

Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 28-01-06

Locatie Ouderkerkerdijk 174

Sportpark Guldenhof – initiatiefnemer: stichting Ons Tweede Thuis (OTT)

Bouwaanvraag nummer: BA 04 / 044657 Dossier: 90263

Betreft: aanvraag om bouwvergunning voor het oprichten van een logiesgebouw.

De aanvraag wordt tevens opgemerkt als aanvraag om sloopvergunning voor het aanwezige complex bestaande uit: clubgebouw, opslag materiaalloods en dienstwoning.

Toepassing: Artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De locatie is gelegen in de hoofdgroenstructuur van Amsterdam

Bestaand gebruik en bebouwing

Het terrein aan de Ouderkerkerdijk 174 was voorheen in handen van de Nederlandse Bank (DNB) en in gebruik als sportpark, waaronder tennis (6 banen), voetbal (2 velden) en in het clubgebouw tafeltennis. Het park grenst aan het opleidingscentrum van de Politie. Het sportpark heeft geen directe relatie met dit opleidingscentrum. De DNB heeft het park afgestoten omdat het geen kernactiviteit vormt van de bank. Daarnaast werd van de faciliteiten beperkt gebruik gemaakt.



Luchtfoto: Sportpark Guldenhof, Ouderkerkerdijk 174

Op het sportpark staat een aaneengeschakeld complex. Hierin zijn opgenomen een dienstwoning, clubgebouw en opslag/materiaalloods. In het verleden stond aan de dijk, op de luchtfoto links onder, een woning.

Planologische situatie:

Sportpark Guldenhof is gesitueerd in plangebied "Groene Staart". Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Groen Staart". Dit bestemmingsplan is op 18 december 1996 goedgekeurd door de provincie. Het plan is partieel herzien, goedgekeurd op 11 mei 2001. De herziening had hoofdzakelijk betrekking op de implementatie van de Schiphol geluids- en vrijwaringcontouren. Inmiddels zijn deze contouren gedeeltelijk ingehaald door de Nota Ruimte en het nieuwe Luchtvaartindulingsbesluit (LIB) van de Wet Luchtvaart. VROM heeft aangegeven dat de richtlijnen niet van toepassing zijn op de onderhavige bouwaanvraag. De locatie ligt buiten de richtlijnen en het gebruik is niet strijdig aan het LIB en Nota Ruimte.

De locatie is bestemd tot "Sportterreinen". De maximale bebouwing bedraagt 3% van het totale terrein. De maximale bouwhoogte is 6 meter. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan: Voorkomen moet worden dat de sportterreinen dichtgroeien met allerhande gebouwde sportfaciliteiten. Het bevorderen van het langzaam verkeer (recreatieve route) en het weren van gemotoriseerd verkeer. Tijdens de herziening is een aanlegvergunning geïntroduceerd voor het wijzigen van beplanting, (aanleg) verharding en activiteiten in de waterkering.

Het initiatief is strijdig aan het vigerende bestemmingsplan. Vanwege de ligging in de hoofdgroenstructuur en het beleid van de provincie Noord-Holland wordt het initiatief aangemerkt als verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Initiatieven die vallen binnen de hoofdgroenstructuur moeten worden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Op 20 januari 2006 heeft deze commissie advies uitgebracht. Het advies is als bijlage bijgevoegd. In onderstaande tekst worden de adviezen kort besproken.

Nieuw gebruik en functies

Achtergrond:

De Stichting OTT heeft in 2004 het sportcomplex Guldenhof, gelegen in de "groene staart" van het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer te Amsterdam, van de Nederlandse Bank overgenomen met het idee hier sport- en spelvoorzieningen met logeermogelijkheid aan te bieden aan haar bewoners. Om dit mogelijk te maken moet het sportterrein worden aangepast, de huidige bebouwing gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd. Hiervoor heeft de stichting een bouwvergunning, inclusief verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan, bij het stadsdeel ingediend.

Functies en opstallen:

1. Sportbeoefening, veldsporten en atletiek te bieden aan gehandicapten in de weekends met enkele trainingsavonden per week. (locatie van de huidige voetbalvelden)
2. Spelmogelijkheden, de stichting OTT wil met name jongeren stimuleren door middel van spel. Gedacht wordt aan ruime spelmogelijkheden, een ruime speeltuin, een mini verkeersplein waar kinderen met skelters, fietsen, rolstoelen en ander rollend materiaal kunnen spelen en kennis kunnen maken met verkeersregels. (herinrichting van bestaande tennisvelden).
3. Logeervoorziening, kinderen komen voor enkele dagen logeren en maken gebruik van de spel- en sportmogelijkheden deze worden hun actief aangeboden.
4. Beheerdersgebouw / dienstwoning (Op advies van TAC en Groengebied Amstelland geschrapd).

Terrein indeling:

De opzet van het terrein is in hoofdopzet bekend. De bebouwing is onderdeel van de bouwaanvraag. De voetbalvelden blijven intact. De tennisvelden worden getransformeerd tot tuin en speelveld. Hiervoor wordt in een later stadium nog een inrichtingsplan voor opgesteld. Met groengebied Amstelland is afgesproken dat zij betrokken worden bij het ontwerp van dit inrichtingsplan. Het bouwinitiatief van OTT wordt door groengebied Amstelland gesteund.

