijn wenselijk om levendigheid te creëren en om het voor mensen mogelijk te maken om op straat te verblijven zonder verplicht iets af te bestellen bij de horeca. In het verleden zijn echter zitbanken verwijderd vanwege overlast. In het vervolgtraject moet hierin een goede afweging gemaakt worden. Dit komt aan de orde bij het opstellen van de maaiveldontwerpen.

2.4.2 Inpassing niet-wonen programma

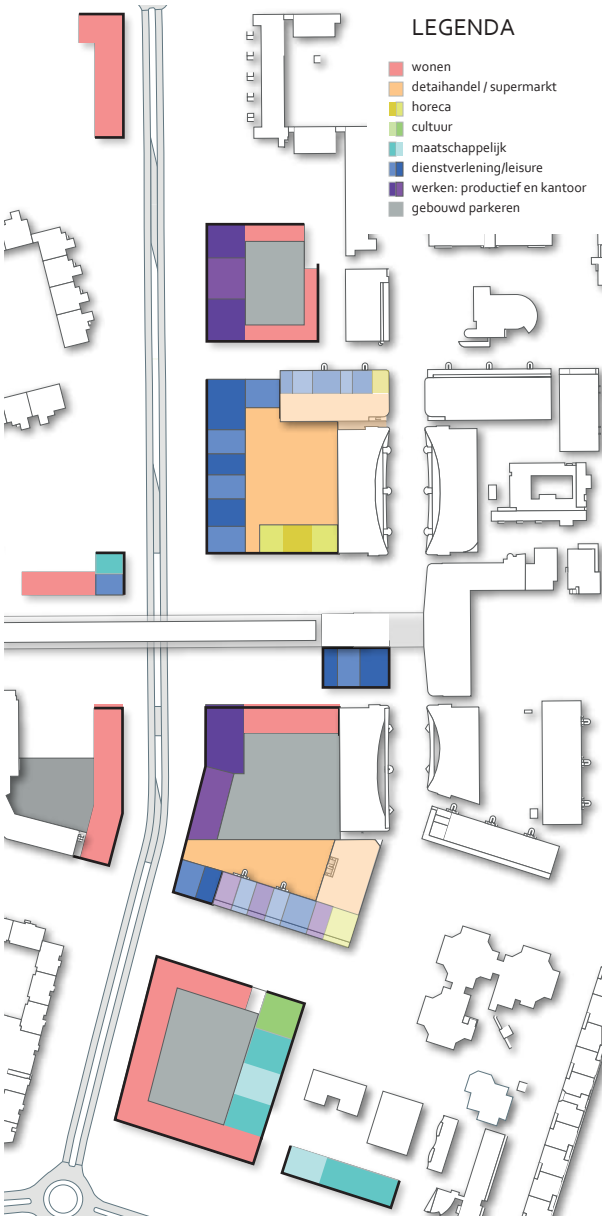
Voor de inpassing van een deel van het niet-wonen voorzieningen zijn verschillende opties denkbaar. Deze functies zijn daarom op de kaart hiernaast indicatief aangegeven.

De plekken voor nieuwe detailhandel zijn constant; het gaat immers grotendeels om uitbreiding van de supermarkt(en) en om wat kleinere winkels die in het weefsel van het winkelcentrum moeten worden opgenomen. De bedrijven en kantoorachtige functies zijn vooral aan de Reigersbosdreef te vinden. Langs de dreef vlabij het nieuwe plein en in de aanloopstraten van het winkelcentrum gaat het vooral om dienstverlenende bedrijfjes. De variatie zit in de horeca- en maatschappelijke functies. Het nieuwe plein langs de metrobaan en de entrees van de winkelstraat vormen de meest aangewezen locaties voor horeca.

Voor een culturele wijkvoorziening (met een combinatie van cultuur, broedplaats en jongerencentrum) is blok H aan de westzijde van het zuidplein een goede optie. Bij het cultuurprogramma zou kleinschalige horeca zoals een koffiebar ook mogelijk kunnen zijn, bij voorkeur met een terras

Principekaart Functies begane grond

(indicatief)



aan het water. Aandachtspunt daarbij is, dat de basisschool in de luwte moet blijven en met de inrichting van het plein duidelijk gescheiden blijft van de horeca. Echter, ook een optie is dat het zuidplein een plein met buurtvoorzieningen blijft, met name gericht op onderwijs en zorg. Het cultuurprogramma, de broedplaats en het jongerencentrum kunnen dan neerstrijken in bijvoorbeeld blok C met een ingang aan het Ruiseveenpad. Voor kleinschalige maatschappelijke functies, zoals de te verplaatsen kerk of de apotheek, is de plint van blok H aan het zuidplein een goede locatie, net als de aanloopstraten aan de fietspaden. Blok I aan de Schonerwoerdstraat zou huisvesting kunnen bieden aan het te verplaatsen politiebureau.

2.4.3 Inrichting winkelstraat en pleinen als verblijfsgebied

De openbare ruimte van de winkelstraat heeft in principe slechts weinig nodig om weer up-to-date te zijn. Kleine ingrepen, zoals het vervangen van de huidige zitbankjes en het bij plaatsen van fietsnietjes, in het bijzonder bij de metro, kunnen al veel bijdragen aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de winkelstraat en de openbare ruimte rondom het metrostation Reigersbos. Een aandachtspunt vormen de meldingen over gladheid van de huidige bestrating bij natheid. De mogelijke oplossingen worden nader onderzocht.

Met de nieuwe inrichting van de pleinen op de koppen van de winkelstraat ligt er een kans om de mooie inrichting van de straat voort te zetten. Daarmee worden winkelstraat en pleinen meer een geheel en ontstaat er meer samenhang in het centrum. De pleinen worden meer ingericht als verblijfsgebied en er is meer ruimte voor terrassen. Daarnaast komt op de pleinen meer ruimte voor groen. De pleinen krijgen hiermee een belangrijker functie en vergroten daarmee het verblijfsklimaat van de gehele winkelstraat.

Reigersbos heeft een jonge traditie van kunst in de openbare ruimte met muurschilderingen in de fietstunnels en in de stegen van het winkelcentrum. Deze geven het centrumgebied veel identiteit. Als centrum van de wijk, waar veel mensen komen, moet in het plangebied zeker aandacht zijn voor kunst in de openbare ruimte.

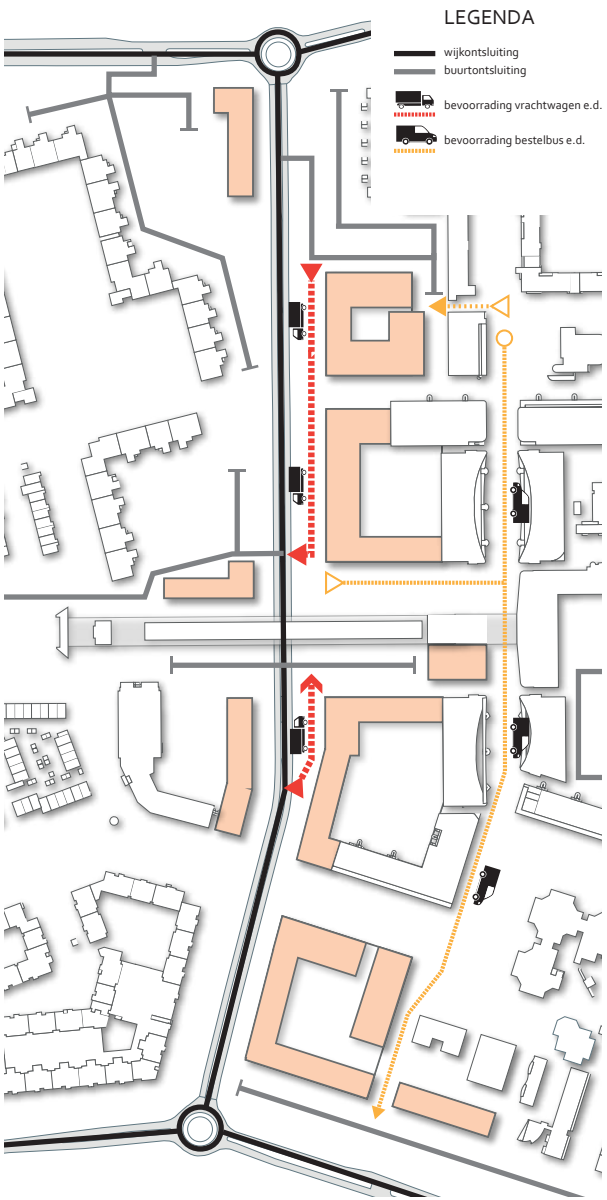
2.5 Verkeer en parkeren

2.5.1. Ontsluiting en bevoorrading

Bij de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid en bevoorrading van de winkels en voorzieningen in het winkelcentrum. De verschillende functies hebben verschillende bevoorradingsbehoeften. Supermarkten worden bevoorraad met vrachtwagens (trekker-oplegger combinatie). Daarbij zijn de laad- en lostijd en de veiligheid van fietsers en voetgangers in het gebied belangrijke criteria. De supermarkten kunnen vanwege de verkeersveiligheid niet vanaf de winkelstraat worden bevoorraad. De bevoorrading van de supermarkten gebeurt daarom vanaf de dreef. De winkels en voorzieningen aan de winkelstraat daarentegen kunnen wel vanaf de winkelstraat worden bevoorraad, maar dan met kleinere voertuigen zoals bestelbussen en met het instellen van venstertijden.

De auto ontsluiting wordt aangepast. Langs de oostzijde van de Reigersbosdreef wordt een ventweg gerealiseerd voor de bevoorrading van de supermarkten, productiebedrijven en andere

Principekaart Auto ontsluiting en bevoorrading



voorzieningen aan de dreef. Bij het Rhenenhof wordt de huidige afrit van de Reigersbosdreef verplaatst naar de Meerkerkdreef. Bij de Schonerwoerdstraat vervalt de huidige afrit van de Schoonhovendreef. In de plaats daarvan wordt de ontsluiting gelegd via de Sliedrechtstraat. Voor de nieuwe auto ontsluiting worden overzichtelijke en verkeersveilige oversteken gemaakt om het Ruisenveenpad en het Ravenswaaipad te kruisen.

2.5.2. Parkeren op straat

Om een goed beeld te krijgen van de bestaande parkeersituatie en de toekomstige parkeersituatie met gebiedsontwikkeling, is een parkeeronderzoek uitgevoerd in het plangebied en de omliggende buurten en is een parkeerbalans opgesteld (zie bijlagen).

Daarbij is gekeken naar de omgeving van het winkelcentrum, conform de gebiedsindeling van de Gemeente Amsterdam. De gebiedsindeling is op basis van (natuurlijke) barrières zoals natuurlijke grenzen, gebiedsontsluitingswegen en vaak met een herkenbare stedenbouwkundig karakter en verkeersstructuren. De buurten die zijn betrokken in het onderzoek zijn de p-buurt (officiële buurtnaam Gaasperdam Noord), de s-buurt ten noorden van de Schoonhovendreef (officiële buurtnaam Gaasperdam Zuid)) en een deel van de t-buurt (officiële buurtnaam Reigersbos Midden). Daarbij is de beschikbare capaciteit in Holendrecht (officiele buurtnaam Reigersbos Noord) niet meegenomen vanwege de ruimtelijke ontwikkelingen in Holendrecht. In bovengenoemde gebieden is een gezamenlijke capaciteit van circa 1500 parkeerplaatsen.

Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat de parkeerbezetting in het blauwe zone gebied rondom de metrohalte (Renkumhof, Reewijkplein, Renooiplein, Ravensteinplein) en de parkeergarage maximaal 65% bedraagt en er altijd vrije parkeerruimte te vinden is. Tijdens het piekmoment van de markt is het op een aantal parkeerterreinen druk (met name Remmerdenplein, Renooiplein en Schonerwoerdstraat) en is er ruimte op andere parkeerterreinen (met name Ravensteinplein, parkeergarage Reewijkplein, Pannerdenstraat, Soesterberghof, Scherpenzeelstraat en Sliedrechstraat)

Met de parkeerbalans is gekeken of in het gebied voldoende beschikbare capaciteit aanwezig is om ook in de toekomst in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeerbalans is een rekenkundige vertaalslag van de parkeernormen en het ruimtelijk programma.

Bij het opstellen van de parkeerbalans is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

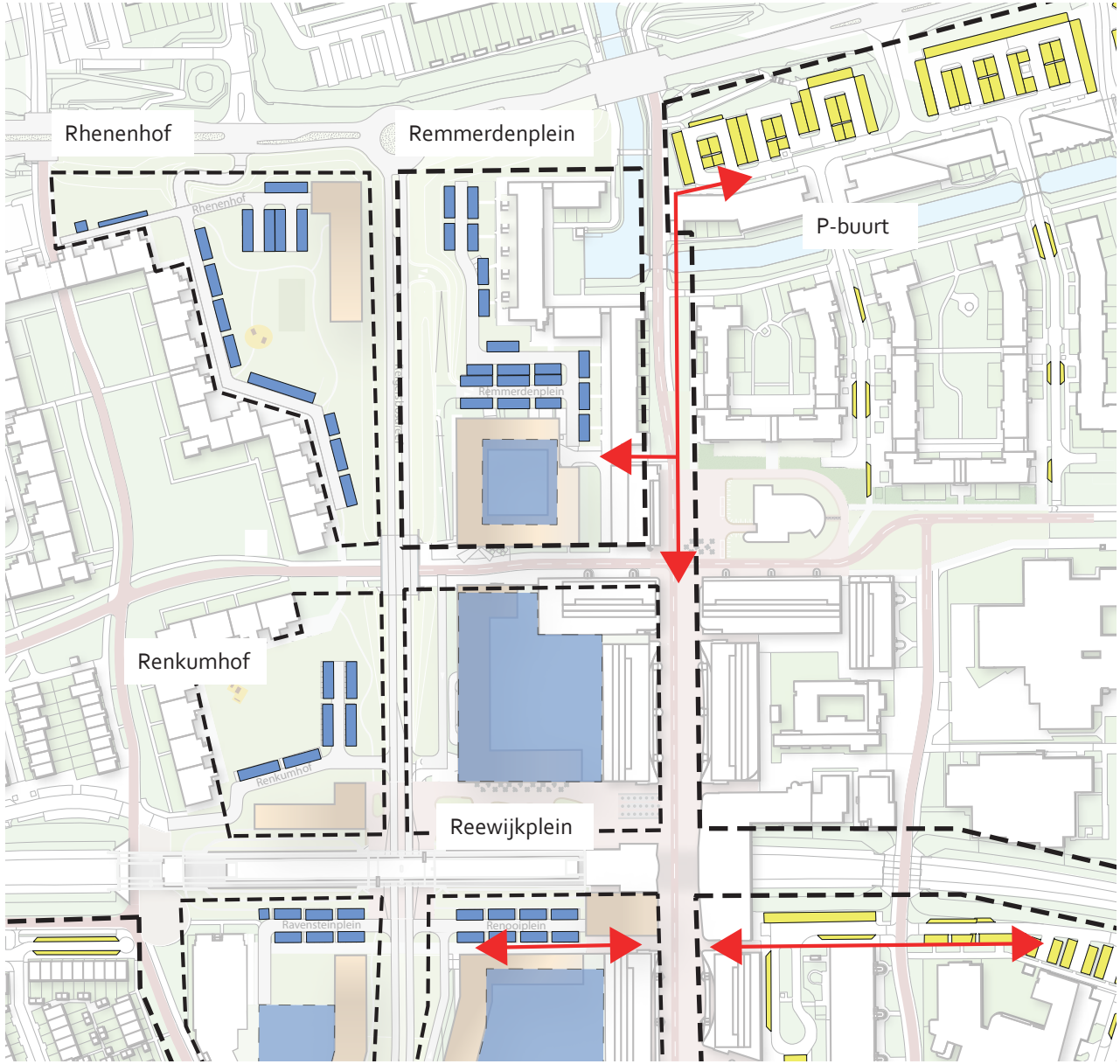
- de bestaande bewoners (zonder parkeerplek op eigen terrein) kunnen in de toekomst blijven parkeren in de openbare ruimte. Conform het stedelijk beleid moeten de huidige bewoners zonder parkeerplekken op eigen terrein na de ontwikkeling ook kunnen parkeren in de openbare ruimte. Regel is dat de parkeerdruk niet boven de 90% mag stijgen in het gebied.
- de parkeervraag van alle nieuwe functies (nieuwbouw en transformatie) dient op eigen terrein te worden opgevangen. Alleen bezoekers van de nieuwe woningen parkeren in de openbare ruimte.
- voor nieuwe woningen gaat een nulplafond gelden.Er worden geen parkeervergunningen uitgegeven;
- de parkeernorm voor woningen, bezoekers van woningen en kantoren zijn conform de Nota Parkeernormen Auto (november 2017). Voor de overige functies is, omdat Amsterdam hiervoor geen parkeernormen heeft, gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren (uitgangspunt: minimum kengetal, zeer sterk stedelijk, schilcentrum). Voor de functies maatschappelijk en cultuur is uitgegaan van de norm voor overige bedrijvigheid (omdat dit een breed scala van mogelijk functies bevat).

Bij de toekomstige ontwikkelingen vind een gedeeltelijke verplaatsing plaats van parkeren op straat, naar parkeren in parkeervoorzieningen op eigen terrein. In de huidige situatie zijn er in het plangebied 790 openbare parkeerplaatsen op straat (inclusief de parkeergarage Reewijkplein). In de toekomstige situatie zijn er in het plangebied circa 400 parkeerplaatsen op straat en circa 310 parkeerplaatsen op eigen terrein (stalling) voor bezoekers. Daarbij zullen minimaal circa 100 parkeerplekken voor toekomstige woningen op eigen terrein worden gerealiseerd, en dat aantal parkeerplaatsen wordt hoger indien meer dan de minimale parkeernorm wordt gebouwd.

Uit de parkeerbalans blijkt dat de parkeercapaciteit in de omgeving van het winkelcentrum ruim voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien. Dit leidt niet tot een hoge parkeerdruk.

Parkeerkaart - noordelijk deel

op straat en binnen de blokken



Legenda

- parkeren op straat - omgeving
- parkeren op straat -
- parkeren in nieuwbouw
- looproute naar de winkelstraat

Parkeren op straat en het bezoekersparkeren binnen de bouwblokken*

Rhenenhof
- straat: 94 p.p.

Remmerdenplein
- totaal: 126 p.p.
  - straat: 106 p.p.
  - nieuwbouw: 20 p.p.

Renkumhof
- straat: 44 p.p.

