Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Gemeente Amsterdam Zuidoost

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2025-033121
DSO nummer	: 2025073100454
Datum van indiening	: 31-07-2025
Bouwadres	: Reigersbos 88
Bouwwerkzaamheden	: Het wijzigen van de bestemming van kantoor naar kantoor en maatschappelijke voorziening (kerken)
Vergunningenbehandelaar	: Wing-Hong Chan
Datum Preadvies	: 26-09-2025
Opsteller RO-advies	: Aisis Wartes
Planologie	: Lia de Lange
Datum RO-advies	: 19-11-2025
Conclusie	: *Positief, onder voorwaarden*

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van kantoor naar kantoor en maatschappelijke voorziening (kerken) op het adres Reigersbos 88 in Amsterdam Zuidoost.

Bestemmingsplan

Het vigerende omgevingsplan is het omgevingsplan van Amsterdam, bestaande uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan waar het voormalig ruimtelijk (bestemmings)plan 'Gaasperdam' geldt. Op de betreffende locatie rust de bestemming 'Kantoren boven Centrumvoorzieningen (K+C)' met de nadere aanduiding 'Winkelcentrum Reigersbos'.

Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de verbeelding en op grond van artikel 6 lid 1 van de regels bij het bestemmingsplan zijn aangewezen voor detailhandel voor wat betreft de eerste bouwlaag, centrumvoorzieningen wat betreft de eerste bouwlaag, kantoren voor wat betreft de tweede en bovengelegen bouwlagen en groenvoorzieningen en openbare ruimte voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen. Het bouwplan voorziet in de realisatie van kerken op de tweede en hogere bouwlagen. Kerken worden aangemerkt als (religieuze) maatschappelijke voorzieningen. Dergelijke voorzieningen zijn op deze locatie echter niet toegestaan op de tweede en hogere bouwlagen, behalve op het bestemmingsvlak bij Reigersbos 100, waar zij uitsluitend zijn toegestaan vanaf de vierde bouwlaag. Aangezien het onderhavige bouwplan betrekking heeft op Reigersbos 88, is sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan.

Indien wenselijk kan er in afwijking van het (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Gaasperdam') een vergunning worden verleend middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) artikel 8.0a lid 2 Bkl voor zover sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hieronder wordt beschreven of afwijken wenselijk is.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Gaasperdam; aanvraag valt binnen de rode contour.

Motivering
Ruimtelijk

Voor het gebied Centrum Reigersbos is door de gemeente Amsterdam in 2022 een investeringsnota vastgesteld. Deze investeringsnota richt zich op de stapsgewijze vernieuwing en herontwikkeling van het centrum van Reigersbos tot een aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig centrum voor Gaasperdam met ruimte voor woningbouw, verbeterde voorzieningen en vergroening van de openbare ruimte. De investeringsnota geeft de beleidsmatige richting aan voor de verdere ontwikkeling van het centrumgebied en vormt daarmee een belangrijk inhoudelijk kader bij de duiding van ruimtelijke initiatieven binnen dit gebied.

Een belangrijk onderdeel uit de investeringsnota is het creëren van een nieuw horecaplein als levendig hart van het centrum. Een dergelijke voorziening ontbreekt in Gaasperdam en is een wens die nadrukkelijk naar voren kwam tijdens de participatie met bewoners en ondernemers. In de investeringsnota is destijds uitgegaan van sloop van onderhavige locatie (hierna: de noordtoren), om zo een betere ruimtelijke relatie te realiseren tussen de winkelstraat en het toekomstige horecaplein. Inmiddels is dat uitgangspunt onderwerp van nader overleg.

Uit de investeringsnota blijkt dat er, naast wonen en voorzieningen, ook een opgave ligt voor het toevoegen van werkfuncties. Deze functies dragen bij aan meer dynamiek en een constanter gebruik van het centrumgebied gedurende de dag. Werkfuncties zijn momenteel nog beperkt aanwezig in Reigersbos. Het streven is om het centrumgebied te ontwikkelen tot een gemengd gebied, waar ruimte is voor wonen, werken en voorzieningen. In lijn met de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en het beleid voor vitale buurten wordt gestreefd naar een verhouding tussen inwoners en werkenden van circa 0,5 tot 2,5. De ligging direct aan de metrolijn onderstreept de geschiktheid van het gebied voor dergelijke functies.

In de lopende gesprekken wordt onderzocht of behoud van de toren binnen de gebiedsontwikkeling mogelijk en wenselijk is, eventueel onder bepaalde randvoorwaarden. Zolang er nog onzekerheid bestaat over de toekomstige positie en functie van de noordtoren, is het wenselijk terughoudend om te gaan met nieuwe, structurele of langdurige functies. Een tijdelijke invulling kan echter een waardevolle tussenstap zijn, mits deze daadwerkelijk tijdelijk blijft en niet interfereert met toekomstige aanpassingen of ontwikkelingen in lijn met de ambities uit de investeringsnota.

Verder verdienen aspecten zoals geluid en parkeren bijzondere aandacht. Op dit moment ontbreekt een onderbouwing over de manier waarop met geluid en parkeren zal worden omgegaan. Ook ontbreekt een onderbouwing van het precieze beoogde gebruik, de verkeersgeneratie, parkeervraag en de wijze waarop wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Deze aspecten moeten worden aangeleverd om de ruimtelijke aanvaardbaarheid vast te stellen.