Strijd bestemmingsplan:

De bouwaanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan. Op de volgende onderdelen is er strijdigheid geconstateerd:

- De functie: naast sport en recreatie wordt nu een verblijfsfunctie aangevraagd in de vorm van een logiesgebouw;
- Het bebouwingspercentage, van 3 % tot maximaal 3.3 % van het totale perceeloppervlak
- Bouwhoogte; maximaal 6 meter, aangevraagd is maximaal 7 meter, i.v.m. de voorgeschreven kapvorm.

Beleidsdocumenten:

- Structuurschets Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer, 2002
- Groenstructuurplan Oost/Watergraafsmeer, 2002
- Structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid, gemeente Amsterdam, 2004
- De Hoofdgroenstructuur geordend, aanvullend toetsingskader, dRO 5 juni 2002
- Welstandsnota Oost/Watergraafsmeer, 2004

Structuurschets Oost/Watergraafsmeer:

De structuurschets Mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer heeft meerdere functies (blz 7):

- a. kader om het ruimtelijk beleid vanuit verschillende invalshoeken samenhangend te kunnen koppelen,
- b. visie op de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling van Oost/Watergraafsmeer
- c. Kwalitatief aansturingskader voor dagelijkse keuzes.

In de structuurschets zijn zes kwaliteitspijlers opgesteld die richtinggevend zijn voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Deze pijlers zijn (blz 9):

1. Versterking van de diversiteit en (ruimtelijke) verscheidenheid vanuit de gedachte 'mozaïekstad Oost/Watergraafsmeer'; ook culturele diversiteit en verscheidenheid.
2. Versterking van de ruimtelijke identiteit van stadslandschappen en identiteitsdragers. Creëren en in stand houden van een herkenbare en karakteristieke omgeving die zich onderscheidt van andere omgevingen.
3. Versterking van de kwaliteit van de buitenruimte van 'sober en doelmatig' naar 'duurzame kwaliteit'.
4. Ruimte voor 'kwetsbaarheid'. Op weg naar 2030 moeten we voorkomen dat sterke functies de zwakkere functies verdringen. Ook dat is een bijdrage aan diversiteit.
5. Een veilige en leefbare leefomgeving. Inwoners, ondernemers, werknemers, recreanten en bezoekers moeten zich thuis voelen in hun omgeving. Door de vormgeving en door de activiteiten. Daarnaast blijft veiligheid onze aandacht vragen, ook bij ruimtelijke beslissingen.
6. Duurzaamheid en dynamiek. De ruimte moet zo zijn ontworpen en onderhouden dat het niet alleen op korte termijn succes heeft maar ook op lange termijn blijft functioneren.

Het initiatief van OTT draagt positief bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit vanuit de kwaliteitspijlers. Met name de pijlers 2, 4, 5 en 6 zijn van toepassing op het initiatief. In de documenten Groenstructuurplan en aanvullend toetsingskader Hoofdgroenstructuur wordt een integrale en uitvoerige rapportage gegeven over de inpassing en uitstraling van functies en programma in het buitengebied. Voor nadere onderbouwing wordt korthedshalve naar die paragrafen verwezen.

Groenstructuurplan Oost/Watergraafsmeer:

Het groenstructuurplan van het stadsdeel omvat een inventarisatie van het aanwezige groen, een analyse van de waarde en het gebruik van dat groen en een wensbeeld voor een toekomstige groenstructuur. Bij het opstellen van het plan is aangesloten op de hoofdlijnen van het gemeentelijk groenbeleid, waaronder de nota Groen in Amsterdam 1998. Belangrijke elementen hierin zijn een aaneensluitende ecologische structuur en goede recreatieve verbindingen tussen stad en de groene buitengebieden. Zoals reeds is opgemerkt ligt de locatie in één van de groene scheggen van de stad die zijn aangewezen tot hoofdgroenstructuur. Hier wordt nader op ingegaan in de paragraaf van het Stuurplan Amsterdam.

De natuurwaarden en ontwikkelmogelijkheden zijn geïnventariseerd. De natuurwaarde is "gemiddeld", op een schaal van 5. Het recreatief gebruik wordt laag gewaardeerd. De locatie kent goede mogelijkheden om de natuurwaarde op te waarderen. Met het opheffen van de tennisbanen en de aanleg van een tuin wordt geadviseerd rekening te houden met bestaande biotopen en mogelijke uitbreiding daarvan. De verkaveling en functies van het landschap zijn van grote betekenis. De oude structuur is op veel plaatsen nog aanwezig. De structuur en specifiek de openverkaveling en weidsheid van de polder worden hoog gewaardeerd. Op de locatie Guldenhof wordt de verkaveling hersteld door de bebouwing, zoals de andere dijk en lint bebouwing, haaks op de Amstel te projecteren.