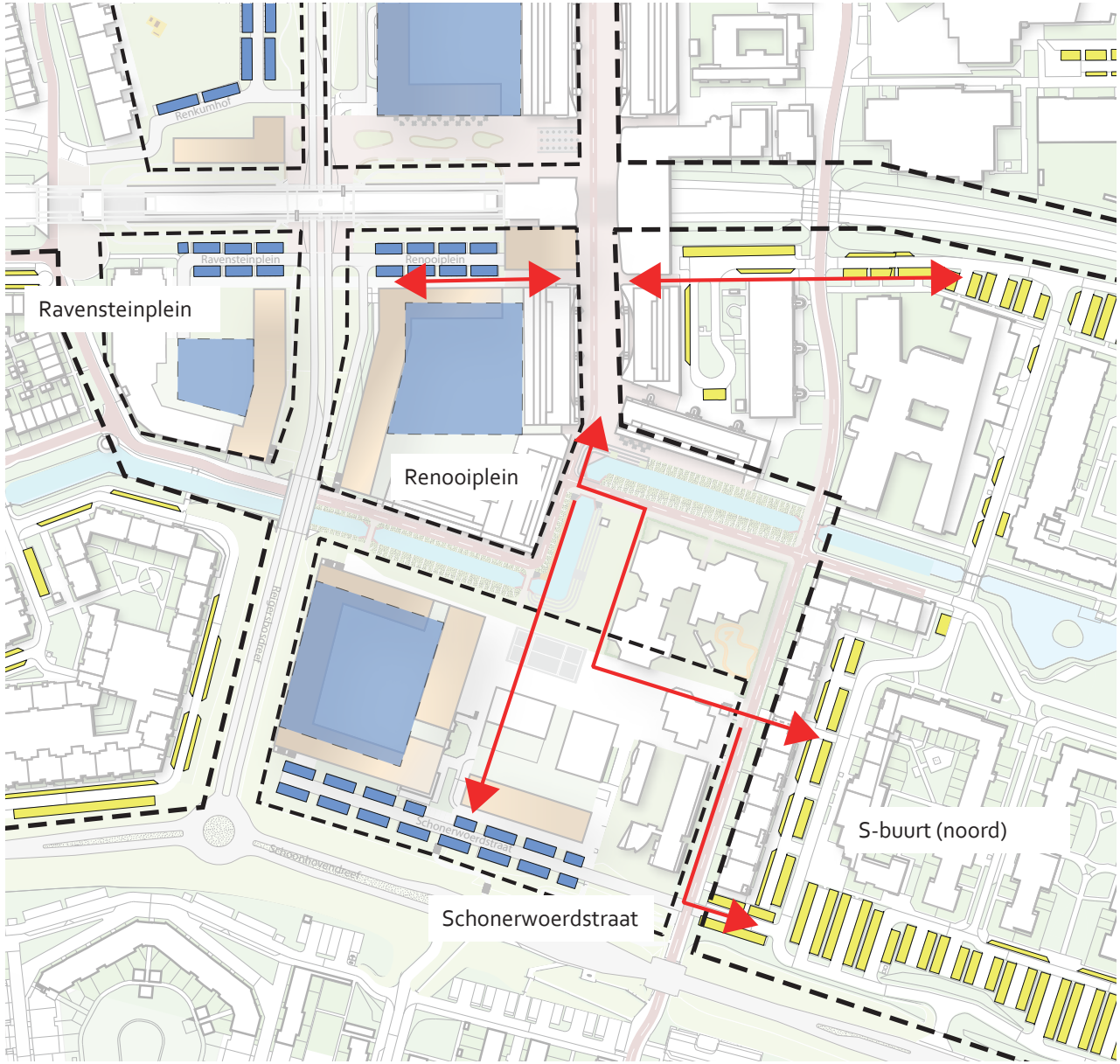
Reewijkplein
- nieuwbouw: 146 p.p.

P-buurt
- straat: 556 p.p.

* Het aantal bezoekers parkeerplaatsen voor de nieuwbouw is indicatief, omdat deze zijn gebasseerd op een voorlopige verdeling van het niet-wonen programma over de bouwblokken. In de vervolgfase gekozen kan worden voor een andere verdeling van het programma over het plangebied. Voor de nieuwbouw is het aantal bezoekers parkeerplaatsen aangegeven, exclusief de parkeerplaatsen voor toekomstige bewoners. Voor toekomstige bewoners kan uitgegaan van minimaal 100 parkeerplaatsen op eigen terrein voor het gehele plangebied, boven op de genoemde aantallen.

Parkeerkaart - zuidelijk deel

op straat en binnen de blokken



Legenda

- parkeren op straat - omgeving
- parkeren op straat - plangebied
- parkeren in nieuwbouw
- looproute naar de winkelstraat

Parkeren op straat en het bezoekersparkeren binnen de bouwblokken*

Ravensteinplein
- straat: 32 p.p.

Renooiplein
- totaal: 117 p.p.
  - straat: 40 p.p.
  - nieuwbouw: 77 p.p.

Schoonhovenstraat
- totaal: 152 p.p.
  - straat: 84 p.p.
  - nieuwbouw: 68 p.p.

S-buurt (noord)
- straat: 491 p.p.

Referentiebeelden architectuur

Stoer, kleurrijk en weelderig groen



Atlas Hotel Hoian - VTN Architectes



Basisschool De Knotwilg - Urban Echoes



Fietstunnel Ravenwaaipad - Carmen Nutbey



Bierpinsel - Turmkunst 2010



Quai Branly Museum - Patrick Blanc



Astro_Odv_Cbs



Fietsbrug Snellewaardgracht



Astro_Odv_Cbs



Stacked Planters House - VTN Architects

2.6 Ontwerpprincipes gebouwen

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwerpprincipes voor de verdere ontwikkeling van de nieuwe gebouwen.

2.6.1 Uitwerkingsgebied

Het stedenbouwkundig plan voor Reigersbos is geen eindplan. De blokken C, D, E en F zijn dit plan opgenomen als uitwerkingsgebied. Rekening houdend met belangen van bewoners en eigenaren, is er ruimte in het plan om gezamenlijk tot een vormgeving en hoogteverdeling te komen. Het uitwerkingsgebied is aangegeven op de randvoorwaardenkaart. Ook blok G (Ravensteinplein) wordt samen met de bewoners en Woonzorg verder uitgewerkt. De ontwerpprincipes in dit hoofdstuk zijn van toepassing en bieden voldoende ruimte voor een nadere uitwerking.

Overige aandachtspunten:

- Voor bouwblokken C, D en E geldt een variabele bouwhoogte tussen de 2 en 7 lagen en voor blok F een maximale bouwhoogte van 10 lagen. Voor deze blokken dient in totaal minimaal 31.500 m2 bruto vloeroppervlakte woonprogramma gerealiseerd te worden op de 1e verdieping en de verdiepingen daarboven.
- Voor blok G geldt een bouwhoogte van 4 naar 7 bouwlagen. Bij dit blok dient minimaal 5.600 m2 bruto vloeroppervlakte woonprogramma gerealiseerd te worden.

2.6.2 Identiteit van Centrum Reigersbos

De bestaande gebouwen in het centrum van Reigersbos kenmerken zich door een stevige en stoere architectuur. Met kenmerken van het *'brutalisme'*; een stroming binnen de architectuur die onstaan is uit het modernisme. Zo heeft het gebouw over de metrohalte een kenmerkende vorm door haar grote overkluizende poort over het metrospoor. Ook de twee torens bij de metrohalte en de gebouwen aan de winkelstraat geven door hun stevige vorm en het materiaalgebruik eigenheid aan het gebied. Net als de fietsbruggen en -tunnels. Muurschilderingen hebben daar veel kleur en decoratie aan toegevoegd, waardoor een insprirerende combinatie van architectuur en beeldende kunst is ontstaan.

Met de komst van nieuwe gebouwen en gebruikers zal het gebied transformeren naar een levendig centrum. Belangrijk is dat de plek haar eigen unieke identiteit behoud en dat die identiteit met de komst van nieuwe gebouwen juist versterkt wordt.

De nieuwe gebouwen zullen als geheel een groot gebaar maken, en ondanks hun stoere uiterlijk ook kleine en kleurrijke decoraties bevatten die de bevolking aanspreken. Centrum Reigersbos wordt daarmee een urbane plek met gebouwen die niet te braaf zijn. Een bewuste combinatie van de aanwezigheid van stoere gebouwen en levendige invullingen van buitenkunst door en voor de inwoners.

Met name rond met metrostation kan het plan een verbijzondering krijgen door een in het oog springend gebouw, gevel of kunstwerk. De kleurigheid en veelzijdigheid van het leven en de mensen op straat wordt zichtbaar in het gebied. Zowel de verschijningsvorm van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte geven hier invulling aan. Een goed voorbeeld zijn de bestaande muurschilderingen in de onderdoorgangen van de dreef.

Deze stoere en vrolijke architectuur kan goed gecombineerd worden met weelderig groen. Gebouwen worden rijkelijk voorzien van groene daken, daktuinen, groene gevels, gevelbeplanting en individuele/collectieve groene buitenruimte. Vergroenen wordt daarmee nadrukkelijk zichtbaar in de architectuur. Groen heeft een gunstig effect op de gezondheid van mensen en ecologie en beschermt tegen hittestress doordat het een verkoelend effect in de zomer heeft. Daarmee draagt groen bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarom wordt sterk de nadruk gelegd op het vergroenen en natuurinclusief maken van gebouwen.

Overige aandachtspunten:

- Belangrijk is de samenhang in het straatbeeld en onderlinge afstemming van de architectuur van de gebouwen;
- Voor de nieuwe gebouwen bij het winkelcentrum is de combinatie van een stoer gebaar (passend bij de *'brutalistische'* kenmerken van de bestaande gebouwen*)* met kleurrijke en decoratieve invullingen (als in buitenkunst) meer uitgesproken en bij de overige gebouwen meer genuanceerd;
- Waar het niet mogelijk is een gevel met ramen te maken, is de voorkeur om een blinde gevel zoveel mogelijk te vergroenen met planten;
- In de gevels van de gebouwen worden diverse nestkasten voor vogels en/of vleermuizen geïntegreerd.

2.6.3 Cascade in volume en gevels

Diverse gebouwen in Centrum Reigersbos kennen een typische cascade vorm in de gevel en/of de bouwhoogte. Het gaat daarbij om de woongebouwen van het winkelcentrum, aan het Remmerdenplein en aan de Ravensteinstraat. Deze manier om variatie in bebouwing- en gevelbeeld aan te brengen vormt een inspiratie voor de nieuwe bebouwing.

Door de bebouwing aan de dreef hoger te maken en stapsgewijs lager te maken richting de bestaande

Referentiebeelden

Cascade in volume en gevels



Palazzo Verde - Boeri Architettetti



Woongebouw Ravensteinstraat



OpZuid - diederendirrix / The George - Dok Architecten



Winkelcentrum Reigersbos - Cees Dam



Woongebouw Remmerdenplein



Collage - Geurz en Schulze

bebouwing ontstaat een geleidelijke overgang van oud naar nieuw. Het verschil in bouwhoogte geeft ook uitdrukking aan het verschil tussen de verkeersfunctie van de dreef en de straten van het dagelijks leven. Deze geleidelijke overgang is ook passend vanwege het uitzicht en de bezonning van de bestaande woningen.

Door hogere bouwdelen ten opzichte van de rooilijn naar achteren te plaatsen, ontstaat er een stapsgewijze vorm die buitenruimtes mogelijk maken. Deze buitenruimtes kunnen karakter aan de gevel geven, doordat balkons, loggia's en terassen zorgen voor een gedifferentieerd volumetische opbouw van de gevel.

Ook kan de bouwhoogte genuanceerd worden door de bovenste verdiepingen vorm te geven als setbacks, waarbij deze lagen duidelijk terug liggen vanaf de gevellijn. Setbacks zorgen voor een menselijke maat van de volumes aan de straat en de binnenhoven.

Met een cascade vorm en setbacks kunnen (collectieve) buitenruimtes en dakvlakken worden gerealiseerd, die door beplanting zorgen voor een beeld van weelderig groene daken, (dek)tuinen en gevelgroen. Aandachtspunt hierbij is om waar nodig directe inkijk vanuit de buitenruimten op bestaande terassen te voorkomen, om de privacy van bestaande woningen te waarborgen.

Overige aandachtspunten:

- De maximale bouwhoogte is aangegeven in de randvoorwaardenkaart en wordt gemeten vanaf het maaiveld van de winkelstraat, welke een hoogte heeft van circa -1,35 m NAP (referentiepijl).
- De gebouwen worden voorzien van groene daken,

intensief of extensief, waar mogelijk met een waterbergende functie.

2.6.4 Blokken rondom hoven

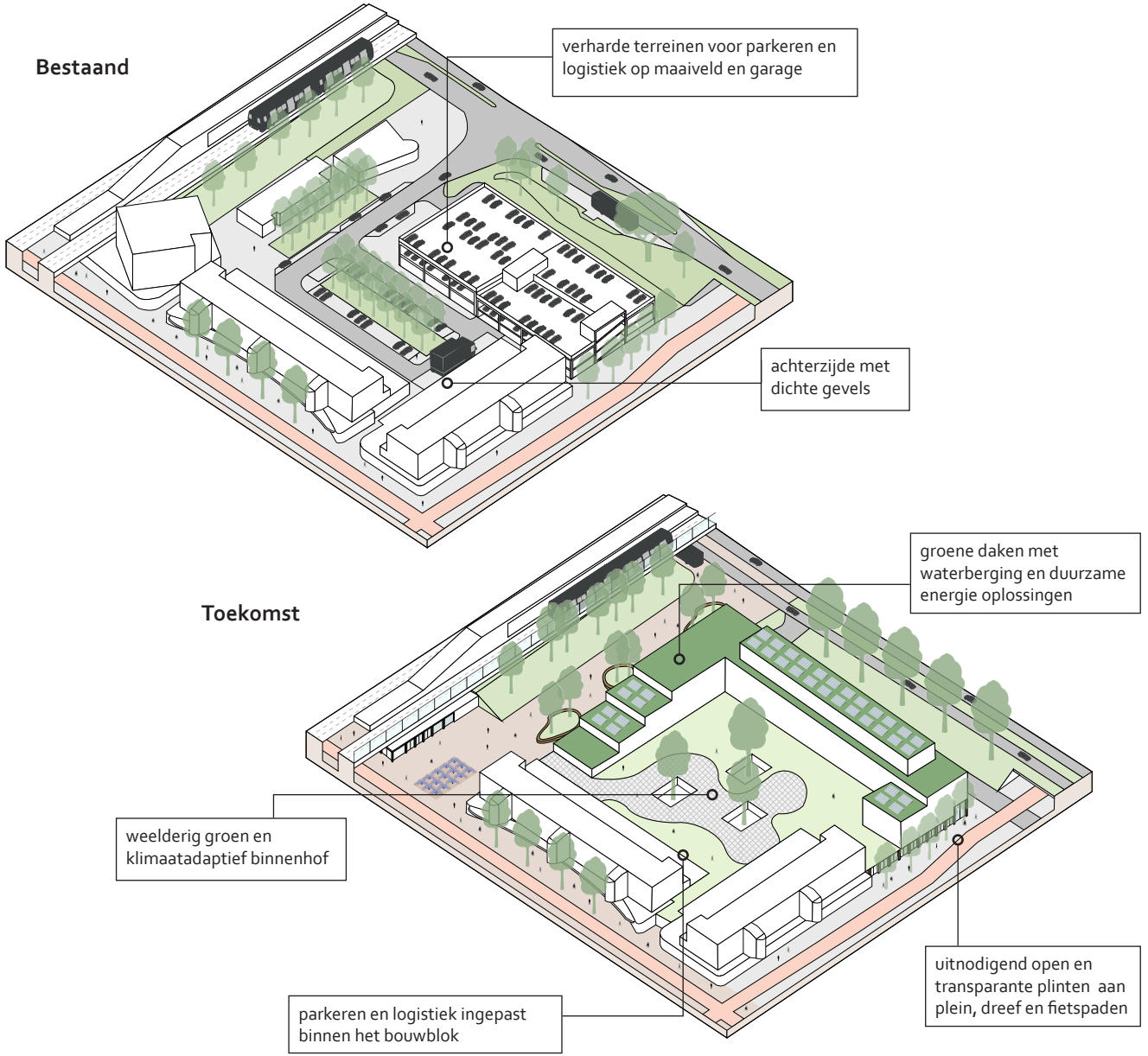
De nieuwbouw in Centrum Reigersbos komt in een omgeving van 'meanderende' gebouwen. De bestaande gebouwen staan veelal met hun achterzijde naar de Reigersbosdreef en aan parkeerterreinen die bij het winkelcentrum ook gebruikt worden voor bevoorrading.

De nieuwe bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit alzijdige bouwblokken rondom (collectieve) binnenhoven. Het aanvullen van de achterkanten van de bestaande bebouwing tot meer gesloten blokken, brengt meer structuur in de stadsplattegrond.

De binnenhoven worden uitnodigend en met weelderig groen ingericht. Ze zorgen voor meer groen in het centrumgebied en dragen daarmee bij aan het klimaatadaptief maken van de stad. De binnenhoven kunnen gebruikt worden voor de bewoners, bij voorkeur ook voor de huidige bewoners die straks aan de binnenhoven komen te wonen. Sport en spelen kunnen ook worden toegevoegd.

Er wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen privé en openbaar gebied, om te zorgen voor sociale veiligheid en een goede balans tussen rust en reuring voor bewoners. Het is mogelijk om de blokken af te sluiten met (transparante) hekken. Men kan er ook voor kiezen (bijvoorbeeld overdag) om deze hekken open te laten. Indien er (opgetilde) dektuinen worden gemaakt, bijvoorbeeld boven een parkeergarage, dan kunnen deze door trappartijen met de straat verbonden worden.