Op basis van de huidige informatie kan de ruimtelijke uitvoerbaarheid nog niet volledig worden vastgesteld, maar mits bovenstaande punten worden aangevuld en geborgd, kan medewerking worden verleend voor een tijdelijke periode van maximaal 5 jaar.

Uitvoerbaarheid

Verkeer – parkeren

Volgens de Nota Parkeernormen Auto wordt voor maatschappelijke functies, waaronder kerken, aangesloten bij de kencijfers uit de CROW. Voor religieuze voorzieningen geldt een richtnorm van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per zitplaats (zeer sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom).

In de aanvraag is geen inzicht gegeven in het te verwachten aantal bezoekers, de gebruiksfrequentie of de verdeling over de weekdagen en de verkeersafwikkeling. Daardoor kan niet worden vastgesteld of binnen of nabij het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor de voorgestelde ontwikkeling. Uit de stukken blijkt wel dat in het kader van de vluchtroutes wordt uitgegaan van een maximaal aantal van 363 aanwezigen. Wanneer dit aantal direct wordt vertaald naar zitplaatsen, resulteert dit in een theoretische parkeervraag van circa 36 tot 72 parkeerplaatsen. In een alternatieve variant, waarin wordt uitgegaan van 225 bezoekers, komt de parkeervraag uit tussen 23 en 45 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt dat bij meerdere religieuze organisaties binnen een gebouw sprake kan zijn van cumulatief gebruik, wat kan leiden tot piekbelasting op zondagen en in de avonduren.

Voorwaarde voor medewerking is dat de aanvrager met een duidelijke onderbouwing inzichtelijk maakt wat de verwachte bezoekersstromen en gebruiksmomenten zijn, op welke wijze de daaruit voortvloeiende parkeervraag wordt opgevangen en hoe parkeeroverlast wordt voorkomen.

Geluid

De beoogde kerkfuncties worden inpandig gerealiseerd in een bestaand kantoorgebouw. Hoewel het gebruik zich binnen het gebouw afspeelt, kunnen religieuze bijeenkomsten vanwege samenzang, versterkte spraak of muziek nog steeds geluidseffecten veroorzaken op de directe omgeving. De mate van hinder is afhankelijk van de geluidsisolatie van het gebouw, de oriëntatie van de ruimten en het gedrag van bezoekers bij aankomst en vertrek.

Aanvrager heeft aangegeven dat een situering van de kerkzalen aan de spoorzijde van het gebouw mogelijk is, om eventuele hinder richting de aangrenzende woningen te beperken. Dit is een positieve overweging, maar zonder kwantitatieve onderbouwing kan niet worden vastgesteld of deze maatregel voldoende is om een goed akoestisch klimaat te waarborgen.

Daarnaast kan ook bezoekersgeluid buiten (zoals aankomst en vertrek van groepen of autoverkeer) een relevante bron van overlast vormen, zeker bij gebruik door meerdere organisaties op verschillende tijdstippen.

Gezien de aard van het gebruik en de nabijheid van woningen is geluid een aandachtspunt in de beoordeling. Aanvrager dient met een akoestische beoordeling te onderbouwen dat het initiatief uitvoerbaar is zonder onevenredige hinder.

Overige aspecten

Bodem, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie en archeologie zijn hier niet aan de orde.

Samenvattend (kernpunten)

- De toekomstige positie van de noordtoren binnen de gebiedsontwikkeling Centrum Reigersbos staat nog niet vast. Daarom kan uitsluitend een **tijdelijke functie** worden overwogen totdat duidelijkheid bestaat over de definitieve invulling overeenkomstig de ontwikkelambities uit de investeringsnota (o.a. werkfuncties, horecaplein). Uitgegaan wordt van een tijdelijkheid van **maximaal 5 jaar**;
- De ruimtelijke aanvaardbaarheid kan pas worden vastgesteld nadat een **parkeeronderbouwing** is aangeleverd waarin inzicht wordt gegeven in bezoekersstromen, piekmomenten, parkeercapaciteit en het voorkomen van parkeeroverlast;
- De ruimtelijke aanvaardbaarheid kan pas worden beoordeeld wanneer aanvullende **akoestische onderbouwing** is aangeleverd voor geluid (akoestische effecten van bijeenkomsten en bezoekersgedrag buiten op de dichtstbijzijnde woningen).

Conclusie R.O.

Positief, onder voorwaarden

Er zijn ruimtelijk geen bezwaren tegen deze aanvraag. Geadviseerd wordt om tijdelijk medewerking te verlenen voor een periode van maximaal 5 jaar. Medewerking kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de tijdelijke aard van het gebruik van maximaal 5 jaar juridisch wordt geborgd door deze als voorschrift bij de omgevingsvergunning op te nemen;
- een parkeeronderbouwing wordt aangeleverd waarin de parkeervraag wordt onderbouwd en aantoonbaar passend wordt opgevangen;
- een akoestisch onderzoek wordt aangeleverd waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.