Het sportterrein Guldenhof wordt laag gekwalificeerd als recreatief gebruik. Die waardering had te maken met het feit dat de sportfaciliteiten nagenoeg alleen werden gebruikt door de werknemers van de Nederlandse Bank. De nota signaleert goede ontwikkelmogelijkheden voor een grotere gebruikswaarde. De gemeente heeft op het moment dat DNB het terrein wilde afstoten geen gebruik gemaakt van een soort voorkeursrecht. OTT gebruikt de locatie als "buitenplaats" voor recreatieve doeleinden. Het recreatieterrein zal qua opzet besloten zijn. Dit wordt ingegeven door de gebruikers van OTT. Met OTT zal worden onderzocht in hoeverre mede gebruik van de sport en spel faciliteiten mogelijk is.

Structuurplan en aanvullend toetsingskader Hoofdgroenstructuur:

Er is een aanvullend toetsingskader opgesteld voor de hoofdgroenstructuur, behorende bij het structuurplan Amsterdam "Open Stad" (1996). Dit aanvullende toetsingskader is ook van toepassing op het huidige vigerende structuurplan "Kiezen voor Stedelijkheid" (2003). De groengebieden worden in de hoofdgroenstructuur verdeeld in vijf clusters, die weer onderverdeeld zijn in 12 groentypen. In de nota "Hoofdgroenstructuur geordend" zijn de groentypen en de richtlijnen om te bepalen welke ruimtelijke ontwikkelingen binnen een groen type toegestaan zijn omschreven.

Met de typering hoofdgroenstructuur worden ruimtelijke ontwikkelingen niet onmogelijk gemaakt. Wel gelden er specifieke restricties aan bouwinitiatieven of wordt een functiewijziging onder voorwaarden toegestaan.

De hoofdgroenstructuur bestaat uit parken, uit groene veelal schegvormige uitloopgebieden in de stadsrand en uit zogenaamde schakelparken als overgang tussen parken en uitloopgebieden. Doelstelling van het structuurplan is om binnen de schakelparken de recreatieve voorzieningen te concentreren. De Ouderkerkerdijk valt binnen het gebied dat wordt aangemerkt als Amstelscheg. In deze scheg worden recreatie en natuur- en landschapswaarden gecombineerd. De scheg kan en mag meegroeien met de veranderende wensen van de stedelijke bevolking op het gebied van vrijetijdsbesteding. Zo is er binnen het bestemmingsplan van de Groene Staart de mogelijkheid voor een kleinschalige horecagelegenheid op genomen. Verder moet in dit gebied rekening gehouden worden met waterberging.

Doel van de nota Hoofdgroenstructuur geordend is beleidsregels voor de hoofdgroenstructuur te geven zodat bij ontwikkeling en toetsing van ruimtelijke plannen duidelijk is welke rol het groen dient te spelen en welke functies in de diverse groentypen al of niet inpasbaar zijn. Aan de hand van criteria en kaarten wordt er getoetst op inpasbaarheid van bebouwing. Over de vervanging van het ene groentype door een ander type adviseert de technische adviescommissie Groen. In de regel geldt verandering van groentype binnen een cluster als minder ingrijpend dan verandering van groentype tussen clusters

Het locatie Guldenhof wordt aangemerkt tot sportcomplex binnen de typering "Schakelpark".

Vrije tijdsvoorzieningen moeten zij qua aard, omvang en locatie aan de volgende criteria minimaal voldoen:

- beeldkwaliteit, rust en ruimte
- openbaarheid van het gebied mag niet worden aangetast
- de voorziening moet aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied
- de voorziening mag niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving
- de bebouwing mag geen zwaarwegende schade aan ecologische, cultuurhistorische, recreatieve of landschapsarchitectonische waarden toebrengen

Aan sportaccommodaties binnen de (schakel)parken worden aanvullende voorwaarden gesteld:

- de mate van bebouwing is maximaal 10 % van de totale oppervlakte van het betreffende sportpark
- een hoogwaardig landschappelijke vormgeving met een groen karakter
- Alleen indoorsport- en leisure functies die een relatie hebben dan wel een aanvulling vormen op de veld sport
- Kleinschalige modernisering, waarbij het bestaande groene karakter niet wezenlijk verandert, geldt als inpasbaar.
- Parkeren wordt integraal beoordeeld, dat wil zeggen als onderdeel van het bouwinitiatief waar het bij hoort.

Het voorliggende plan van stichting Ons Tweede Thuis (OTT) voldoet aan de gestelde criteria. De TAC heeft positief op het initiatief gereageerd en enkele kanttekeningen aan het bouwvolume en het gebruik gesteld. Deze adviezen zijn door OTT overgenomen en verwerkt.

De toegankelijkheid het sportpark is momenteel voorbehouden aan de werknemers van de Nederlandse Bank. OTT richt zich op publiek uit de regio Amstelland. Daarmee is de toegankelijkheid vergroot maar lijft beperkt tot bewoners en leden van OTT.

De ruimtelijk visuele openbaarheid van het gebied wordt door de situering van de nieuwbouw vergroot. De bebouwing komt haaks op de Amstel / Ouderkerkerdijk te staan in plaats van evenwijdig.

De omvang van bebouwing is beperkt gehouden. Enerzijds was dit ingegeven door het vigerende bestemmingsplan, anderzijds is de behoefte voor indoor leisure van OTT niet aanwezig. Het nieuwbouwplan overschrijdt gering het gestelde maximale bebouwingspercentage van 3% van de totale oppervlakte van het sportpark. Het bebouwingspercentage is mede op advies van Groengebied Amstelland en de TAC door OTT beperkt. OTT heeft besloten de dienstwoning te schrappen.

Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van het aanwezige halfverharde (parkeer)terrein dat hiervoor al dienst deed als parkeerplaats. De bebouwing zal geen schade toebrengen aan ecologie en/ of cultuurhistorie. Ook hier wordt opgemerkt dat door de nieuwe situering van de bebouwing en de ruimtelijke vormgeving de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. De opzet van het terrein is in hoofdopzet bekend en op kaart bij de bouwaanvraag ingediend. De voetbalvelden blijven intact, hier worden diverse sport en spel activiteiten gehouden. De tennisvelden worden getransformeerd tot tuin en speelveld. Het verhard oppervlak blijft nagenoeg ongewijzigd.

Externe Veiligheid, Akoestisch en zonering Schiphol

Vanaf 2003 is de Wet Luchtvaart van kracht. Deze wet heeft betrekking op milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten.

De locatie ligt buiten de aangewezen "beperkingsgebieden", akoestische- en vrijwaringszones van Schiphol. Het gebruik is niet strijdig aan het Luchthaven Indelingen Besluit en de Nota Ruimte.

Sinds 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van kracht. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en /of opgeslagen. De locatie ligt buiten de risicocontouren van grote milieuhinderlijke bedrijven en opslagplaatsen en transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft vooruitlopend op een AmvB vervoer van gevaarlijke stoffen in 2001 een risicoatlas voor spoor opgesteld. Deze atlas geeft inzicht in de zones (plaatsgebonden risico's) van spoorbanen. Ook zijn voor "potentiële knelpunten" het groepsrisico berekend. In 2005 is door AVIV, in opdracht van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar plaatsgebonden risico's en groepsrisico's. De locatie ligt wel/ niet binnen deze zones, check geen gegevens oproepbaar

Ook voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, voor Provinciale- en Rijkswegen, zijn risicokaarten vervaardigd. In de toelichting bij de risicoatlas is aangegeven dat het zogenaamde afwegingsgebied voor groepsrisico een zone van 200 meter rond de weg is. Gezien de afstand tot de A10 ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde. Dubbel check waarschijnlijk niet aan de orde vanwege niet bereiken van bepaalde grenswaarde.

Gasleidingen, aan de overzijde van de Amstel ligt een NUON gasleiding van met een spanning tot maximaal 100 mB, diameter tussen 32 en 88 cm.

Op meer dan 200 meter van de bouwkaavel ligt een persleiding van DWR. (consequenties?) afvoer vuilwater uitsluitend via persleiding. Geen riolering aanwezig langs de dijk.

Het gebruik, logies en sport en recreatie, worden niet aangemerkt als gevoelige functies, zowel in het kader van bovengenoemde ministeriele regelingen als de Wetgeluidshinder. (dubbel check)

Flora en Faunawet, Habitat- en vogelrichtlijnen:

Advies via Hans Bol geen gegevens ontvangen.

Luchtkwaliteit

Zie paragraaf "Verkeer en parkeren"

Verkeer & parkeren

De autobereikbaarheid van de locatie is beperkt. Hier worden ook geen concessies aan gedaan. Het stadsdeel streeft naar een autoluw verkeer op de Ouderkerkerdijk en geeft voorrang (medegebruik) aan langzaamverkeer, zoals fietsers en voetgangers. Het verkeer dat OTT genereert is beperkt. Er zal veel gebruik worden van kleinschalig groepsvervoer. De verwachting is dat OTT minder gemotoriseerd verkeer genereert dan de voormalige functie als sportpark.

Jaarlijks inventariseert de gemeente Amsterdam de luchtkwaliteit. De rapportages 2003 en 2004, door de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, geven geen knelpunten aan ter hoogte van de onderhavige locatie. De veronderstelling is dat locatie en het gebruik niet negatief bijdragen aan de luchtkwaliteit en de voorgenomen besluiten, inzake vrijstelling en bouwvergunning, in overeenstemming zijn met het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Monumenten en archeologie:

Het gebied is niet aangewezen als beschermd stads- dorpsgezicht. Het gebouw is niet aangewezen tot gemeentelijk dan wel provinciaal of Rijksmonument.

Om cultuur historische waarden te beschermen heeft de provincie Noord-Holland een Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld. De locatie wordt niet op deze kaart genoemd (dubbel check) geen gegevens opvraagbaar.

Waterhuishouding en dijklichaam (aspecten DWR / AGV)

In de "startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw", 2001, door Rijk, provincies en waterschappen is vastgelegd dat op relevante ruimtelijke plannen een "watertoets" moet worden uitgevoerd. De Watertoets is een proces instrument om ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat om zowel de waterkwaliteit als kwantiteit en het garanderen van veiligheid.

DWR/ AGV heeft hierop een water Keur opgesteld. In de Keur wordt o.a. bepaald dat toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met oppervlaktewater. Het verhard oppervlak blijft nagenoeg ongewijzigd. De halfverharding, zoals de tennisvelden, neemt af en wordt grotendeels onverhard. Dit geldt ook voor voor het bestaande parkeerterrein. Gesteld kan worden dat de situatie voor de waterberging ongewijzigd blijft. Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding en de water veiligheid.