Principeschets blokken rondom hoven



Principekaart Bouwregels

LEGENDA

- Uitwerkingsgebied
- Uiterste rooilijn
- Flexibele gevellijn
- Maximale bouwhoogte in bouwlagen
- Variabele bouwhoogte in bouwlagen
- Globale afstand



Referentiebeelden parkeren en groen

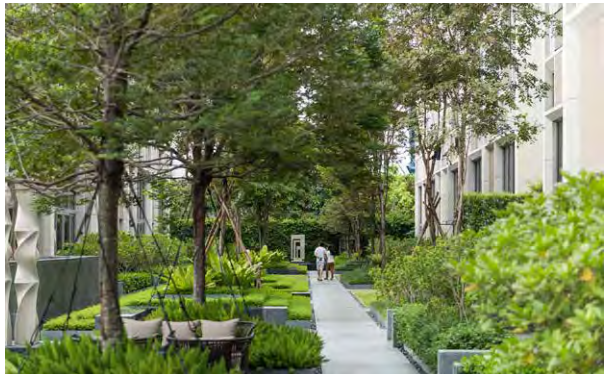
Weelderig groen en hoogwaardig



Parkeerhof: New Norfolk - KCAP



Dektuin: Stadstuin Overtoom - KOW Architecten

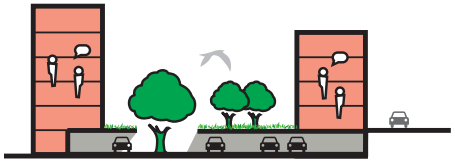


Daklandschap: Quarter 39 - SHMA

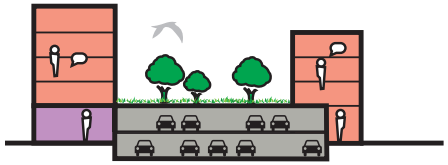
Principe parkeeroplossingen nieuwbouw



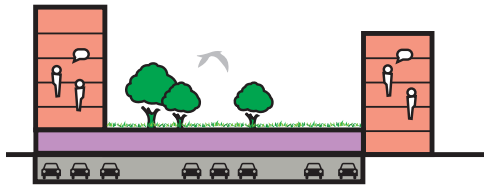
- in een hoogwaardig en groen parkeerhof
- op maaiveld



- onder een weelderig groene dektuin
- gebouwd op de begane grond
- tegen dreeflichaam, waar mogelijk



- onder een weelderig groene dektuin
- gebouwd op begane grond en (half)verdiept



- onder een weelderig groen daklanschap
- onder (winkel)functies
- geheel verdiept

Overige aandachtspunten:

- De voorgevel moet binnen de uiterste rooilijn worden gebouwd zoals aangegeven op de randvoorwaardenkaart;

2.6.5 Parkeren in de nieuwbouw

Uitgangspunt is om het parkeren voor de nieuwe functies op eigen terrein op te lossen. Door het parkeren onder en in de nieuwbouw in te passen ontstaat in de openbare ruimte meer ruimte voor langzaam verkeer en verbetert de verblijfskwaliteit.

Het is mogelijk om het parkeren verdiept, half verdiept, op begane grond niveau of op maaiveld te realiseren. Belangrijk is dat het parkeren hoogwaardig wordt ingepast met weelderig groen. De oplossing kan gevonden worden in niet-overdekt parkeren in een groen ingericht parkeerhof, maar ook in een overdekte parkeergarage met een dektuin of in een verdiepte parkeergarage met een daklandschap. De voorkeur gaat naar een robuust daklandschap van inheemse komaf, dat meerdere seizoenen een meerwaarde levert voor (het vergroten van) de biodiversiteit.

Daar waar het gebouw direct tegen het grondlichaam van aan de hoge dreef staat, kan een gebouwde parkeervoorziening gebouwd worden tot aan de uiterste rooilijn bij de dreef. In alle andere gevallen zal het parkeren altijd door een plint van woningen of voorzieningen omheind moeten zijn, zodat er geen parkeren vanaf de openbare ruimte zichtbaar is.

Overige aandachtspunten:

- Parkeerdekken worden zo groen mogelijk ingericht, met een substraatlaag die een goede beworteling van de planten mogelijk maakt, en biedt een hemelwaterbergende


Referentie intermediare zone niet-wonen plint


Referentie margezone woningen


Referentie margezone woningen

functie. Hierbij ligt een combinatie met andere duurzaamheidsopgaven voor de hand ligt zoals koeling van het gebouw, benutting van hemelwater (hergebruik) voor bevloeiing groenvoorzieningen of toiletspoeling.

- Het auto- en fietsparkeren dient minimaal 5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van de begane grond, om zodoende aansluitend op straatniveau een woon/werk/voorzieningenfunctie mogelijk te maken. Een geheel verdiepte parkeergarage ligt binnen de gebouwcontour.
- Alleen een entree of inrit van de garage of stalling mag zichtbaar zijn in de plint. De locaties van de in- en uitritten van de parkeergarages worden afgestemd met het voorlopig (VO) en defintief openbare (DO) ruimte en verkeersontwerp. Opstelplekken, hellingbanen, afwateringsvoorzieningen voor het parkeren moeten in de bebouwing worden opgenomen;
- Auto parkeren voor de woningen en niet-wonen functies vindt plaats op eigen terrein. Voor auto's gelden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Auto Amsterdam. Voor fietsen, scooters en dergelijke van bewoners moet op eigen terrein en inpandig een (gemeenschappelijke) fietsenberging worden gerealiseerd. Voor fietsen en scooter gelden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter Amsterdam

2.6.6 Plinten en intermediare zone

De nieuwe bebouwing krijgt een duidelijk openbare zijde. Aantrekkelijke plinten dragen bij aan de beleving op maaiveldniveau aan het plein, de dreef en de fietspaden. De begane grond van de gebouwen krijgen daarom een grote mate van openheid of transparantie. Hierdoor ontstaat vanuit het gebouw zicht op de straat.

Er zijn altijd voorkanten aan de openbare ruimte, waarmee de buurt een continue stedelijke kwaliteit heeft. Woningen en andere functies in de plint krijgen een eigen entree aan straat. Appartementen op de verdiepingen hebben hun brievenbus en bellentableau aan de openbare zijde van het blok.

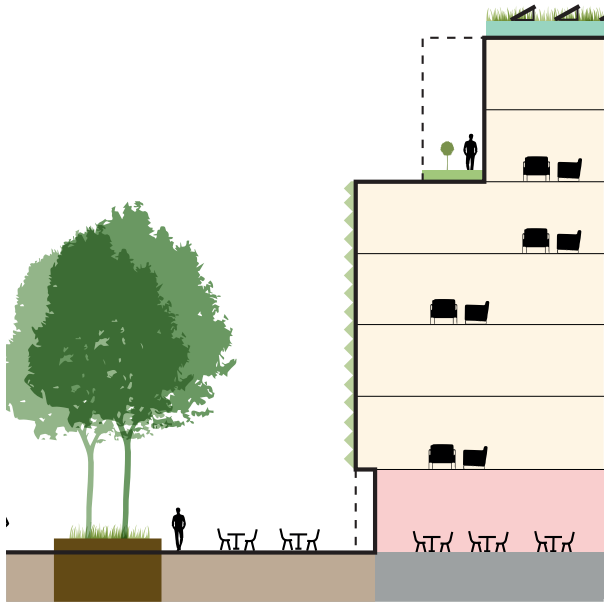
Rond de buitenzijde van de gebouwen liggen niet alleen entrees maar is ook een geleidelijke overgang gemaakt van gebouw naar straat. Bij niet-wonen functies ligt de begane grond (plint) terug ten opzichte van de gevellijn van de bovenbouw. Deze terugliggende plint is vooral bedoeld om de plint te benadrukken en niet zozeer om een droogloop of colonnade te maken. De ruimte die aan straat vrijkomt, kan gebruikt worden als uitstalruimte door de ondernemers. Plintfuncties kunnen daardoor meer onderdeel gaan uitmaken van het openbare leven van de straat.

Bij een woonfunctie op de begane grond, kan een strook van bijvoorbeeld 1,5 meter worden gebruikt om de privacy in de woning te vergroten. Denk daarbij aan een margestrook die refereert aan de Delftse stoep: een smalle zone vòòr een woning dat uitgegeven is aan de bewoners. Of denk aan een buitenruimte aan straat, maar binnen de gevellijn doordat de begane iets terugligt.

Het is belangrijk dat de margestrook ontworpen is in relatie met het gebouw. En dat de inrichting zich onderscheidt van de openbare ruimte en flexibel is. Bijvoorbeeld door het gebruik van verhogingen, traptreden, banken, bloembakken en dergelijke. Een individuele invulling is mogelijk mits het geheel herkenbaar blijft als overgang tussen openbaar en privé.

Overige aandachtspunten:

- De entree van de begane grond moet aansluiten op het peil van het aangrenzende maaiveld;
- Technische ruimten en voorzieningen voor energiesystemen en datasystemen moeten inpandig, op eigen terrein worden gerealiseerd. Situering van de eventueel benodigde nutsvoorzieningen moet altijd in overleg met en comform de eisen van de nutsbedrijven worden gerealiseerd;



Intermediare zone niet-wonen functies

2.6.7 Flexibiliteit

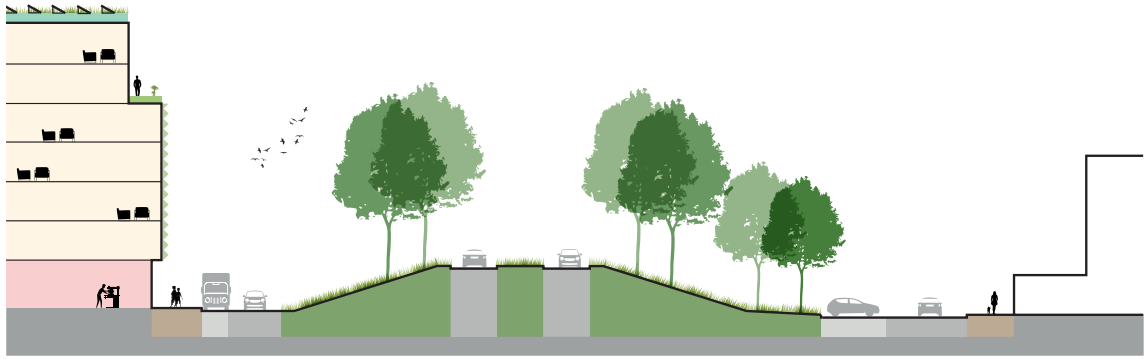
De plint heeft een verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter of 2 bouwlagen. Met deze hoogten zijn verschillende bouwkundige indelingen mogelijk en kan zo worden ingespeeld op de functies die hier gewenst zijn zoals het maken van een winkel, een bedrijf, een atelier, een split-level woning enzovoorts.

Daarnaast is het belangrijk dat woonplattegronden flexibel zijn, zodat de woning aangepast kan worden aan veranderende woonwensen. En dat transformatie in de toekomst mogelijk is. Denk daarbij aan het bouwen zonder dragende binnenwanden. Maar ook aan uitsparingen in dragende wanden en vloeren tussen woningen, zodat het mogelijk wordt om woningen samen te voegen.

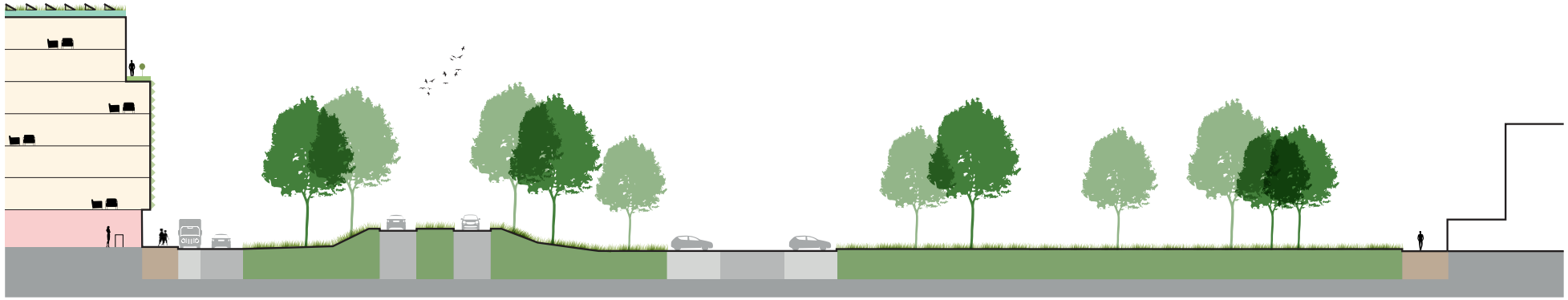
2.6.8 Welstand

Bouwplannen worden getoetst aan de welstandseisen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente Amsterdam heeft in de "De Schoonheid van Amsterdam" de welstandseisen vastgelegd.
In de welstandsnota is Reigersbos onderdeel van het ruimtelijk systeem 'Woonerven en meanders'. De nieuwbouwplannen zullen worden beoordeeld aan de hand van de criteria binnen dit systeem.
In de investeringsnota worden geen speciale welstandscriteria opgenomen, omdat de geldende criteria voldoende houvast geven om tot een welstandsbeoordeling te komen. Wel zal voor de nieuwbouw in het plangebied het welstandsniveau worden verhoogd van 'gewoon' naar 'bijzonder'. Dit niveau is bedoeld voor gebieden waar van een ontwerp mag worden verwacht, dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en aan de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf.

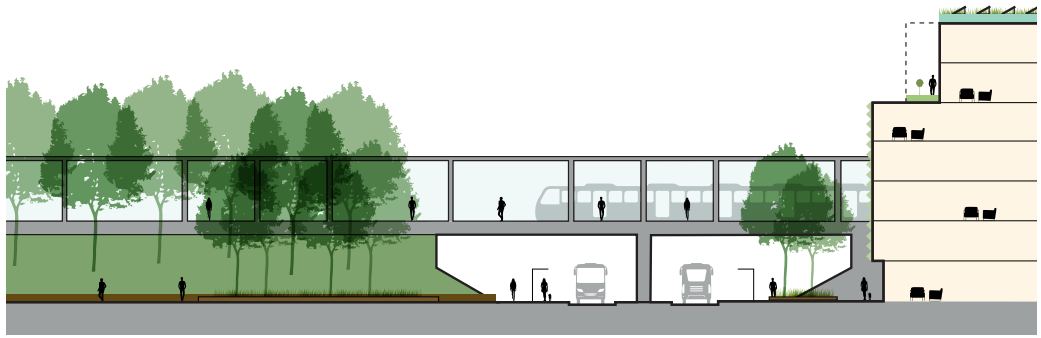
Profielen openbare ruimte



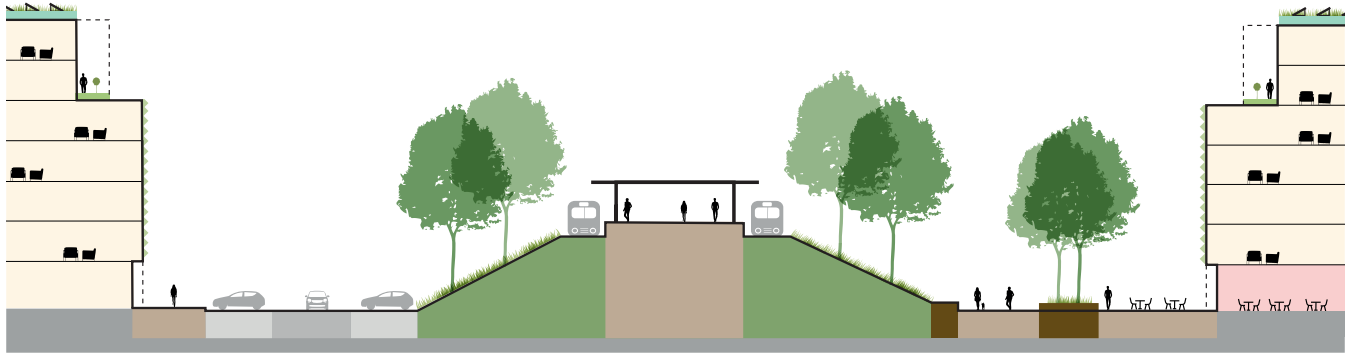
Profiel A: Reigersbosdreef ter hoogte van Remmerdenplein en Rhenenhof (blok C)



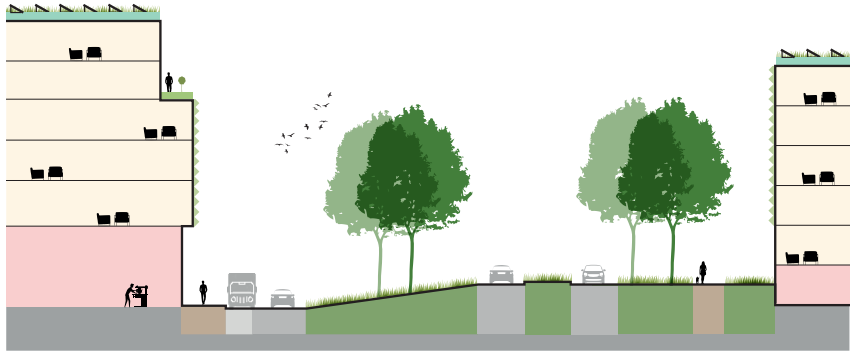
Profiel B: Reigersbosdreef ter hoogte van Reewijkplein en Renkumhof (blok D)



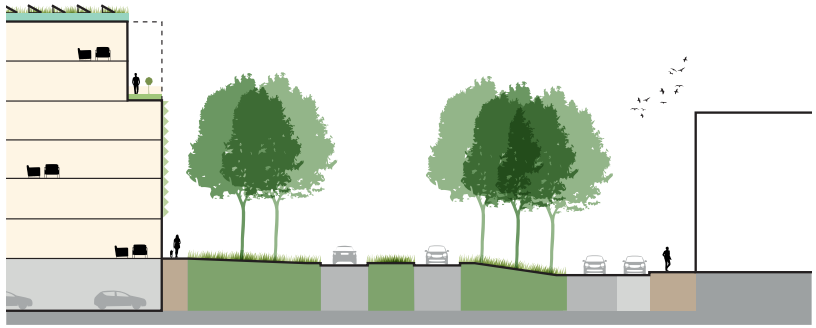
Profiel C: Reigersbosdreef ter hoogte van het plein in het hart bij de metrohalte (blok B)



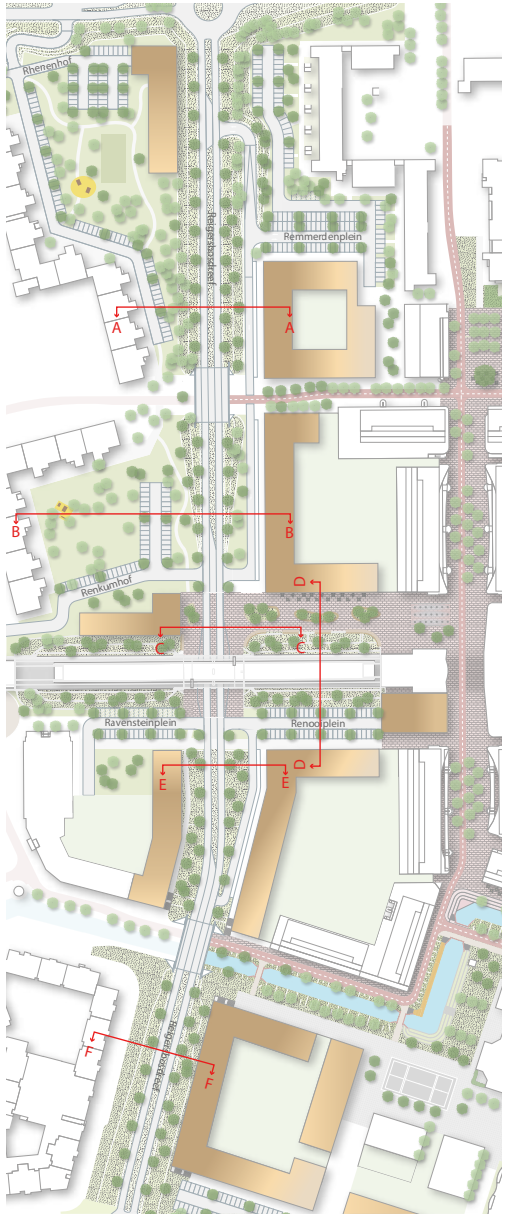
Profiel D: Plein in het hart en metrobaan (blok D en E)



Profiel E: Reigersbosdreef ter hoogte van Renooiplein (blok E en G)



Profiel F: Reigersbosdreef ter hoogte van Schonerwoerdstraat (blok H)



Overzicht doorsneden


KINDERBOERDERIJ
HOLENDRECHT OOST
SCHOOLWERKTUINEN
CENTRAALPARK
NELLESTEIN

2.7 Uitgangspunten voor duurzaamheid

Centrum Reigerbos moet een duurzaam woon, werk en winkelgebied worden, waar gebouwen duurzame energie opwekken en gebruiken, de lucht schoon is, de leefomgeving klimaatbestendig en waar circulair gebouwd wordt. Per thema is hieronder aangegeven op welke manier de ontwikkeling van het plangebied Reigersbos hieraan bijdraagt. De thema's zijn getoetst aan de onlangs verschenen digitale handout 'Visie Amsterdam Zuidoost 2040' over het duurzaam ontwikkelen en specifieke sociale duurzaamheidsopgaven van Zuidoost.