Andere Keur aspecten ? Hans Bol? voorzover bekend niet aan de orde.

Dijklichaam eisen door DWR, Hans Bol ? niet aan de orde DWR heeft al ingestemd met vorige bouwplan met beheerders woning nabij de dijk.

Hoe zijn riolering en kabels en leidingen geregeld? Hans Bol nog niet geregeld daar beperkte nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

Bodem:

Bij bouwactiviteiten moeten initiatiefnemers bodemonderzoek laten uitvoeren.

Conclusie bodemonderzoek ter beoordeling bij DMB

Dient OTT nog rekening te houden met het afvoeren van tennis gravel ?

Ja wordt beschouwd als chemisch afval

Aanlegvergunning:

Op grond van het bestemmingsplan is voor het wijzigen van beplanting, (aanleg) verharding en activiteiten in de waterkering een aanlegvergunning vereist. In het kader van de bouwaanvraag vinden deze werkzaamheden niet plaats. De aanlegvergunning is mogelijk van toepassing op het buitenruimte inrichtingsplan dat volgt op de bouwvergunning.

Resultaat inspraak en informatie:

Het initiatief heeft conform de inspraak verordening en art.19 lid 1 WRO, van ... voor de duur van vier weken ter inzage gelegen. Op 9 augustus 2005 is een inspraakavond gehouden. De ter visie legging en inspraakavond zijn gepubliceerd en door middel van een bewonersbrief bekendgemaakt.

Tijdens de reactieperiode zijn geen schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Op de inspraakavond zijn geen negatieve reacties ten aanzien van het initiatief geuit. Er is bezorgdheid geuit ten aanzien van verkeer en parkeren. Deze bezorgdheid bij omwonenden is door OTT grotendeels weggenomen. In deze rapportage is apart stil gestaan bij dit onderwerp. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Resultaat consultatie instanties en adviescommissies:

Het initiatief is apart voorgelegd aan Groengebied Amstelland en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC), Zij hebben als volgt op het initiatief gereageerd: De adviezen zijn als bijlage opgenomen.

Groengebied Amstelland:

1. Het groengebied had graag gezien dat de bestemming van sportpark na het beëindigen van de sportactiviteiten was vrijgehouden en mogelijk werd ingezet voor een recreatief knooppunt met bezoekerscentrum. Zij stelt vervolgens zelf dat deze wens achterhaald is door het initiatief. Haar reactie ten aanzien van het initiatief van OTT is niet negatief
2. Het initiatief voorziet in uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Het Groengebied stelt voor de hoeveelheid bebouwing te verminderen.
Reactie OTT: Het initiatief is hierop aangepast. De dienstwoning is geschrapt als programma.
3. Groengebied stelt voor de bebouwing te clusteren.
Reactie OTT: door het schrappen van de dienstwoning is dit aspect achterhaald.
4. De voorgestelde bouwstijl en kleurstelling sluit niet aan bij de karakteristieke bebouwingstijl van het landelijk gebied
Reactie Dagelijks Bestuur: In het bestemmingsplan "Groene Staart" zijn enkele architectonische en stedenbouwkundige richtlijnen opgenomen. Het ontwerp is mede op basis van deze richtlijnen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan schrijft bebouwing met een kap voor. De positionering van het gebouw is gedraaid, ten opzichte van de bestaande bebouwing, zodat zij haaks staat op de dijk. Hiermee komt het ontwerp tegemoet aan de bebouwingstijl van de Groene Staart en creëert zij meer openheid naar het achterliggende gebied. Bij navraag waren de opmerkingen hoofdzakelijk gericht tegen de dienstwoning. De dienstwoning is als onderdeel van de bouwaanvraag geschrapt.
5. Groengebied Amstelland is gaarne bereid te adviseren en te assisteren bij het tot stand brengen van een inrichtingsplan.

Technische advies commissie Hoofdgroenstructuur:

De TAC acht het plan inpasbaar in de hoofdgroenstructuur en plaatst de volgende kanttekeningen:

1. Zij betreurd de toename van het bouwvolume
2. Zij betreurd de keuze van een dienstwoning en wil richtlijnen stellen aan het gebruik als dienstwoning ter voorkomen dat de dienstwoning wordt omgezet naar "wonen".
Zij adviseert de dienstwoning te integreren in de hoofd bouwmassa.
Reactie OTT: de dienstwoning is geschrapt, hiermee is o.a. het bouwvolume beperkt
3. TAC onderschrijft het beleid van het stadsdeel dat (grootschalige) horeca tegengaat.
4. TAC adviseer omtrent begroeiing en begroening.

Routing bouwaanvraag, in combinatie met verzoek om vrijstelling:

Het besluit om toepassing te geven aan een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO is een bevoegdheid van de stadsdeelraad. De raad heeft een deel van het proces overgedragen aan het Dagelijks Bestuur. (besluit dd. ... Memo ...). Dit houdt in dat het DB het proces begeleidt tot de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar aan de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De stadsdeelraad beoordeeld de procesgang en de overwegingen en gaat dan al dan niet over toe het verzoek om verklaring van geen bezwaar. De raad heeft het definitieve besluit gemandateerd aan het DB.