2.7.1 Energie

Stadsdeel Zuidoost wil in 2040 energieneutraal zijn. Zuidoost spant zich de komende jaren in voor een sociale energietransitie. Het doel is om in het stadsdeel slimme warmte/koude voorziening en hernieuwbare energie op te wekken door zoveel mogelijk in lokaal beheer te geven. Bewoners met een kleine beurs profiteren van lagere woonlasten, doordat de energierekening lager uitvalt. De visie van Zuidoost past binnen en is zelfs ambitieuzer dan de 'Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050'.

Boven het winkelcentrum bevinden zich ongeveer 300 woningen in tien VvE's, waarbij de gevels worden geïsoleerd in combinatie met een duurzame energiebron. De eigenaren en VvE's van de woningen boven het winkelcentrum krijgen subsidies en intensief advies om de drempel te verlagen voor het isoleren van de woning. Het gaat om een voorloper van het 'Climate-KIC' traject waarbij de gemeente ondersteuning biedt aan het isoleren van in totaal circa 10.000 woningen. Een grotere hoeveelheid tegelijk isoleren brengt kostenvoordelen met zich mee. Mogelijkheden voor de uitwisseling van (lage temperatuur) warmte en koude in de omgeving (bij het AMC en datawarmte) worden op haalbaarheid onderzocht.

De ambitie is om nieuwbouw in Reigersbos volledig energieneutraal te realiseren. Dit is conform het beleid van Amsterdam ten aanzien van Duurzame energie en aardgasvrij. Bij tenders zal worden ingezet op zeer goed geïsoleerde en bij voorkeur zelfs energieleverende gebouwen, die optimaal profiteren van de zon. Het projectgebied Reigersbos maakt geen onderdeel uit van een bestaande concessie voor het leveren van stadswarmte. Nieuwbouw wordt aardgasloos gerealiseerd, en zonder toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties of biomassagestookte installaties.

In Reigersbos zijn er mogelijkheden voor de uitwisseling van warmte en koude in de omgeving (bij het AMC en datawarmte). Daarnaast zijn er kansen voor gebruik van lokale bronnen (WKO) en/of warmtepompen. Voor bronontwikkeling is het van belang dat rekening gehouden wordt met de totale warmte opgave van de nieuwbouw in Reigerbos. De ruimte in de ondergrond is schaars en gebouwen die in een latere fase worden gebouwd zullen ook van de collectieve oplossing gebruik moeten kunnen maken. Er dient rekening gehouden te worden met de laagste maatschappelijke kosten, indien gekozen wordt voor gescheiden bronnetten.

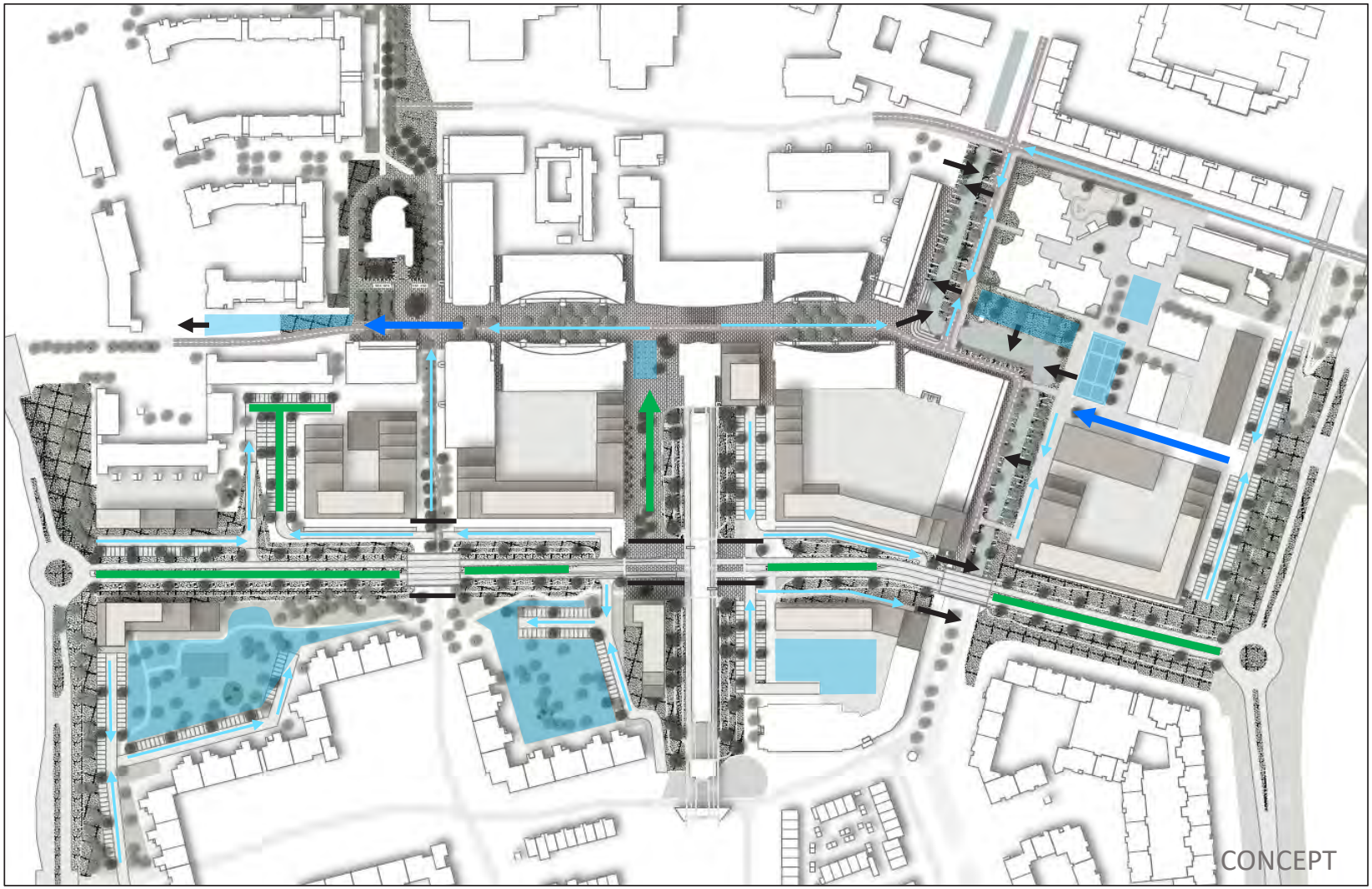
2.7.2 Schone Lucht

Bij de ontwikkeling van Reigersbos geeft de gemeente voorrang aan voetgangers en fietsers. De bereikbaarheid per fiets wordt vergroot door te investeren in aantrekkelijke en veilige fietsverbindingen plus goede fietsparkeermogelijkheden in de openbare ruimte. Dit sluit ook aan bij de beleidsdoelstelling Bewegende Stad. Om vanuit Reigersbos de rest van de stad snel te kunnen bereiken, is een goede en blijvende ontsluiting van het gebied met openbaar vervoer belangrijk.
Elektrisch vervoer heeft de toekomst: het is duurzaam en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Om elektrisch vervoer in Reigersbos mogelijk te maken, is het van belang dat er voldoende duurzame infrastructuur en energiebronnen aanwezig zijn.
Het gaat daarbij om voldoende oplaadfaciliteiten in de openbare ruimte en in de privégarages op eigen terrein. Daarnaast wordt deelmobiliteit gestimuleerd, omdat dit schone alternatieven biedt in mobiliteit waarmee het autobezit wordt verminderd en ruimte in de openbare ruimte wordt bespaard. Aan ontwikkelaars wordt gevraagd om (uitstootvrije) deelmobiliteitsconcepten onderdeel van de ontwikkeling te maken. Bij de nieuwe woongebouwen in Reigersbos:

- zijn minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een slimme laadpaal.
- zijn 50-70% van de autoparkeerplaatsen voorbereid voor mogelijke toekomstige installatie van laadvoorzieningen (kabelgoten/loze leidingen);
- worden (schone) deelconcepten voor o.a. auto's, fietsen en scooters gestimuleerd.
- wordt bij de bouw gezorgd voor een slimme en duurzame bouwlogistiek en het gebruik van schone bouwwerktuigen.

Er wordt een studie gedaan naar de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk waarbij ook het elektriciteitsverbruik voor elektrisch vervoer wordt betrokken. Het autogebruik wordt zo veel mogelijk beperkt door een lage parkeerplaatsennorm te

Rainproof oplossingenkaart Reigersbos



Legenda kaart:

Mogelijke maatregelen te vinden op www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen

- waterspreidende buurtstraten
  (water bergen tussen stoepen, extra vergroenen, infiltreren indien mogelijk, drempels)
- waterafvoerende straten
  (geen obstructies, water tussen stoepen, in open goten en groenzones onder afschot afvoeren)
- waterbergende straten
  (bergen in groen, onder parkeervlakken, in stoepen en tussen stoepen (niet op rijweg bij hoofdwegen)
- waterbergend kansgebied
  (vergroenen, verdiepte maaiveld locaties)
- watertegenhoudende drempel
- uitloop / overloop

hanteren (conform de Nota Parkeernormen Auto) en deelmobiliteit te stimuleren.

De bevoorradingsroutes voor onder meer bedrijven, kantoren en winkels verdienen ook vanuit luchtkwaliteit aandacht. Bij de ontwikkeling in Reigersbos wordt gezorgd voor voldoende laad- en losvoorzieningen in de nabijheid, zodat het overige verkeer goed kan doorstromen en daarmee minder luchtvervuiling veroorzaakt. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het optimaliseren van venstertijden (door de gemeente bepaalde tijdstippen waarop winkels mogen worden bevoorraad door vrachtwagens), slimme laad- en losplekken en het faciliteren van locaties voor overslagplekken of cargohubs/oplaadhubs voor elektrisch vervoer.

2.7.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert snel, winters worden natter, zomers droger en warmer. Extreme regenbuien komen steeds vaker voor. Bij de ontwikkeling van Reigersbos is het belangrijk hier goed rekening mee te houden

Regenbestendig inrichten

Met de huidige inrichting van de openbare ruimte in Reigersbos kan bij extreme buien (van 60 millimeter in één uur) wateroverlast ontstaan. Op de Regenwaterknelpuntenkaart Amsterdam zijn in Centrum Reigersbos geen knelpunten aangegeven die bij extreme regenval een (sterk) verhoogde kans op overlast en schade hebben. Uit de klimaatatlas van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) blijkt echter dat op diverse plekken in Reigersbos met de huidige inrichting van de openbare ruimte wateroverlast kan ontstaan, met meer dan 30 cm waterdiepte op maaiveld. Ter plaatse van Reewijkplein en Rhenenhof kan er ook water tegen de gevel komen te staan en dit kan inpandig voor schade zorgen.

Bij de ontwikkeling van Reigersbos kan wateroverlast en schade voorkomen worden, door het nemen van rainproofmaatregelen zoals waterspreidende straten en het inrichten van groen voor waterberging. Tijdens en na een zware regenbui moeten een slimme inrichting van verharde oppervlakken en een voldoende ruim watersysteem of alternatieve waterbergingsvoorzieningen wateroverlast in woningen en straten kunnen voorkomen. Hiervoor is door Waternet een Rainproof Oplossingenkaart opgesteld. Hierbij zijn de richtlijnen van Amsterdam Rainproof gevolgd voor een robuust klimaatbestendig ontwerp. Voor de openbare ruimte wordt de Rainproof norm in de toekomst 70mm/uur zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. De openbare ruimte wordt daar waar het kan, groen ingericht. Onder de pleinen bij basisschool de Taboerijn, het Ravensteinplein en de parkjes bij Renkumhof en Rhenenhof zijn er kansen om water te bergen op- of onder het maaiveld. Gebieden zoals de Reigersbosdreef, het Remmerdenplein en het Reeswijkplein bieden mogelijkheden om water te bergen in groen, onder parkeervakken en in- en tussen de stoepen. De buurtstraten worden zoveel als mogelijk waterspreidend en met waterbergend vermogen worden ingericht. Vanuit enkele straten is het mogelijk om ze zo in te richten dat het water rechtstreeks richting het oppervlaktewater wordt afgevoerd. De vervolgstap is om te bekijken hoeveel regenwater kan worden geïnfiltreerd in de grond en een definitieve Rainproof-oplossingenkaart voor dit gebied te maken.

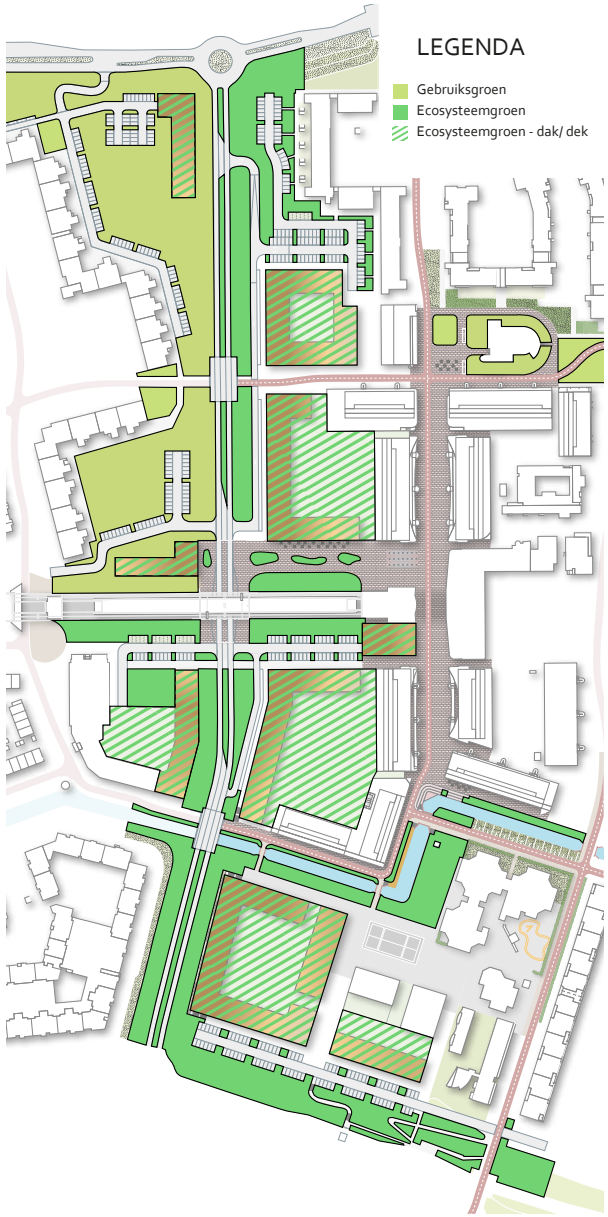
Het uitgangspunt is dat de uitvoering en de eindsituatie van de ontwikkelingen in Centrum Reigersbos rekening houden met een goede grondwatersituatie. Het Ingenieursbureau Amsterdam (IB) heeft een quickscan uitgevoerd waarin aandacht wordt besteed aan het huidige watersysteem en aan mogelijke toekomstige ruimtelijke ingrepen in het watersysteem. Bij herontwikkeling wordt geadviseerd de benodigde ontwateringsdiepte bij voorkeur te realiseren door voldoende hoogte in het maaiveld aan te brengen en gebruik te maken van goed doorlatend materiaal.

Voor de ontwikkelingen dient een grondwatertoets te worden uitgevoerd, waarin de effecten van grondverbetering en/of aanleg van wegcunetten worden berekend. Op basis van deze grondwatertoets dient een ophoogadvies te worden opgesteld, waarin de toekomstige maaiveldhoogte wordt bepaald. Om voldoend informatie voor de grondwatertoets te hebben, wordt geadviseerd om het grondwatermeetnet uit te breiden.

Regenbestendig bouwen

Daarnaast wordt er ook waterrobuust worden gebouwd. Momenteel is in Amsterdam een hemelwaterverordening in de maak, waarbij alle nieuw uit te geven kavels als waterneutrale kavels ingericht moeten worden. De capaciteit voor hemelwaterberging moet op de kavel minimaal 60 liter/m² zijn (regenbui 60mm/uur). Hemelwater dient met een constant debiet van 1liter/ m² per uur afgevoerd te worden via bodeminfiltratie of oppervlaktewater. In extreme omstandigheden kan via het riool afgevoerd worden. (Het ziet er naar uit de hemelwaterverordening wordt aangepast en dat in de toekomst de opvangcapaciteit geen 60 mm moet zijn maar 70 mm.)