De procedure ten aanzien van stadsdeelplannen:

Plannen worden in het kader van goedkeuring door Gedeputeerde Staten via de wethouder RO voorgelegd aan B&W met advies van de Amsterdamse Planologische Commissie. Indien een plan de Hoofdgroenstructuur betreft, wordt tevens advies gevraagd aan de Technische adviescommissie Groen (plantteam OGS, dRO). (reeds advies uitgebracht d.d. 20 januari 2006).

BIJLAGEN:

1. bewonersbrief inspraak-informatieavond
2. verslag inspraak –informatieavond 9 augustus 2005
3. advies Technische adviescommissie Hoofdgroenstructuur, d.d. 20-01-06

4.

Bijlage 1: Bewonersbrief inspraak-informatieavond

Geachte heer/mevrouw,

Langs deze weg willen wij u op de hoogte stellen van het initiatief van de Stichting Ons Tweede Thuis (OTT) voor de locatie Guldenhof, Ouderkerkerdijk 174-176.

De Stichting OTT heeft in 2004 het sportcomplex Guldenhof van de Nederlandse Bank overgenomen met het idee hier sport- en spelvoorzieningen met logeermogelijkheid aan te bieden aan haar leden en bewoners. Om dit mogelijk te maken moet het sportterrein worden aangepast, de huidige bebouwing gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd. Hiervoor heeft de stichting een bouwvergunning, inclusief verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan, bij het stadsdeel ingediend.

Inspraak en informatieavond

In het kader van de bouwvergunning- en vrijstellingsprocedure wordt op 9 augustus een informatieavond gehouden. Op deze avond wordt het initiatief toegelicht, waarna u hierop kunt reageren.

Datum: 9 augustus 2005

Plaats: Ouderkerkerdijk 174-176 (sportcomplex Guldenhof)

Tijd: 20.00 (inloop vanaf 19.45) tot 22.00 uur

Tevens ligt het ontwerp bouwplan vanaf 4 augustus gedurende 4 weken ter inzage. U kunt het plan inzien op werkdagen van 08.00 tot 16.00 uur op het stadsdeelkantoor aan de Helmholtzstraat 61. Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage ligt, kunnen schriftelijke reacties worden ingediend bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam.

Stichting Ons Tweede Thuis

Ons Tweede Thuis is een stichting die werkzaam is in de regio Amsterdam en Amstelland en de Meerlanden ten behoeve van verstandelijk en meervoudig gehandicapten. Op 55 locaties biedt de stichting zorg- en dienstverlening, maar in toenemende mate ook bij gezinnen met een gehandicapt kind thuis.

Achtergrond informatie over deze stichting is te raadplegen op de website: www.onstweedethuis.nl.

Het initiatief:

De plannen gaan uit van:

1. Sportbeoefening, veldsporten en atletiek te bieden aan gehandicapten in de weekends met enkele trainingsavonden per week.
2. Spelmogelijkheden, met name jongeren wil de stichting OTT stimuleren door middel van spel. Gedacht wordt aan ruime spelmogelijkheden, een ruime speeltuin, een mini verkeersplein waar kinderen met skelters, fietsen, rolstoelen en ander rollend materiaal kunnen spelen en kennis kunnen maken met verkeersregels.
3. Logeervoorziening, kinderen komen voor enkele dagen logeren en maken gebruik van de spel- en sportmogelijkheden deze worden hun actief aangeboden.
4. Beheerdersgebouw / dienstwoning

Contact

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Boesveldt, telefoon 020 - 774 4315, e-mail jboesveldt@oost-wgm.amsterdam.nl.

Of de architect en contactpersoon van de Stichting OTT, de heer W. Hendriks, telefoon: 020 - 6471881, e-mail zzdp@zzdp.nl onder vermelding van "Guldenhof".

Met vriendelijke groet,

Ed Weggemans

Hoofd afdeling Handhaving & Vergunningen

Sector Wonen & Werken

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

Verslag inspraak- en informatieavond Guldenhof

In het kader van verzoek om vrijstelling voor bouwaanvraag BA04/2004/4957

Datum: 9 augustus 2005
Bouwaanvraag: BA 04/2004/4957
Ter visie legging: van 04 augustus t/m 24 augustus 2005

Voorzitter: Stadsdeel Oost Watergraafsmeer, Jasper Boesveldt
Plantoetsers: Stadsdeel Oost Watergraafsmeer, Hans Bol
Architect: ZZDP Architecten, Maarten Groeneveld
Aanvrager: Ons Tweede Thuis, dhr. Van Leeuwen
Notulist: Stadsdeel Oost Watergraafsmeer, Carla Schipper
Aanwezigen: Zie aanwezigheidslijst

Waarom deze avond

Er is een bouwaanvraag ingediend door Ons Tweede Thuis (OTT). Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan is voor deze aanvraag een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Dit is een lange procedure. De ter visie legging en deze informatieavond maken onderdeel uit van deze procedure.

Inleiding door Jasper Boesveldt zie sheets als bijlagen.