Groennormen



Voor kelderbouw geldt in principe dat de grondwaterstroming niet gehinderd mag worden. Dat betekent dat er bij eventuele aanleg van kelders grondwaterneutraal gebouwd moet worden, door het treffen van mitigerende maatregelen. In Zuidoost zijn in de ondergrond slecht afsluitende lagen. Hierdoor ontstaat er een opbarstriscio, waardoor kwelwater uit de ondergrond opkomt. Bij de aanleg van kelders zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar het opbarstrisico van de ondergrond in Reigersbos.

Watercompensatie
Naast waterrobuust inrichten van de openbare ruimte en bouwen van de nieuwe gebouwen, moet bij de ontwikkeling van Reigersbos rekening gehouden worden met watercompensatie. Door de nieuwbouw en de verharding van de openbare ruimte blijft minder grondoppervlak over voor het opnemen van regenwater. In totaal gaat het om 9.772 m2 extra verhardingsoppervlakte. 10% van de extra verhardingsoppervlakte (977 m2) wordt daarom als extra oppervlaktewater aangelegd in de polder van Gaasperdam, overeenkomstig de Keur van het Waterschap (AGV). In het projectgebied zijn de mogelijkheden voor het aanleggen van extra oppervlaktewater beperkt. Daarom moet dit elders in de wijk plaatsvinden.

Bij de uitvoering van het Toekomstplan Gaasperpark zal extra water gegraven worden, in totaal 23.571 m2. Dit kan ingezet worden als compensatie voor de ontwikkelingen in Centrum Reigersbos. Aanleg van extra water aan de Gaasperplas heeft echter geen invloed op de waterbergende functie en de waterkwaliteit in de woonbuurten van Gaasperdam of Reigersbos. Door natuurvriendelijke oevers of een helofytenfilter te realiseren in de gebouwde omgeving van Gaasperdam of Reigersbos, ontstaan er kansen om de waterkwaliteit van de watergangen in de woonbuurten te verbeteren. Er is een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijke locaties in de wijk voor waterberging en natuurvriendelijke oevers. In totaal kan daarmee 16.120 m2 extra water worden aangelegd.

De algemene conclusie is dat watercompensatie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in Reigerbos. De mogelijkheden van watercompensatie en het verbeteren van de waterkwaliteit wordt nader onderzocht. Voor de gebiedsontwikkeling in Gaasperdam zal een waterbank worden opgesteld.

Hittestress
In de klimaatatlas is zichtbaar dat in de bestaande situatie in Reigersbos al sprake is van hittestress: zie www.klimaateffectatlas.nl. In straten en op pleinen en parkeervelden waar veel verharding en weinig groen aanwezig is, is bij hitte de gevoelstemperatuur vaak al snel onaangenaam hoger. Bij de ontwikkeling van Reigersbos worden maatregelen genomen in de openbare ruimte om hittestress omlaag te brengen. Vooral bomen zorgen voor verkoeling in de zomer. Het (school)plein bij De Tamboerijn is inmiddels vergroend en wordt in de toekomst nog groener gemaakt. Op het nieuwe plein komt veel groen met bomen en mogelijk een waterkunstwerk. Bij de verbeterde buurtparkjes, onstaat recreatief groen waar de verkoeling opgezocht kan worden. Tussen de parkeerplaatsen worden bomen geplant. De Reigersbosdreef behoud brede groene bermen met veel bomen.

Ook op de gebouwen worden maatregelen genomen om hittestress te voorkomen: ontwikkelaars dienen minimaal 40% van de kavel in te richten met hoogwaardig groen. Denk hierbij aan geveltuinen

met klimplanten zodat gevels vergroend worden en groene daken. Bij de materialisering van de gevels dienen ontwikkelaars zoveel als mogelijk materialen toe te passen die warmte minder goed absorberen. Overmatige opwarming van de binnentemperatuur van gebouwen kan voorkomen worden door het toepassen van maatregelen op gebouwniveau. Deze maatregelen dienen in eerst instantie passief te zijn zoals buitenzonwering en overstekken, gebouworiëntatie en de mate van openheid van de gevel.

Droogte
Voor de bewatering van de groene daken en gevels wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt hemelwater en zo min mogelijk van drinkwater. Bij de ontwikkeling van de gebouwen zullen ontwikkelaars gevraagd worden om een beheerplan voor het onderhoud van de groene daken en gevels, de faunavoorzieningen en de voorzieningen voor waterberging en hergebruik. Onderdeel daarvan is het treffen van maatregelen om water te bergen en her te gebruiken voor bewatering. Het beheerplan omvat een periode van 15 jaar en geeft de organisatie en kosten van het boven genoemde onderhoud weer.

Waterveiligheid
In het gebied is de kans op een overstroming volgens Klimaateffectatlas klein (zie www.klimaateffectatlas.nl), maar de gevolgen kunnen groot zijn. Door een goede inrichting van de ruimte kunnen we de schade zoveel mogelijk beperken. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen als het verhoogd aanleggen van elektrische apparatuur, het gebruiken van waterresistente materialen voor de vloer of aangepaste drempelhoogtes.

2.7.4 Groen
Amsterdam hanteert groennormen bij stedelijke ontwikkeling. De Groennormen zijn normen die richting geven aan de hoeveelheid groen in nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van het woonmilieu van het gebied, het aantal nieuw gebouwde woningen en de gehanteerde groennorm, wordt berekend hoeveel groen er moet worden gerealiseerd.
De referentie norm gaat uit van twee typen groen. Gebruiksgroen voor recreatie en verblijven en Ecosysteemgroen voor biodiversiteit en klimaat adaptatie.

Op basis van 700 woningen, betekenen de groennormen voor Reigerbos:
Gebruiksgroen: 19.600 m2 (terrein)
Ecosysteemgroen: 2.800 m2 (terrein), waarvan maximaal 700 m2 op de kavels of daken.

Met het plan voor Reigerbos wordt ruimschoots voldaan aan de groennormen. In de openbare ruimte wordt 29.605 m2 gebruiksgroen en 25.409 m2 ecosysteemgroen gerealiseerd. Bovendien is op de kavels 30.509 m2 oppervlakte beschikbaar op de daken en dektuinen. Als aangenomen wordt dat minimaal 10% daarvan wordt uitgevoerd wordt als ecosysteemgroen, dan gaat het om 3.000 m2 ecosysteemgroen op daken en dektuinen.

Gaasperdam is van oorsprong een zeer groene wijk. Met de toevoeging van het Dakpark A9 wordt nog eens een grote hoeveelheid stedelijk groen toegevoegd. Bij de uitvoering van het voorliggen plan wordt ook in Reigerbos geïnvesteerd in het groen langs de fietspaden, winkelstraat, pleinen en dreven, zodat die beter gebruikt kunnen worden en meer waarde krijgt voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarbij bieden de nieuwe gebouwen in Reigersbos goede mogelijkheden om extra groen toe te voegen op daken en dektuinen.

2.7.5 Bomen
In het projectgebied staan 892 bomen. Met het bouwen van nieuwe woningen kunnen niet alle in het gebied aanwezige bomen blijven staan. Er zullen 523 bomen moeten worden gekapt. Voor nieuwe aanplant wordt in het plan uitgegaan van 374 bomen. Het restant van 149 bomen worden zoveel mogelijk herplanten in de omgeving.

Van de te kappen bomen is het grootste deel normale conditie. De individuele conditie en waarde van de bomen veelal wordt bepaald door het ensemble. Er staan namelijk in het plangebied veel bomen welke boomvormers zijn in bosplantsoen.

Het groen en dus ook het bosplantsoen willen we kwalitatief verbeteren, enerzijds om meer licht op de bodem te krijgen om zo een rijkere kruidenlaag te laten ontwikkelen en de individuele bomen beter uit te kunnen laten groeien. Een deel van de te kappen bomen behoort tot deze bomen. Het dunnen is een beheermaatregel welke nodig is om het plantsoen in stand te houden en de goede bomen voldoende ruimte te bieden. De biodiversiteit neemt hier door enorm toe. Anderzijds krijgt het bosplantsoen op een aantal plekken meer doorzicht naar de dreef en omgekeerd waardoor de relatie met de dreef sterker wordt en de samenhang en in de wijk wordt vergroot. Met name de nieuwbouw richt zich meer op de dreef.

Een klein deel van de bomen kan mogelijk verplant worden. Deze zullen als het mogelijk is een nieuwe plek in het inrichtingsplan krijgen.

Bomenkaart



De nieuw te planten bomen zijn in het algemeen grote bomen waaronder de bomenrijen langs de Reigersbosdreef. De soort zal verband houden met de sfeer waar de boom komt te staan. Daarnaast willen we de biodiversiteit in het gebied vergroten en worden er veelal inheems boomsoorten gekozen met een hogere waarde voor vogels en insecten dan het huidige bomenbestand. De bomen welke geplant worden in de verharding zoals op parkeerplekken en op de pleinen staan in de volle grond en krijgen een ruime boomspiegel en voldoende wortelruimte, om zich tot grote bomen te kunnen ontwikkelen.

Het restant tussen te kappen en nieuw te planten bomen worden zoveel mogelijk herplant in de omgeving. Mocht er dan nog een restant overblijven, dan gaan we de waarde inzetten voor verbetering van de groeiplaatsomstandigheden van bestaande- en nieuw aan te planten bomen. Binnen het project wordt hiervoor een administratie bijgehouden die ter toetsing wordt voorgelegd bij de aanvraag van omgevingsvergunningen.

2.7.6 Biodiversiteit en ecologie

Amsterdam is een groene stad, wat zorgt voor prettig verblijven, rust, ontmoeting en beweging.

Natuurinclusieve openbare ruimte

Bij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte is er meer aandacht voor de diversiteit van de begroeiing en de betekenis hiervan voor de fauna. Dit betekent dat, zoals ook in de Groenvisie van de gemeente Amsterdam benoemd is, de openbare ruimte zo groen mogelijk wordt ingericht. Bij kades en oevers worden, daar waar het kan, de overgangen naar het water geleidelijker gemaakt en worden inheemse planten toegepast.

Het plein aan basisschool De Tamboerijn krijgt een veel groenere inrichting. De stenige oever naar het water verdwijnt en er komen groene 'grastrappen' naar het water. De overgang naar het water is geleidelijk en geeft ruimte voor oevervegetatie. Het vergroenen van het plein zorgt ervoor dat het regenwater kan infiltreren en het plein minder heet wordt tijdens te warme dagen.

De dichte begroeiing langs de dreef wordt opener gemaakt zodat er meer licht op de bodem valt en de kruidenlaag zich weer goed kan ontwikkelen. Er komt ruimte voor kleine struiken. Dit zorgt ervoor dat er een grotere diversiteit aan begroeiing ontstaat welke aantrekkelijk is voor onder andere vogels, kleine zoogdieren en insecten.

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen kan de biodiversiteit (flora & fauna) in Reigersbos gestimuleerd worden. Denk hierbij aan het toepassen van nestkasten tot het gebruik van groene daken (gecombineerd met bijv. rainproof en isolatie). Bij de ontwikkelingen zal het puntensysteem natuurinclusief bouwen worden toegepast. Dit betekent dat, om mee te kunnen doen bij een tender, de ontwikkelende partij moet voldoen aan de drempelwaarde van 30 punten uit het puntensysteem Natuurinclusief bouwen. De ontwikkelaar kan kiezen uit verschillende maatregelen om toe te passen. Het puntensysteem wordt gezien als uitvoering van de Groenvisie.

2.7.7 Circulaire economie

De gemeente Amsterdam wil de stad ontwikkelen aan de hand van een donuteconomie model. Dit model zal ook toegepast worden in Gaasperdam en Reigersbos.

Het idee van de donut is vrij simpel: iedereen moet er in passen. Mensen (jong en oud), dieren, de aarde, iedereen. Als je enkel naar de vorm van een donut kijkt, dan zie je twee cirkels. Een kleine cirkel in het midden en een grote cirkel aan de buitenkant. De kleinste cirkel stelt een sociale ondergrens voor. Niemand zou hier buiten mogen vallen, want zit je onder deze ondergrens dan kom je tekort aan basisbehoeften. De grote cirkel staat voor wat we van onze planeet vragen. Daar zit ook een grens aan (denk aan klimaatverandering).

Voor een economie zonder teveel ongelijkheid tussen rijk en arm én zonder te veel van onze planeet te vragen, moet er beleid zijn dat ervoor zorgt dat iedereen tussen de twee cirkels blijft. In het deeg van de donut, zeg maar.

2.7.8 Circulair bouwen

Bij de bouw van de woningen in Reigersbos kan slim omgegaan worden met energie, water en grondstoffen, zodat er een bijdrage wordt geleverd aan een circulaire economie. De focus ligt op circulair bouwen en op hoe wordt omgegaan met huishoudelijk en bedrijfsafval.

Bij het ontwerp en de bouw van de woningen zullen ontwikkelaars gevraagd worden gebruik te maken van digitale vastlegging van een materialenpaspoort en deze over te dragen aan de eigenaar. Daarmee is de eigenaar in staat duurzaam en circulair onderhoud te plegen aan het woningbezit. Het ontwerp van de gebouwen kan ook duurzaam zijn d.m.v. demontabele en modulaire systemen en/of het meervoudig gebruik van ruimtes. Een MPG van <0,8 is vereist, maar de ontwikkelaar wordt uitgedaagd om een lagere MPG te realiseren.

Van de nieuwbouw in Centrum Reigersbos zal 20% van de gebouwen in houtbouw wordt uitgevoerd. Hout is bij uitstek een circulair materiaal: het groeit letterlijk aan de bomen en hoeft niet te worden gefabriceerd. Het bouwen met hout is gunstig voor het klimaat, omdat er geen CO_2 vrij komt zolang het hout wordt gebruikt. Hout is een natuurlijk en warm materiaal wat gezond en aangenaam is voor de bewoners.

Voor de gestapelde bouw in Centrum Reigersbos geldt dat deze tot houtbouw wordt gerekend, indien het volume van de draagconstructie (excl. fundering) van een afzonderlijk gebouw minimaal 65% biobased is. Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is voor minimaal een "70% FSC mix" en/of "70% PEFC" gecertificeerd.

2.7.9 Afval

Afvalinzameling voor klein huishoudelijk afval gaat in Reigersbos in principe plaatsvinden met ondergrondse afvalcontainers, voor restafval, glas, oud papier en karton en textiel. De locaties moeten dicht bij de woning liggen en de containers moeten zoveel mogelijk geplaatst worden in herkenbare eilanden. In de volgende fase wordt onderzocht of een apart inzamelsysteem kan worden ingevoerd, waarmee groente- en fruitafval zo dicht mogelijk bij de bron, de keuken, kan worden gescheiden. Ook wordt nagegaan of in Reigerbos ruimte moet worden gereserveerd voor een kleinschalig afvalbrengpunt waar overige huishoudelijke afvalstromen (elektrische apparaten en klein grof afval) in de buurt kunnen worden weggebracht. Niet-woonfuncties moeten, conform het beleid van Amsterdam, afvalscheiding op eigen kavel organiseren.

2.7.10 Social return

Amsterdam zet in op sociale impact door het opnemen van sociale voorwaarden, eisen en wensen in inkoop- en aanbestedingstrajecten voor de openbare ruimte, zodat leveranciers een bijdrage leveren aan de uitvoering van het Amsterdamse sociale beleid. Bij de gebiedsontwikkeling in Reigersbos zal bij opdrachten voor de openbare ruimte boven de €221.000 een social return verplichting gaan gelden (5% van de totale opdrachtwaarde). Dit komt voort uit de nieuwe leidrdaad 'Sociaal opdrachtgeverschap', De gemeente wil daarmee meer kansen creëren voor kwetsbare inwoners. Naast het bieden van werk aan Amsterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt, kan dit ook door bij te dragen aan andere sociale opgaven in de stad. Denk bijvoorbeeld aan armoedebestrijding, gezondheidsbevordering of onderwijs. Ook voor de bouwkavels worden ontwikkelaars gestimuleerd om iets terug te doen voor de stad.






AED
BHV
Brandweer
Blusmiddelen


Nieuwbouw
Renovatie
Nieuwbouw
Renovatie

Deel 3: Verantwoording

3.0 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de ingrepen in het centrum Reigersbos beschreven. Deze ingrepen moeten passen binnen de wettelijke kaders en het beleid van Amsterdam. Ook moeten zij (o.a. technisch) uitvoerbaar zijn. In dit hoofdstuk worden de kaders en de (technische) uitvoerbaarheid, voor zover relevant voor de investeringsnota, beschreven. Ook wordt beschreven welke stappen er zijn gezet in de participatie voor deze investeringsnota. Die drie onderdelen, de participatie, de beleids- en wettelijke kaders en de uitvoerbaarheidsaspecten, vormen samen de verantwoording van de keuzes in het vorige hoofdstuk.

3.1 Participatie

Naast de activiteiten die in dit hoofdstuk verder worden benoemd is het goed te vermelden dat vanuit de opgave sterk is ingezet op participatie en realisatie met de bewoners en ondernemers van Reigersbos. Al in de eerdere fases van het planproces zijn we het gesprek aangegaan met bewoners en stakeholders. Zo is er is een intensief ontwerp traject doorlopen over de inrichting van de openbare ruimte rond basisschool De Tamboerijn. In mei en juni van 2019 hebben we met hoodlab (een straatcontainer) en in samenwerking met veel van onze partners uit het sociaal domein gesprekken gevoerd met bewoners en voorbijgangers over wonen en leven in Reigerbos. Hieruit zijn inzichten ontstaan die we vormgeven aan de sociale opgave van de wijk. Op weg naar de Projectnota zijn er inloopavonden georganiseerd in de Kazerne, waarbij ook drie architectenstudies zijn getoond die een beeld hebben gegeven van de mogelijkheden in Reigersbos. Uit de eerste gesprekken met bewoners zijn een aantal thema's naar voren gekomen.

Bewoners noemen vaak het tekort aan woningen en Reigersbos, met name voor de doelgroep ouderen en jongeren. Verder benadrukken de bewoners het groene en het dorpse karakter van Reigersbos als belangrijke kwaliteiten. Het is daarom dat zij hier met veel plezier wonen.

3.1.1 Participatie met de buurt

In 2018 is de participatie met de buurt opgestart. Voor de principenota zijn de wensen en behoeften in de buurt verkend. Dit is onder andere gedaan door waardewandelingen met bewoners en ondernemers. Daarnaast heeft Hoofdlab (een straatcontainer) in de zomer van 2018 in het centrum van Reigersbos gestaan. Hier is veel input opgehaald vanuit de bewoners. Aansluitend op Hoodlab is er veel participatie geweest rondom uitvoeringsprojecten: opening muurschildering, buurtkeuken en brandweerkazerne, opknappen van de Tamboerijn, opknappen van de tunnels, opknappen speeltoestellen Renkumhof.