Stichting Ons Tweede Thuis

De instelling Ons Tweede Thuis werkt in de regio Amstelland en meerlanden voor verstandelijk en lichamelijk gehandicapten. De instelling richt zich op dagbesteding en wonen voor deze doelgroep. De ouders van kinderen met een handicap hebben een zware zorg en hebben behoeften aan ontlasting van die zorg. In Hoofddorp is 15 jaar geleden een project gestart in de vorm van een logeerhuis, in een grote boerderij. Dit project is zeer goed geslaagd, waardoor de vraag nu groter is als het aanbod. Er wordt nu gekeken voor uitbreidings mogelijkheden naar een andere locatie. Uit Amsterdam en Amstelveen komen de meeste aanvragen, ook werd er gezocht naar een grote locatie die ook nog eens betaalbaar was. Zo zijn ze uitgekomen op de locatie Guldenhof. De locatie zal gebruikt worden voor het doeleinde logeren in combinatie met bewegen. Het is goed voor de bezoekers om sportieve activiteiten te beoefenen.

Er is over nagedacht om het huidige pand aan te passen, maar er zullen veel mensen met rolstoelen gebruik van moeten maken. Het realiseren van nieuwbouw op maat werd daarmee aantrekkelijker.

Het bouwinitiatief

De architect, de heer Groeneveld legt aan de hand van de bouwtekeningen de plannen uit.

Tekeningen situatie nieuw,

In overleg met stedenbouw, leek het aardiger om het gebouw ten opzichte van de huidige situatie een kwartslag te draaien zodat er op de kop gekeken wordt en dat er langs gekeken kan worden. Het terrein is omringd door bomen. De voetbalvelden blijven bestaan, het terrein van de tennisvelden wordt opnieuw ingericht. De parkeergelegenheid blijft bestaan bewaren net als enkele kleedruimten. Ook is er een dienstwoning gepland met oriëntatie op de Amstel.

Indeling Hoofdgebouw:

Vanuit de centrale hal komen 4 groepen, 8 slaapkamers en alle groepen hebben een doucheruimte. 1 vleugel is langer, daar komen machines om de terreinen te onderhouden. Boven in verlengde vleugel komt een "sportkantine" die onafhankelijk vanuit buiten is te bereiken.

Medewerkers/slaapwacht kunnen in de gebouwen slapen. Het pand bestaat uit 2 verdiepingen. Het gebouw wordt gemaakt van metselwerk, houtwerk en dakpannen. Er worden duurzame materialen gebruikt. De woonkamers krijgen grote ramen. Slaapkamers kleine raampjes. Per vleugel 1 keuken

met bijkeuken en woonkamers. Groepen worden op leeftijd samengesteld. Groepen bestaan uit maximaal 8 personen. Er zijn gemeenschappelijke sanitaire ruimtes per groep. Er zijn verschillende kamers, zo zijn de kamers voor rolstoelgebruikers anders als de andere kamers. De dienstwoning zal dezelfde vormen als het hoofdgebouw hebben. Er wordt gebruik gemaakt van vrij traditionele materialen.

Vragen en opmerkingen

Dhr. Boot heeft een opmerking over de plaats van de dienstwoning, namelijk dat er minstens 100 meter van de dijk gebouwd moet worden, daar zijn regels voor.

Architect: daar zijn regels voor en daar zijn de plannen op aangepast.

Jasper Boesveldt geeft aan dat het bij de procedure behoort om uit te zoeken of de plannen niet in strijd zijn met de regels die hiervoor gelden.

Dhr. Sterk: Op de tekening staat een vrij grote weg richting de gebouwen.

Architect: Dat is een voetpad om naar het terrein te gaan. Daar zullen geen auto's rijden.

Toelichting bezettingsgraad door dhr. Van Leeuwen:

Het aantal bezoekers dat er per keer in het gebouw kunnen logeren is 32, namelijk 4 groepen van 8 personen. In Hoofddorp is er een gemiddelde bezetting van 70%, vooral in vakantieperiodes, feestdagen en weekenden. In januari en februari is er vaak een zwakkere bezetting en in maart komen er weer meer bezoekers.

Mw. Van den Eerenbeemt: Is de parkeervoorziening zoals die nu is voldoende?

OTT dhr. Van Leeuwen: Er zal juist eerder een teveel aan parkeergelegenheid zijn als te weinig, aangezien er op voetbalwedstrijden meer publiek rondloopt dan bij een logeerhuis.

Dit gebouw van OTT is anders dan de andere tehuizen van OTT. Het merendeel van de gebouwen is bestemd voor wonen of dagbesteding. Dit wordt een soort logeerhuis. De kinderen/ patiënten zijn niet ernstig ziek. Het is bedoelt als een fijne uitlaat voor kinderen en ouders.

Jasper Boesveldt: Gezien de bezettingsgraad en de omvang van het project, is er nagedacht over het verkeer en specifiek hoe de locatie te bereiken?

OTT dhr. Van Leeuwen: Gemiddeld blijven de kinderen 4 dagen logeren. Zij komen dan vaak gezamenlijk in een busje naar de locatie en worden dan afgezet. De begeleiding is ongeveer 1 op 4. 's Avonds gaan er weer begeleiders naar huis. Verder zijn er nog wat vrijwilligers voor het sporten.