Drie architectenbureaus hebben een studie gedaan naar de mogelijkheden in Reigersbos. Deze studie en de uitgangspunten van de concept projectnota zijn op 17 juni 2020 via een livecast gepresenteerd vanuit Pakhuis de Zwijger. Ook is er in de zomer van 2020 een inloopmiddag georganiseerd in de Kazerne om de plannen en de architectenstudies te bespreken.

De reacties op de concept projectnota en de architectenstudies hebben tot veel wijzigingen in het plan geleid:

- Veel wensen in het programma opgenomen
  - Woningen voor o.a. ouderen en jongeren
  - 25% direct toewijzen aan de buurt
  - Buurtkamer, plek voor jongeren, plek voor kunst en cultuur
- De dreef is hoog gebleven en de bushaltes zijn verplaatst
- Er is veel groen in het plan gekomen om het verblijfskwaliteit te verbeteren
- We bouwen minder woningen aan de westkant van de dreef (Holendrecht) dan oorspronkelijk voorzien, om de rust en het groen te behouden.
- De bebouwing is getrapt opgenomen in het plan om zoveel mogelijk afstand tot de bestaande woningen te creëren.
- In totaal zijn er ten opzichte van de eerdere modellen 200 woningen minder gemaakt.

In de reacties op de architectenstudies en de projectnota hebben we bewoners van Renkumhof en Rhenenhof kenbaar gemaakt tegen bebouwing op deze hoven te zijn. Van maart 2021 t/m september 2021 zijn we met deze bewoners in gesprek geweest over de mogelijkheden voor woningbouw op deze hoven. N.a.v. de input van deze bewoners is het plan gewijzigd, zoals het behoud van groen en bomen in de hoven, minder woningen t.o.v. de projectnota variant, geen functie in de plint en een oplossing voor geluidsoverlast van de metro. Een groep bewoners heeft aangegeven nog steeds tegen bebouwing op deze hoven te zijn.

Participatie tijdens de inspraakperiode

Op 24 augustus heeft het college de concept-investeringsnota Reigersbos vrijgegeven voor inspraak voor een periode van 6 weken. Alle bewoners in Gaasperdam hebben eind augustus en begin september een brief ontvangen waarin de inspraakperiode is aangekondigd. In de brief is aangegeven hoe men zich kon laten informeren; via informatiemiddagen- en avonden en via de website www.amsterdam.nl/reigersbos, waar de plannen te vinden zijn. Daarnaast hebben we dit bericht eind

augustus breed gedeeld op sociale media en op de nieuwspagina van Amsterdam Zuidoost.

De volgende informatiemomenten hebben plaatsgevonden:

- Op 9 september is een livecast georganiseerd vanuit pakhuis de zwijger. Deze informatiesessie was live te volgen via www.amsterdam.nl/reigersbos en daarna via dezelfde website terug te kijken.
- Op 16, 22 en 23 september zijn inloopmomenten geweest waar het projectteam aanwezig was om de plannen toe te lichten.
- Op 21 september een informatieavond voor de bewoners van Remmerdenplein Noord
- Op 28 september een informatieavond voor de bewoners van Remmerdenplein Zuid/Renswoudestraat
- Op 12 oktober een informatieavond voor de ondernemers/winkeliers centrum Reigersbos
- Op 19 oktober een informatieavond voor de bewoners van Ravenswaaipad
- Op 20 oktober een informatieavond voor de bewoners van Reewijkplein en Renooiplein
- Op 27 oktober een informatieavond voor de marktlieden van Reigersbos

Het bereik:

- De brief waarin de inspraakperiode voor de concept- investeringsnota is aangekondigd is in heel Gaasperdam verspreid. Dit betreffen ca. 15.000 adressen.
- Er hebben ca. 270 mensen naar de livecast gekeken op 9 september.
- Het bericht op facebook van de gemeente Amsterdam (geplaatst op 1 september) heeft meer dan 550 likes ontvangen
- Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn ca. 400 belangstellenden langs geweest

Bovenstaande inspanningen hebben ertoe geleid dat we veel bewoners hebben kunnen spreken tijdens de inspraakperiode.

Op basis van de inzichten die verkregen zijn middels de participatie tijdens de inspraakperiode is de investeringsnota op sommige punten aangepast. Er is hierbij constant een afweging gemaakt tussen de belangen van de stakeholders en bewoners, en de wensen en ambities van de gemeente.

De volgende punten zijn aangepast:

- Er komen geluidsschermen langs de metro tussen de twee uitgangen in
- Het plein van bij de Driestromenkerk blijft zoals het is. Er wordt voorlopig niet vergroend
- De beoogde bebouwing bij Remmerdenplein Noord (blok B) is uit het plan gehaald, waardoor meer ruimte is ontstaan voor groen en parkeren.
- Er komen meer (bezoekers)parkeerplekken dan oorspronkelijk beoogd in het plan
- De bouwblokken zijn minder gedetailleerd opgenomen zodat er nog ruimte is om met bewoners en andere belanghebbenden in gesprek te gaan over vorm en bouwhoogte
- Er worden onder begeleiding van een extern bureau workshops georganiseerd om het parkeervraagstuk met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden onder de loep te nemen
- De ventwegroute langs het Remmerdenplein is aangepast zodat de vrachtwagen voor bevoorrading van de supermarkt niet over het Remmerdenplein hoeft te rijden.
- De ontsluiting bij het Rhenenhof loopt in het definitieve plan via de Meerkerkdreef, anders dan een voorgestelde ontsluiting via het Millingenhof.

Vervolg

In onderhavige investeringsnota zijn, n.a.v. de participatie, een aantal bouwblokken minder in detail opgenomen dan in de conceptnota het geval was. Het gaat om blokken C, D en E (Remmerdenplein Zuid, Reewijkplein en Renooiplein). We nemen deze bouwblokken op met een variabele bouwhoogte tussen de twee en zeven lagen. Dit geeft ruimte en kaders om samen met bewoners programma's van eisen t.b.v. de bouwenveloppen op te stellen. Ook blok G (Ravensteinplein) werken we samen met de bewoners en Woonzorg verder uit. De overige blokken worden eveneens minder gedetailleerd in het plan opgenomen, teneinde er nog ruimte is in de gesprekken met bewoners en andere belanghebbenden.

Daarnaast worden onder begeleiding van een extern bureau workshops georganiseerd om het parkeervraagstuk met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden onder de loep te nemen.

De investeringsnota is dus geen eindbeeld en de participatie houdt hier niet op. We werken de plannen samen met bewoners, ondernemers en belanghebbenden verder uit na vaststelling van het investeringsbesluit.

3.1.2 Play the City

Om de participatie over het ruimtelijk kader goed op te zetten is samen met Play the City een (bord)spel ontwikkeld. In dit spel kunnen verschillende scenario's en onderwerpen een rol spelen. Deze methode is meerdere malen ingezet om deze groep te bevragen. Bewoners hebben vanuit verschillende behoeften en interesses aangegeven met de gemeente in gesprek te willen gaan. Hierop hebben we drie thema's (wonen, groen en voorzieningen) benoemd en bewoners

uitgenodigd deze bijeenkomsten bij te wonen. Deze bijeenkomsten vonden plaats in de Driestromenkerk en het infopunt Reigersbos. Voor de coronamaatregelen waren dit per avond ca. 15 tot 20 actieve bewoners. Toen de coronamaatregelen ingingen is het traject eerst een periode gepauzeerd, en daarna weer hervat met ca. ... bewoners per avond. Actieve bewoners waren aanwezig om hun mening en ideeën over de thema's te delen.

3.1.2 Placemaking en leefbaarheid

In 2018 is gestart met een Placemaking traject. In dit traject zijn meerdere projecten naar voren gekomen die in de maak zijn of worden uitgevoerd. Hiermee geven we invulling aan de maatregelen genoemd in hoofdstuk 4.2.4, van de Principe Nota 'Kansen voor Reigersbos'.

Eén van de belangrijkste redenen voor het placemaking traject in het winkelcentrum is dat bewoners de wens hebben het winkelcentrum te versterken en de leefbaarheid te vergroten. De ingrepen moeten bijdragen aan de leefbaarheid in de periode totdat de grootschalige renovatie van het winkelcentrum is afgerond. Samen met de bewoners werken we aan het de realisatie van sociaal veilige en kleurrijke stegen. Het opknappen van de stegen wordt ondersteund door de vastgoedeigenaar Hoorne Vastgoed, de woningcorporatie Stadgenoot en zorginstelling Cordaan. Dit gebeurt onder andere in de vorm van een financiële bijdrage.

In 2019 is de eerste opgeknapte steeg opgeleverd. Eind 2020 is het traject om de steeg aan de zijde van het kerkplein op te knappen gestart, bij het Rossumplein. Dit traject loopt door tot het voorjaar van 2022.

3.1.3 Onderzoek seniorenwoningen

Op basis van een grote wens voor woningen voor ouderen is hiervoor een apart traject opgestart. De gemeente is hiervoor een samenwerking aangegaan met Eigen Haard. Samen met bewoners gaat gekeken worden naar passende locaties en woonvormen. Het idee is dat ouderen in grote eengezinswoningen in Reigersbos straks een plek vinden in een nieuw ouderencomplex. De woningen die vrij komen zijn dan weer beschikbaar voor gezinnen.

De resultaten van toewijzing aan specifieke doelgroepen (Van Reeshof en Hessepark) komen terug in het advies van het stadsdeelbestuur van Zuidoost aan B&W over de Huisvestingsverordening 2020 (HVV).

3.1.4 Infopunt

Omdat er in de wijk geen plek is van/voor de buurt is er tijdelijk een ruimte gehuurd in het winkelcentrum. Dit is een tijd lang de basis geweest van veel (individuele) gesprekken met bewoners. Vanwege de coronamaatregelen is het infopunt niet meer gebruikt als plek om bewoners te ontmoeten. Per 1 oktober 2021 is het infopunt overgedragen aan het buurtteam.

3.2 Beleid- en wet- en regelgeving

De kaders voor de gebiedsontwikkeling van Reigersbos worden bepaald door het stedelijk beleid, de bestuurlijke prioriteit, de vastgestelde ambities voor Reigersbos en de eigendomsverhoudingen in het gebied. Hieronder zijn de voor de gebiedsontwikkeling Reigersbos relevante (beleids)kaders opgesomd.

3.2.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) is aangegeven dat in de Bijlmermeer en in Gaasperdam grote opgaven spelen ten aanzien van het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Dit kan hand in hand gaan met het versterken van de wijkeconomie. Dat vraagt vooral om een slimme verdichting van de buurten, met behoud van het groene en rustige karakter. Er worden niet alleen woningen toegevoegd, maar ook werkfuncties die de wijkeconomie moeten versterken.

De investeringsnota past binnen het beleid van de omgevingsvisie, waarin wordt aangegeven dat in Gaasperdam langs diverse dreven ruimte is voor nieuwe woningen. Bij de centra van de wijken rond de metrostations kan verdere verdichting met voorzieningen en werkfuncties (en wonen) plaatsvinden. De omgeving van de Reigersbosdreef is daarbij aangeduid als 'gemengde stadsbuurt'. Langs deze dreef beoogt de omgevingsvisie de ontwikkeling van een woonbuurt met een stedelijke dichtheid en



een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw).

De Reigersbosdreef is daarnaast aangeduid als 'stadslaan'. De omgevingsvisie beoogd dat buurten zichzelf presenteren met voorkanten aan de groene stadslanen, met logisch en veilig ingerichte straatprofielen, met veel ruimte voor voetgangers, fietsers en straatgroen. En een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. De aanliggende bebouwing vormt een continue begeleiding, met duidelijke adressen en ingangen aan de straat.

3.2.2 Slimweg gelukkig in Gaasperdam (2014)

In navolging van de structuurvisie 'Amsterdam 2040. Economisch sterk en duurzaam' (2012) is voor Gaasperdam een verkenning opgesteld. De redenen daarvoor waren een trend van een licht dalende



en verouderende bevolking en weinig instroom vanuit de rest van Amsterdam. Daarnaast stond de vastgoedwaarde in de wijk onder druk en was er risico op een kleiner draagvlak voor voorzieningen. De verkenning (Toekomstagenda 'Slimweg gelukkig in Gaasperdam', 2014) is met uitgebreide participatie tot stand gekomen. Uit de participatie bleek dat met name de ruimte en het groen in de wijk worden gewaardeerd. Maar de bewoners geven ook aan dat er meer voorzieningen en woningen toegevoegd kunnen worden om Gaasperdam aantrekkelijker te maken. 'Slimweg gelukkig in Gaasperdam' is opgesteld middenin de laatste economische en woningmarktcrisis. De focus van de Toekomstagenda is gericht op de eerste jaren na 2014. Lange termijnonderwerpen, zoals een (grootschalige) herstructurering van de middelhoogbouw, of het aanpassen van de drevenstructuur, krijgen in de Toekomstagenda geen prioriteit. 'Dat wil niet zeggen dat dit soort ingrepen op de langere termijn niet alsnog opgepakt kunnen worden'. In 'Slimweg gelukkig in Gaasperdam' worden vier thema's genoemd waarop in de jaren daarna moet worden ingezet:

- Modern en duurzaam;
- Groot Gaasperpark;
- Gevarieerder woningaanbod;
- Versterking centrum Reigersbos

De Toekomstagenda 'Slimweg gelukkig in Gaasperdam' is niet bestuurlijk vastgesteld. Met de investeringsnota Centrum Reigersbos wordt invulling gegeven aan de thema's Versterking centrum Gaasperdam en Gevarieerder woningaanbod.

3.2.3 Koers 2025

In 'Koers 2025 - Ruimte voor de Stad' vastgesteld door de gemeenteraad in 2016, is een inventarisatie gemaakt van de woningbouwlocaties in Amsterdam in de periode 2020-2030. Koers 2025 is een uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam en de stedelijke ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor Amsterdam tot 2025. In het kader van Koers 2025 zijn verschillende gebiedsuitwerkingen gemaakt, waaronder een voor Gaasperdam. De opgave voor Gaasperdam was niet zozeer het maximeren van woningaantallen, maar meer het verbeteren van de leefbaarheid, de aanpak van winkelcentra, scholenclusters, de (omgeving van) de dreven en de Gaasperplas.

De Gebiedsuitwerking Gaasperdam die in 2017 is opgesteld, geeft inzicht in een samenhangend ontwikkelingsperspectief voor Gaasperdam. Versterking van de centra is een van de onderdelen van de gebiedsuitwerking. De gebiedsuitwerkingen van Koers 2025 zijn niet bestuurlijk vastgesteld.

3.2.4 Referentienormen voorzieningen

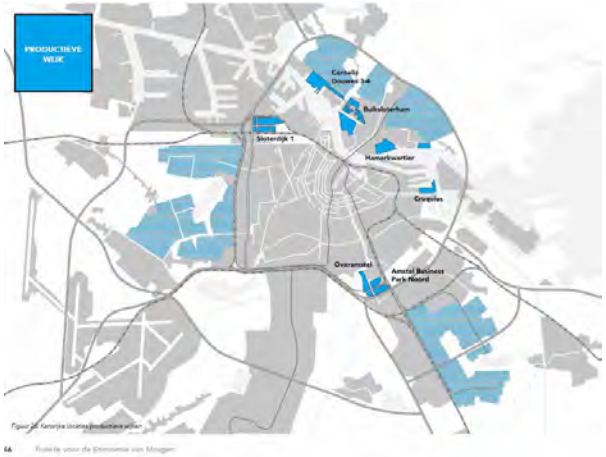
De opgave voor de maatschappelijke voorzieningen is vastgesteld aan de hand van de "Referentienorm Maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen". Op basis van valide onderbouwing kan er naast de norm programma worden aangevraagd. In ontwikkelbuurten bepaalt de sociale opgave ook een belangrijk deel van de voorzieningenbehoefte. Stedelijk is dit per domein vastgelegd in Strategische Huisvestingsplannen.

In de "Uitvoeringsnota maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost" d.d. april 2018 is een vertaalslag gemaakt voor Zuidoost en door R&D ruimtelijk vertaald in "Naar een complete stad" d.d. okt. 2018. De beschreven opgave wordt in het Plaberum proces geactualiseerd en aangepast aan de aantoonbare behoefte.

Afdeling MV adviseert in alle fases van het Plaberum over de gereed-gekomen planproducten op basis van de te realiseren maatschappelijke opgave.

3.2.5 Ruimte voor de Economie voor Morgen

'Ruimte voor de economie van morgen' is de economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie Koers 2025. Het is ook bedoeld geweest als bouwsteen voor de Amsterdamse omgevingsvisie die later is opgesteld. De opgaven voor Amsterdam die worden geschetst zijn ruimte voor kenniseconomie, ruimte voor economische diversiteit en inspelen op economische dynamiek en verandering. In Ruimte voor de Economie van Morgen worden vier ruimtelijke woon-werkmilieus onderscheiden. Voor de wijken van Zuidoost geldt het milieu 'Productieve wijk'. 'Productieve wijken' zijn woon-werkwijken die bedrijven integreren in stedelijke woonmilieus. De bedrijfsruimte is grondgebonden met aanvullende kantoorruimte op de bovenlaag. Als indicatie wordt gegeven dat 5-15% van het totale bvo van de ontwikkeling met economische ruimte is en op de begane grond circa 25-40%.



Met de 'productieve wijk' wordt teruggekeerd naar het 19e eeuwse model van bedrijvigheid tussen woningen. Dat model komt weer in beeld doordat productieprocessen veel schoner zijn geworden; de integratie van bedrijven met woningen is milieutechnisch in veel gevallen weer mogelijk. De 'productieve wijk' moet onder meer een oplossing zijn voor bedrijven in Amsterdam die moeten verhuizen vanwege transformatie. Ook wordt gewezen op de opkomst van hybride bedrijven met een combinatie van (schone) productie en kantoor.

3.2.6 Woonagenda 2025

Nieuwbouw draagt bij aan een gemengde stad. Op 9 juli 2017 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vastgesteld met als uitgangspunt voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. In de Woonagenda 2025 staat de prognose dat er in 2025 een tekort is aan sociale en middeldure huurwoningen. Ter voorkoming van dit tekort heeft de raad een stedelijk uitgangspunt voor de programmering van nieuwbouw geformuleerd: 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen (huur en koop) en 20% dure woningen (huur en koop).

3.2.7 Woningbouwplan 2018-2025

In het vastgestelde Woningbouwplan 2018-2025 is de ambitie opgenomen om jaarlijks gemiddeld 7.500 woningen in aanbouw te nemen, waarvan 2.500 sociale huurwoningen door corporaties en 1.670 middeldure huurwoningen. Het college van B&W zet daarnaast in op toekomstbestendige duurzame wijken, betaalbaarheid en de huisvesting van specifieke doelgroepen. De herontwikkeling van Reigersbos past in het Woningbouwplan.

3.2.8 Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening bevat regels voor alle Amsterdamse woningen om de woningvoorraad en de leefbaarheid van Amsterdamse buurten te beschermen. Het college heeft op 12 oktober nieuwe regels voor de huisvestingsverordening vastgesteld. Bewoners kunnen voorrang krijgen op een deel van de nieuwbouwwoningen in hun eigen stadsdeel. Zo kunnen we de band tussen 'zittende' bewoners en de nieuwe buurt versterken en doorstroming bevorderen. We stellen voor om 25% van de woningen in bepaalde nieuwbouw- of transformatiecomplexen in overleg met de eigenaar bij de eerste verhuring, met voorrang toe te wijzen aan bewoners uit het stadsdeel. Deze stadsdeelvoorrang is voor bewoners die de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel wonen of hebben gewoond.

3.2.9 Ontwikkelbuurt

In de bestuursopdracht "Ontwikkelbuurten" is Reigersbos aangewezen als ontwikkelbuurt. Voor de gebiedsontwikkeling betekent deze bestuursopdracht dat er een koppeling gemaakt moet worden tussen stedelijke gebiedsontwikkeling en de strategische buurtontwikkeling. In de vastgestelde Principenota Reigersbos is er in dit kader een integrale aanpak fysiek-sociaal voor Reigersbos opgesteld.

3.2.10 Gezonde (school)omgeving

Het gezondheidsbeleid in Amsterdam wil kinderen een gezonde start geven in een gezonde fysieke en sociale omgeving. Dat betekent voor de schoolomgeving dat kinderen voldoende kunnen bewegen, gezond eten en drinken en geen mensen zien roken. Groene schoolpleinen, veilige loop- en fietsroutes naar en van school, beperken van parkeermogelijkheden rond scholen, beperken van ongezond voedselaanbod in de omgeving en een

rookverbod op schoolpleinen zijn daarvoor nodig. Daar hoort ook een rookvrij schoolterrein bij. Rookvrije schoolterreinen zijn sinds 2020 verplicht (Nationaal Preventieakkoord).

3.2.11 Bewegende Stad

Amsterdam heeft de ambitie om zijn stadsbewoners bewust of onbewust te stimuleren te bewegen. Beweging leidt tot verlenging van het aantal gezonde levensjaren, fysieke en mentale fitheid, lagere zorgkosten en hogere productiviteit. Reigersbos biedt vele aanleidingen om de openbare ruimte zodanig in te richten dat lopen, fietsen en sport en spel bewust en onbewust gestimuleerd wordt. Vanwege het ruime aanbod van groen, routes en speelplekken in Reigersbos en Gaasperdam is de opgave op dit vlak niet zozeer kwantitatief als wel kwalitatief.

3.2.12 Cultuurhistorische waarden

Delen van de wijk ontlenen mede hun identiteit aan afleesbare geschiedenis. In Reigerbos bevinden zich cultuurhistorisch betekenisvolle stedenbouwkundige



structuren, elementen en bebouwing. Het gaat daarbij om de verkeersstructuur met scheiding van verkeerssoorten, de metrostations, bruggen en viaducten, het winkelcentrum Reigersbos, de groene hoven in de middelhoogbouw, de groene routes en het 'centraal groenelement' tussen Reigersbos en Gein en de singels en de zichtlijnen naar het open landschap.

Monumenten & Archeologie (M&A) heeft een 'conceptwaarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit 1965-1985' opgesteld. De bebouwing van het winkelcentrum Reigersbos is op deze kaart (zie hieronder) met een orde-2 gewaardeerd. (De parkeergarages zijn per abuis ook met een orde-2 gewaardeerd maar dit wordt in de volgende versie van de kaart gerepareerd.) De stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit van het gebied is hoog gewaardeerd, als Zone B. De bebouwing van Holendrecht-West is met een orde-3 gewaardeerd. De stedenbouwkundige/ landschappelijke kwaliteit van deze buurt is zeer hoog gewaardeerd, als Zone A.

Voor de investeringsnota is een cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de orde-2 panden die betrokken zijn bij de transformatie van het gebied (zie bijlagen). De bijzondere karakteristieken van de gebouwen en cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied kunnen bij verdichting een positieve rol spelen en zorgen voor een goede samenhang met de omliggende bebouwing.

3.2.13 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures met milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

Het project Reigersbos is niet direct m.e.r.-plichtig. Het project valt niet onder de voorwaarden van bijlage C behorend bij het Besluit m.e.r. Tevens ligt de ontwikkeling die met een bestemmingsplan of omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt onder de drempelwaarden van bijlage D behorend bij het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) In onderdeel D.11.2 van het Besluit m.e.r. wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Bij het in te zetten juridisch planologisch instrument (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) moet vanaf 16 mei 2017 door projectontwikkelaars een vormvrije m.e.r. beoordeling worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r. beoordeling. Met een aanmeldnotitie kan

in een vroeg stadium beoordeeld worden of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld vindt plaats op basis van een aanmeldnotitie.

3.2.14 Geluid

Het plangebied ligt binnen de zones van de metro en 50 km/u-wegen. Voor Reigersbos is een akoestisch onderzoek gedaan. Daarbij is getoetst aan de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijk geluidbeleid. De conclusie is dat het aspect geluidbelasting vanwege verkeerslawaai geen ernstige belemmering vormt, mits voor het metrogeluid bronmaatregelen worden getroffen.

De metrolijn veroorzaakt een hoge geluidsbelasting in het gebied, bij de meest dichtbij gelegen bouwblokken. Zonder geluidschermen zullen gebouwen nabij de metrobaan voorzien moet worden van dove gevels. Om woningbouw minder complex te maken en zodoende het geluidsklimaat en de gezondheid te verbeteren verdient het de voorkeur om bij de metro bronmaatregelen te treffen. De meest effectieve maatregel is het plaatsen van geluidschermen bij de metrohalte: 3m hoge schermen van ca. 300 m lang aan weerszijden langs het spoor.

Naast het minder complex maken van de nieuwbouw, zullen de geluidschermen ook het geluidklimaat voor de naastgelegen bestaande woningen verbeteren, alsmede het geluidklimaat van het nieuwe plein in het hart naast de metro. Het plaatsen van (3 meter hoge) geluidschermen is als uitgangspunt meegenomen in deze investeringsnota.

3.2.15 LIB

Het plangebied ligt niet binnen het zogenaamde beperkingengebied, zoals dat is vastgesteld in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Onderzoek naar luchtvaartlawaai is niet noodzakelijk.

3.2.16 Bedrijven/Wet Milieubeheer en Bodem

Bij planvorming kan het noodzakelijk zijn om onderzoek uit te voeren naar het samengaan van toe te voegen gevoelige functies zoals wonen en bedrijvigheid. De enige milieu-inrichting in het gebied die nader onderzoek noodzakelijk zou kunnen maken, is het tankstation van BP. In de volgende fase van de planvorming wordt onderzocht of het tankstation kan worden verplaatst uit het plangebied.

Uit nader bodem (archief)onderzoek blijkt dat een sterke verontreiniging in de grond en het grondwater ter plaatse van het tankstation Reewijkplein 1 reeds is gesaneerd. Uit het meest recente en beschikbare monitoringsonderzoek (2010) blijkt dat er verhoogde concentraties MTBE en ETBE is gemeten. Mogelijk is er sprake van een nieuwe bodemverontreiniging. Voor de diepere ondergrond zal nog rekening gehouden moeten worden met de mogelijke aanwezigheid van een bodemvreemde ophooglaag onder de dreven. Voor de ontwikkellocaties in het plangebied moet bij de verdere planvorming een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

3.2.17 Grondwater

Op de meeste plekken in het projectgebied wordt de ontwateringsdiepte van 0,9 meter ruim gehaald. Er is een laag risico op hoog grondwater. Echter, ondergronds bouwen kan lokaal grote invloed hebben op grondwaterstanden. De plannen gaan uit van (ondergrondse) parkeergarages voor bezoekers van het winkelcentrum. Rekening houdend met dit scenario, is het van belang goed te kijken naar de mogelijke effecten hiervan op: grondwaterstanden/-stroming/-huishouding, waterafvoer en –berging, groenvoorzieningen en eventuele WKO-interferentie. Hierbij wordt rekening gehouden met het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, vastgesteld op 20 januari 2021.

3.2.18 Parkeren auto, fiets en scooter

Nieuwbouw en transformatie vinden plaats binnen de kaders van de vastgestelde Nota Parkeernormen Auto (2017) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). De parkeernomen voor de auto zijn uitgangspunt geweest bij het opstellen van de parkeerbalans voor Centrum Reigersbos. De normen voor de auto, fiets en scooter zullen ook uitgangspunt zijn bij de verdere uitwerking van de gebouwen en openbare ruimte in de vervolgsfase.

3.2.19 Mobiliteitsplan Zuidoostflank

Voor de Zuidoostflank van Amsterdam is een mobiliteitsplan opgesteld, om ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied op orde en in balans blijven. De Zuidoostflank is namelijk binnen de snel groeiende regio Amsterdam één van de grootste ontwikkellocaties, waar een forse bouwopgave ligt. Dit gaat gepaard met een sterke groei van de mobiliteit. De Zuidoostflank omvat de gebieden Bijlmer, Gaasperdam en het gebied van AMC, ArenAPoort tot het Amstel Station.

In het mobiliteitsplan is de verwachte toename in verkeersbewegingen door de realisatie van de nieuwe woningen en niet-wonen functies in Reigersbos meegenomen. De verkeerseffecten van de ontwikkelingen blijven beperkt.

3.2.20 Groen en natuurinclusief

Op 21 december 2020 heeft de gemeenteraad de Groenvisie vastgesteld. De Groenvisie schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe dit zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen. Amsterdam zal nog meer als groene stad worden ervaren in 2050. Dat begint bij de gebouwen en eindigt in het landschap rond de stad: 'In 2050 willen we een stad zijn waar iedereen in de directe omgeving thuis of op het werk zich kan omgeven in groen. Dat begint bij het gebouw en loopt via groene straten, groene pleinen, parken en (wandel- en fiets-) routes naar het landschap om de stad. Die groene structuur gaan we steeds verder ontwikkelen zowel in de publieke als in de private buitenruimte'.

Over de schaalniveaus die voor deze investeringsnota relevant zijn (de bebouwing en de openbare ruimte binnen het projectgebied), wordt in de Groenvisie gezegd dat natuurinclusief (ver)bouwen de norm wordt bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen. Binnen de tenders voor nieuwbouwprojecten wordt aangegeven op welke wijze natuur geïntegreerd kan worden. "Daarvoor gebruiken we een systeem waarmee punten voor natuurinclusieve maatregelen kunnen worden gehaald. Zo worden partijen gestimuleerd om voldoende inspanningen te leveren op het gebied van natuurinclusief bouwen".

De openbare ruimte (straten, oevers, routes) wordt groener waar dat kan: "Groen, tenzij andere functies, zoals bijvoorbeeld verkeer, de groeiomstandigheden en de beheerbaarheid het onmogelijk maken". Er wordt een keuze gemaakt voor natuurinclusieve oevers, kades, bermen, parken, bos- en bos¬plantsoenen , graslanden, plantsoenen, straten en pleinen. Bij kades en oevers wordt, waar dat technisch mogelijk en gepast is, geleidelijke land/water overgangen gemaakt met inheemse planten. Het toepassen blijft altijd maatwerk.

3.2.21 Groennormen

Amsterdam hanteert groennormen bij stedelijke ontwikkeling. De Groennormen zijn normen die richting geven aan de hoeveelheid groen in nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van het woonmilieu van het gebied, het aantal nieuw gebouwde woningen en de gehanteerde groennorm, wordt berekend hoeveel groen er moet worden gerealiseerd.

De referentie norm gaat uit van twee typen groen. Gebruiksgroen voor recreatie en verblijven en Ecosysteemgroen voor biodiversiteit en klimaat adaptatie. De norm voor gebruiksgroen zorgt voor stedelijk attractief groen waarin men kan verblijven en recreëren. De oppervlakte dient minimaal een 0,5 ha aaneengesloten te zijn en dient voor 60% te bestaan uit levend groen. De resterende oppervlakte is bedoeld voor paden, water en andere voorzieningen als sport en spel. De norm voor Ecosysteemgroen heeft als belangrijkste doel de buurt klimaatadaptief te maken, maar draagt ook bij aan de beleving en gezondheid van de Amsterdammer. Het groen draagt bij aan het programma Rainproof en natuurinclusief maken van de buurt, ook het gebruiksgroen draagt bij aan deze doelen. Van deze norm mag maximaal 25% op de kavel of het dak worden gerealiseerd.

3.2.22 Flora en fauna

Er is door de stadsecologen een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. Conclusie is dat de vegetatie op de taluds van de dreef zeer geschikt is als foerageergebied en mogelijk als leefgebied. Bij verwijdering van de vegetatie op de taluds moet gekeken worden naar de aanwezigheid van vogelnesten (in de wintermaanden voor maart). Als er niet–jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn wordt geadviseerd om het eventueel verwijderen van bomen in de wintermaanden uit te voeren. Verder wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken. Nader ecologisch onderzoek is nodig bij twee panden in het gebied (basisschool De Mobiel). Deze twee panden zijn potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de volgende fase wordt er nader onderzoek gedaan.

3.2.21 Luchtkwaliteit

Bij verdere planvorming wordt, indien nodig, onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Bij het toevoegen van gevoelige maatschappelijke bestemmingen, zoals scholen en kinderdagverblijven, moet daarnaast worden getoetst aan het Besluit gevoelige bestemmingen. Tevens dient te worden getoetst aan het Beleid gevoelige bestemmingen gemeente Amsterdam (Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit).

Het uitgangspunt is dat er - ongeacht de luchtkwaliteit - geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd in de 1e lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter van de rand van de weg. Het gaat hier om de grotere drukke wegen.
De richtlijn heeft alleen betrekking op nieuw te realiseren gevoelige voorzieningen indien deze voorzieningen geheel of gedeeltelijk binnen de desbetreffende zones worden gepland. Het verkeer op de Reigersbosdreef zal vanaf 2025 de 10.000 voertuigen per etmaal paseren. Om deze reden is voor basisschool De Mobiel nodig om nieuwbouw op een locatie buiten het plangebied te realiseren.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) over luchtkwaliteitseisen zijn regels opgenomen omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) Het project Reigersbos centrum draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van schadelijke stoffen waarvoor in de Wet Milieubeheer grenswaarden zijn opgenomen.

Wat betreft de stikstofdepositie wordt door middel van een AERIUS berekening de stikstofdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden berekend. De AERIUS calculator is bedoeld voor vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming. Met de calculator kan de stikstofdepositie rondom de bron(nen) die voor een project worden ingegeven worden berekend.

Gelet op de Handreiking woningbouw en AERIUS is voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar, is een AERIUS-berekening nodig om de feitelijke situatie mee te nemen en kan een vergunningplicht aan de orde zijn. Daarbij dient de aanlegfase én de gebruiksfase te worden ingevoerd. Voor het project Reigersbos centrum is een AERIUS-berekening nodig.

3.2.24 Externe Veiligheid

Het plangebied van het project Reigersbos ligt buiten de invloedssfeer van het spoor en wegen wat betreft externe veiligheid. Het plangebied ligt ook niet in een veiligheidszone voor hoofdtransportleidingen. Ook zijn er geen milieu-inrichtingen in de buurt van het plangebied die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Er is voor dit project dus geen nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.

3.2.25 Archeologie

Voor Gaasperdam is in 2016 een uitgebreid archeologisch bureauonderzoek ingesteld. Daarin zijn archeologische zones met bijbehorende beleidsregels aangegeven. In Reigersbos liggen twee naar verwachting archeologisch interessante zones. Het gaat om een zone in Reigersbos I, ter hoogte van het noordelijke deel van de Reigersbosdreef, en om een zone in Reigersbos IV, ter hoogte van Sleewijkstraat/ Sinderenstraat. De zones zijn opgehoogd en zijn bebouwd. De kans bestaat dat er bewoningsresten uit de steentijd en/of ijzertijd worden gevonden. In de zones is archeologisch veldonderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m2 of dieper dan 0,5 m. In de volgende fase wordt nader onderzoek uitgevoerd.

3.2.26 Kabels en leidingen

Bij de aanpassingen van de Reigersbosdreef en woningbouw moeten diverse (hoofd)tracés van kabels en leidingen worden verlegd of aangepast:

- Liander Middenspanning;
- Liander traforuimten;
- Waternetriool onder druk;
- Liander hogedrukaardgasleiding;

Verplaatsing van het gelijkrichterstation van het GVB is mogelijk. Per bouwblok is (waarschijnlijk) één (inpandige) traforuimte voor elektriciteit noodzakelijk. Voor de nieuwbouw zal een glasvezelnetwerk worden aangelegd. Daarvoor is het noodzakelijk om een glasvezelwijkcentrale (PoP) te realiseren (één van 15 m2 of 3 straatkasten). Een PoP kan onder voorwaarden inpandig worden opgenomen.

3.2.27 Duurzaam bouwen

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. De stadsbrede aanpak staat beschreven in de Omgevingsvisie 2050. Deze aanpak moet leiden tot het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Een overzicht inclusief de beleidsdocumenten is te vinden op de website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/.

3.2.28 Energie

In 2020 heeft de gemeenteraad de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 vastgesteld. Hierin wordt de aanpak beschreven voor de Amsterdamse energietransitie.Dat betekent o.a. dat nieuwbouw niet meer wordt aangesloten op het gasnet, dat transformatie van gebouwen wordt gebruikt als aanleiding om duurzaam te gaan verwarmen, en dat naar alternatieven voor de verwarming van woningen, de bereiding van warm tapwater en koken op aardgas moeten worden gezocht. Dit geldt voor alle nieuwbouw- en transformatiegebieden in Amsterdam.

3.2.29 Circulair bouwen

Circulair bouwen is het zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten houden van grondstoffen en bouwmaterialen, het verlengen van de technische en functionele levensduur van gebouwen, hergebruikt materiaal toe te passen, en het zorgen dat materialen herbruikbaar zijn aan het eind van de levensduur.
In het convenant Green Deal Houtbouw MRA 2021-2025 is het uitgangspunt om vanaf 2025 voor alle nieuwbouw in de MRA een schaalsprong te maken door minimaal 20% uit te voeren in houtbouw/ biobased bouw.

Daarnaast wordt ingezet op flexibel bouwen en het flexibel inrichten van het gebied, zodat goed kan worden ingespeeld op de voortdurende veranderingen in de stad. Gebouwen krijgen daardoor een hoge toekomstwaarde. Daarnaast moeten gebouwen en gebieden flexibel kunnen worden heringericht en moeten ze zich in de loop van de tijd aan nieuwe functies kunnen aanpassen.

3.2.30 Circulaire economie

In april 2020 heeft het college van B en W de strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 vastgesteld.
De strategie moet zorgen voor een aanzienlijke vermindering van het gebruik van nieuwe grondstoffen en materialen en zo bijdragen aan een duurzame stad. Het doel is om in 2030 een halvering van het gebruik van nieuwe grondstoffen te bereiken, en in 2050 een volledig circulaire economie. In een circulaire economie wordt slim omgegaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. Het is een economie waarin afval een grondstof is en energie van duurzame bronnen komt. De gemeente Amsterdam wil een koploperspositie verwerven in deze overgang naar een circulaire economie en een actieve rol spelen in het stimuleren hiervan. Amsterdam gebruikt in haar circulaire strategie een speciaal voor de stad ontwikkelde uitwerking van het 'donut model' van de Britse econoom Kate Raworth. Dit model beschrijft hoe samenlevingen en bedrijven kunnen bijdragen aan economische ontwikkeling die de grenzen van planeet en samenleving respecteert. Voor gebiedsontwikkeling ligt de focus op circulair bouwen en op hoe wordt omgegaan met huishoudelijk en bedrijfsafval.

3.2.31 Schone lucht en duurzame mobiliteit

De Amsterdamse ambitie voor schone lucht gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit. Het is de bedoeling om het autogebruik zo veel mogelijk te beperken en zorg te dragen voor goede ov- en fietsverbindingen.

3.2.32 Huishoudelijk afval

Amsterdam heeft de ambitie een afvalvrije stad te zijn, waar straten en pleinen schoon zijn. De ambitie van een afvalvrij en schoon Amsterdam wil de gemeente bereiken door de goede voorzieningen aan te bieden die bijdragen aan het juiste aanbiedgedrag, zodat we grondstoffen zo hoogwaardig mogelijk verwerken.

1. *Voorzieningen:* Amsterdam verbetert de voorzieningen voor afvalinzameling. We gaan de inzamelvoorzieningen voor de verschillende fracties verbeteren en waar nodig uitbreiden. Daarnaast gaan we ervoor zorgen dat deze schoon en heel zijn.
2. *Gedrag:* Het is voor Amsterdammers normaal en makkelijk om afval aan te bieden. Voor een efficiënte en duurzame inzameling en verwerking van afval en grondstoffen hebben we ook het juiste aanbiedgedrag van de Amsterdammers nodig.
3. *Grondstoffen:* Afval wordt zoveel mogelijk voorkomen of verwerkt als grondstof. Om in 2050 100% circulair te zijn, moet de manier waarop we met ons afval omgaan fundamenteel veranderen. De afvalketen van Amsterdam draagt bij aan deze doelstelling door te zorgen dat het voorkomen van afval, en hergebruik en recyclen4 van materialen zo efficiënt mogelijk worden gemaakt.

3.2.33 Klimaatadaptatie

Rainproof
Door klimaatverandering hebben we steeds vaker te maken met extremer weer. Voor de bebouwing en de openbare ruimte in het plangebied betekent dit dat er dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress te voorkomen en om te gaan met periodes van hevige regenval, droogte en storm. De stadsbrede aanpak hiervoor staat beschreven in de Strategie Klimaatadaptatie (2020).

Voor droogte, hitte en waterveiligheid bestaat er geen hard beleid. Wel is bij gebiedsontwikkeling aandacht voor deze thema's en wordt hierbij gebruik gemaakt van de Klimaateffectatlas (www.klimaateffectatlas).

Voor regenbestendigheid is de huidige norm dat een regenbui, waarbij 60 mm in één uur valt, verwerkt kan worden zonder dat er schade ontstaat aan huizen en vitale infrastructuur. Deze norm zal worden aangescherpt naar 70 mm met komst van de omgevingswet.

Watercompensatie
Bij nieuwbouw of bij verharding van de openbare ruimte blijft minder grondoppervlak over voor het opnemen van regenwater. 10% van de extra verhardingsoppervlakte zal als extra oppervlaktewater moeten worden aangelegd in hetzelfde waterpeilgebied, overeenkomstig de Keur van het Waterschap (AGV).


REIGERSBOS
WINKELCENTRUM
JUMBO
Reigersbos
REIGERSBOS
WINKELCENTRUM
JUMBO Reigersbos
Bedankt dat u ook vandaag voor Jumbo heeft gekozen!
Ook vandaag bent u bij Jumbo weer het goedkoopst uit!

Deel 4: Het vervolg

4.1 Ontwikkelstrategie

Het toevoegen van programma is Reigersbos is stedelijke vernieuwing of binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Daarom kiezen we voor een geleidelijke ontwikkeling. Niet alles kan in één keer. De winkel blijft open tijdens de verbouwing. Ook kiezen we voor samenwerking met stakeholders en bestaande investeerders in het gebied, alsmede voor een open en transparant en zo participatief mogelijk proces met bewoners en belanghebbenden. Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

1. Samenwerking

Het plangebied beslaat deels uit gronden in volle eigendom van de gemeente en deels in erfpacht uitgegeven gronden. Voor een deel van de uitgegeven gronden heeft de planvorming geen privaatrechtelijke gevolgen. Voor een ander deel van de uitgegeven gronden zijn er wel plannen voor herstructurering met privaatrechtelijke gevolgen van dien:

- Blok E, blok H, de winkels in het winkelcentrum en de plinten van de kantoortorens naast de metro zijn in eigendom van Hoorne Vastgoed. Samenwerking met Hoorne Vastgoed is van belang om het centrum van Reigersbos nog meer hét centrum van Gaasperdam te laten worden. Met deze partij zijn we in gesprek over de ontwikkelmogelijkheden.
- Het tankstation en de parkeergarage (blok D), de kantoortorens exclusief plint (blok F) en het bruggebouw boven de metro zijn in eigendom van B.V. European Project Consultants E.P.C.. Met deze partij zijn we in gesprek over de ontwikkelmogelijkheden.
- Het gelijkrichterstation op het Reewijkplein is in eigendom van de GVB. Samen met dienst Metro & Tram en GVB onderzoeken we de mogelijkheden voor een alternatieve locatie.
- De politie is eigenaar van het bestaande politiekantoor op het Remmerdenplein (blok C). Samen met de politie zoeken we naar een passende alternatieve locatie. We richten ons hierbij op een locatie binnen het plangebied. Bewoners hebben aangegeven de nabijheid van het politiekantoor te waarderen. Voor de gemeente Amsterdam is de politie een zeer belangrijke maatschappelijke partner en we zoeken de samenwerking op om Reigersbos een nog prettigere en veilige buurt te maken. Goede huisvesting is daarbij essentieel.
- Met het bestuur van de school de Mobiel, Zonova, voeren we gesprekken om te kijken naar een alternatieve locatie voor de school. Als deze locatie is gevonden kan aangevangen worden met de ontwikkeling van blok H.
- Met het bestuur van de kerk gevestigd aan het Reewijkplein voeren we gesprekken over een alternatieve locatie voor de kerk.

Daar waar het kan kiezen we voor samenwerking met bestaande eigenaren en investeerders in het gebied. Samenwerking gaat voor actief grondbeleid en verwerving. Daar waar het puur om gemeentelijke gronden gaat kiezen we conform beleid voor tenders in de markt.

Samenwerkingsafspraken met bestaande eigenaren en investeerders worden gemaakt binnen de gestelde kaders en randvoorwaarden. Ook worden er redelijke afspraken gemaakt over een onderlinge verdeling van rekening en risico's.

2. Tijdens de verbouwing is de winkel open

Verdichting moet geleidelijk en met zo min mogelijk overlast gaan. Er worden goede en afdoende tijdelijke maatregelen genomen om de leefbaarheid en de kwaliteit van de omgeving op peil te houden. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van het winkelcentrum en de markt tijdens de werkzaamheden. Een belangrijk element hierin is dat we gefaseerd zullen bouwen. Ook de bouw op de kavels rondom het winkelcentrum zullen niet gelijktijdig van start gaan. Zo zorgen we ervoor dat toegangswegen van en naar woningen en winkels bereikbaar blijven en er voldoende parkeergelegenheid is tijdens de

3. Participatief

Daar waar het kan maken we samen met direct betrokkenen plannen als uitwerking. Direct omwonenden treden daarbij tenminste als adviseur en ten hoogste als co-creator op. We streven ernaar bewoners optimaal te laten profiteren van de ontwikkelingen, bijvoorbeeld door directe toewijzing van woningen waar dat mogelijk is.

4. Actief en passief grondbeleid

De gemeente voert zowel actief als passief grondbeleid om de plannen te realiseren, afhankelijk van de mogelijkheden en de specificaties per deelgebied. Om de uiteindelijke voortang van de totale gebiedsontwikkeling Reigersbos te kunnen borgen en een gewenst uitvoertempo te kunnen aanhouden kan de gemeente actief grondbeleid voeren.

In de volgende fase wordt onderzocht of het nodig is aanvullend instrumentarium in te zetten met het oog op het uitoefenen van de regierol van de gemeente. Dit zal zich dan richten op het, waar nodig, verhalen van kosten en/of verwerving van panden en gronden welke noodzakelijk worden geacht voor een goede ruimtelijke en functionele samenhang en uiteindelijke (verblijfs)kwaliteit van het gebied.



De voorkeur blijft om te komen tot een minnelijke overeenstemming en samenwerking, ook als blijkt dat het nodig is om aanvullende verwerings- en/of kostenverhaalinstrumenten in te zetten.

5. fasering

Het gebied Reigersbos kent verschillende deelontwikkelingen. De ontwikkelstrategie-/aanpak kan en zal dan ook kunnen verschillen per deelgebied. Naast tempo speelt ook eventuele nadere fasering van de bouwontwikkeling, andere werken en werkzaamheden een rol. Op dit moment wordt de volgende fasering verwacht :

- Ravensteinplein (blok G): planvorming en realisatie van 2022 – 2025. In 2025 start bouw woningen.
- Rhenenhof (Blok A): planvorming en realisatie van 2022 – 2026. In de 2026 start bouw woningen.
- Renkumhof (Blok B): planvorming en realisatie van 2022 – 2026. In 2026 start bouw woningen.
- Schonerwoerdstraat (blok H en I): planvorming en realisatie (inclusief verhuizing school de Mobiel): 2022-2027. In 2027 start bouw woningen.
- Renooiplein (Blok E en blok F): planvorming en realisatie: 2022 – 2028. In 2028 start bouw woningen.
- Reewijkplein (Blok D): planvorming tot realisatie: 2022 – 2028. In 2028 start bouw woningen
- Remmerdenplein (Blok C): planvorming tot realisatie (inclusief verhuizing politiebureau): 2022 – 2028/2029. In 2029 start bouw woningen.
- Ontwerpen maaiveld: planvorming tot realisatie: 2023 – 2026. Start uitvoering in 2026.

Bovenstaande fasering is nog fluïde en afhankelijk van het verloop van de samenwerking met de vastgoedeigenaren en investeerders. Voor Reigersbos III en IV is de geplande start van de planvorming in 2023.

4.2 Planning en proces en juridisch planologisch

In het voorjaar van 2021 is begonnen met het opstellen van deze investeringsnota. Vaststelling is voorzien in januari 2022. De eerste start bouwwerkzaamheden wordt verwacht in 2024.

Het geldende juridisch-planologisch kader voor Reigersbos is het bestemmingsplan Gaasperdam. Dit bestemmingsplan is vastgesteld (onherroepelijk) op 28 april 2010. Het toekomstige juridisch-planologische kader zal geheel vallen binnen de procedures van de aanstaande Omgevingswet. De beoogde inwerkingtredingdatum van de Omgevingswet is 1 juli 2022.

Om de eerste ontwikkelingen in Reigersbos juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt in principe geen nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan opgesteld. Per ontwikkeling kan de gemeente Amsterdam toetsen aan de uitgangspunten van de investeringsnota en aan nog op te stellen tenderdocumenten met selectiecriteria. De projectontwikkelaar draagt zorg voor de juiste juridisch-planologische afwikkeling van de plannen via de aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Onder de Omgevingswet ontstaat een nieuw juridisch-planologisch kader, het omgevingsplan met een nader afweegmoment. Daarbij hoeven de maximale planologische mogelijkheden niet al bij het vaststellingsbesluit te zijn onderzocht.

Product	Aanvang	Besluit gereed
Investerings-besluit I (voor buurt Reigersbos I+II)	Q1 2021	Q1 2022
Projectbesluit II (voor buurt Reigersbos III+IV)	Q1 2023	Q4 2023
Investerings-besluit II (voor buurt Reigersbos III+IV)	Q1 2024	Q4 2024

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een deel van de onderzoeken door te schuiven naar de uitvoeringsfase. Vastgesteld moet kunnen worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien niet kan worden gerealiseerd. Voor Reigersbos dient uiterlijk tien jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan te worden opgesteld. Tegen die tijd zullen meerdere gewenste ontwikkelingen zijn gerealiseerd.

De toedeling van functies moet evenwichtig zijn, waarbij alle betrokken belangen moeten worden meegewogen. Pas bij concrete besluitvorming komt de 'hoe' vraag aan de orde. Zonder nader afwegingsmoment is het doorschuiven van

onderzoeksverplichtingen niet mogelijk. Dat betekent dat het doorschuiven van de onderzoeksverplichting alleen mogelijk is indien er een omgevingsvergunningsplicht geldt op grond van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet wordt dat een binnenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning genoemd.

4.3 Participatie & communicatie

4.3.1 Participatie

Omdat we de gebouwen minder gedetailleerd op hebben genomen in de investeringsnota, is daarvoor na vaststelling van de investeringsnota voldoende tijd in het proces en ook inhoudelijk ruimte bij de uitwerking van de gebouwen.

In de planuitwerking zetten we de participatie voort:

- daar waar wenselijk en mogelijk maken we plannen voor de openbare ruimte in co-creatie met de buurt.
- ten aanzien van het parkeergebruik betrekken we bewoners en ondernemers in een vervolgtraject;
- de blokken C, D en E (Remmerdenplein Zuid, Reewijkplein en Renooiplein) worden in een vervolgtraject met bewoners verder vormgeven door een gezamenlijk programma van eisen op te stellen; Ook blok G (Ravensteinplein) wordt samen met bewoners en Woonzorg verder uitgewerkt;
- Mogelijk kan gewerkt worden met burgerjury's voor de beoordeling van plannen van een ontwikkelaar, zoals dat nu gebeurt bij het Vreeswijkpad;
- We betrekken bewoners actief bij het uitwerken van de maatschappelijke voorzieningen.

4.3.2 Communicatie

De definitieve investeringsnota Centrum Reigersbos wordt na vaststelling gedeeld met gesprekspartners en andere belanghebbenden. De nota van Beantwoording wordt openbaar gemaakt en actief gedeeld met de bewoners en belanghebbenden die een inspraakreactie hebben ingediend. We houden contact me de bewoners, in het bijzonder met de bewoners die rondom de nieuwe bouwblokken wonen (Remmerdenplein Zuid, Reewijkplein, Renooiplein, Renkumhof, Rhenenhof en Ravensteinplein). Dit geldt ook voor de ondernemers, marktlieden, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden.

Op de projectwebsite www.amsterdam.nl/reigersbos delen we actuele informatie over de voortgang van de ontwikkelingen in Reigersbos. Ook zijn hier de belangrijke documenten te downloaden. Via deze website kan men zich ook inschrijven voor de nieuwsbrief. In deze nieuwsbrief houden wij geïnteresseerden op de hoogte van de ontwikkelingen in Reigersbos.

4.4 Financiën

De financiële implicaties van de in deze investeringsnota geschetste gebiedsontwikkeling zijn in beeld gebracht. Hierbij is aandacht besteed aan het programma, de verwachte opbrengst, de investeringsbehoefte, de fasering, risico's en kansen.

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen, is de afdeling MVvan de gemeente Amsterdam verantwoordelijk voor het aanvragen van investeringsbudget voor het onrendabele deel van de kosten van maatschappelijke voorzieningen. De afdeling MV houdt regie over de plannen voor maatschappelijke voorzieningen tijdens de gehele planperiode en neemt de te nemen investeringen jaarlijks op in de Voorjaarsnota en het MIP Maatschappelijke voorzieningen voor investeringen die starten in het jaar na besluitvorming (kredietbesluit) door de gemeente.

Colofon

Bestuurlijke opdrachtgever
Wethouder M. van Doorninck
Portefeuillehouder Stadsdeel Zuidoost D. de Jager

Ambtelijk Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling en Transformatie Zuidoost en Ouder-Amstel: Ellen Nieuweboer

Projectteam
Berg, Jop van den – RO jurist
Boots, Frans – Senior ontwerper Openbare ruimte
Diemen, Jonathan van – Planningsadviseur
Doorn, Stijn van – Communicatie adviseur
Graas, Ellen van – Assistent Stedenbouwkundig ontwerper
Horst, Iris van der – Senior Projectmanager
Huijser, Jonneke – Assistent Projectmanager
Lange, Lia de – Hoofdplanoloog
Lokhorst, Michiel van – Assistent Stedenbouwkundig ontwerper
Maurik, Oskar van – Projectmanager
Molen , Floris van der – Planeconoom
Rosendahl, Steve – Ingenieursbureau Amsterdam
Schagen, Erwin van – Senior Stedenbouwkundig ontwerper
Stam, Martijntje – Senior Stedenbouwkundig ontwerper
Uiterwaal, Guus - Gebiedsmakelaar
Vries, Sebregt de – Projectleider Grond & Ontwikkeling
Vrisekoop, Fabie - Senior Planningsadviseur
Wel, Gerard van der - Adviseur Maatschappelijke Voorzieningen

Externe bureaus die mee gewerkt hebben bij de totstandkoming van deze nota:
Dam & Partners Architecten
M3H Architecten

Bijlagen

- Verkenning Renkumhof en Rhenenhof
- Parkeerbalans Reigersbos
- Quickscan Flora en Fauna
- Quickscan Water
- Bodem (archief)onderzoek
- Verkennend onderzoek geluidsbelasting
- Cultuurhistorische verkenning Gaasperdam
- Cultuurhistorische verkenning Winkelcentrum Reigersbos e.o.
- Mobiliteitsplan Zuidoostflank
- Archeologisch bureauonderzoek Gaasperdam
- Inventarisatie natuurvriendelijke oevers Gaasperdam
- Bezonningstudie Reigersbos
- Woonadvies Reigersbos