Er vind een discussie plaats tussen de aanwezigen over het verkeer op de dijk. De locatie wordt niet ideaal ontsloten zijn. Men vindt dat er wat gedaan moet worden aan het verkeer op de dijk. Het Stadsdeel heeft maatregelen getroffen voor een veiliger verkeer. Onder andere zijn er boomstammen geplaatst om het parkeren aan de weg tegen te gaan. Dhr. Boot zegt dat het beter is om de weg te verbreden. De situatie op de weg is onveilig.

Bouwplan impact

Dhr. Pereboom: Het bouwplan betreft een verblijfplaats. Betekent dit dat het nu toch mogelijk wordt voor deze omgeving om bouwaanvragen voor verblijfplaatsen te kunnen doen. Aangezien dhr. Pereboom zelf al eerder plannen heeft gemaakt om een soort camping op eigen terrein te beginnen en dit toen afgewezen is omdat het in strijd was met het bestemmingsplan.

Jasper Boesveldt: dit initiatief staat los van andere aanvragen. En deze inspraakavond is juist georganiseerd omdat er strijd is met het bestemmingsplan.

Dhr. Boot: Zorgde de aanvraag van het pannenkoekenhuis, voor het kopen van het parkeerterrein van het Guldenhof, voor vertraging voor dit bouwplan?

De bouwaanvraag ligt al langer dan gebruikelijk. De behandeling heeft vertraging opgelopen doordat voorrang is gegeven aan bouwinitiatieven die niet strijdig zijn aan het bestemmingsplan. Ook heeft de bestuurlijke consternatie in het Stadsdeel en nieuwe beleidskaders vanuit het Rijk bijgedragen aan de lange doorlooptijd.

Vervolg: stroomschema in stappen: Zie bijlage: Stroomschema

Samengevat: Hele traject neemt minimaal 9 maanden in beslag. Dat houdt in dat er na 9 maanden een beschikking kan liggen van het Dagelijks Bestuur of er wel of niet mag worden gebouwd. Tegen deze beschikking kan bezwaar worden gemaakt.

Dit is de eerste inspraakavond in het traject, tot 24 augustus ligt het plan ter visie voor reactie. Na afloop van de ter visie legging neemt het Dagelijks Bestuur een besluit over het al dan niet voorzetten van dit vrijstellingsverzoek.

Voorzitter sluit om 21.30 uur de avond.

x

Bijlage 3: Advies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur d.d. 20 januari 2006

Geachte Bestuur,

Onlangs is door u aan de TAC een verzoek advies gevraagd met betrekking tot een bouwvoornemen voor de locatie 'Guldenhof', gelegen in het schakelpark Amstelscheg. Aangezien het hier gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) vereist, conform de beleidsregels zoals vastgelegd in het 'Aanvullend toetsingskader Hoofdgroenstructuur'.

Het plan voorziet in een nieuw gebouwde voorziening voor de Stichting 'Ons Tweede huis'. Op het terrein zelf staat nu een geschakeld complex. Het is de bedoeling om hier sport- en spelvoorzieningen met logeermogelijkheid aan te bieden aan de cliënten van de Stichting, namelijk verstandelijk en meervoudig gehandicapten. Er is ook een dienstwoning ingepland.

De TAC acht het plan inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur maar plaatst hierbij de volgende kanttekeningen:

> Volgens het Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur is de Amstelscheg een schakelpark. De beleidsintenties zijn o.a. dat het gebied niet sluipenderwijs mag verstenen door toevoeging van bebouwing en verharding. Tegen die achtergrond heeft het de TAC bevreemd dat het voorliggende plan op geen enkele wijze een onderbouwning geeft voor de beoogde toename van het bouwvolume van 3 naar 3,5 procent.

> De TAC stelt vraagtekens bij de dienstwoning. Uit de aangereikte stukken is niet gebleken dat het complex op dit moment een permanente woonfunctie herbergt. Evenmin is duidelijk of de nieuwe dienstwoning permanent bewoond gaat worden. Bovendien staat de zogeheten dienstwoning geheel los van het te bouwen complex. De noodzaak tot het bouwen van deze woning en de relatie tussen de dienstwoning en het complex wordt nergens toegelicht. Het huidige plan opent de mogelijkheid om de woning te zijner tijd als afzonderlijk object te vervreemden. Een woonfunctie in het buitengebied is in strijd met de beleidsintenties aangaande de Hoofdgroenstructuur. Een tweede bezwaar tegen de losstaande dienstwoning is de onnodige accentuering van de verstening van dit deel van de Amstelscheg. Goede architectuur kan de verstening van de ruimte camoufleren. Hier is echter gekozen voor het realiseren van twee afzonderlijke bouwobjecten op zekere afstand van elkaar, waardoor de bebouwing onnodig zwaar wordt aangezet.

> Het stadsdeel benadrukt dat zij wil voorkomen dat de locatie uitgroeit tot grootschalige horeca. De TAC wil dit nog eens onderstrepen omdat een dergelijke voorziening a-priori niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur.

> Tenslotte beveelt de TAC aan om bij de bebouwing zo veel mogelijk gebruik te maken van dakbegroening en verticaal groen.

Graag ontvangt de TAC te zijner tijd het inrichtingsplan.

Hoogachtend,

Prof. dr. G.J. Borger
Voorzitter van Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur

