

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

Stadsdeel
Oost/Watergraafsmeer
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

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 presentielijst

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 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.

Stadsdeel
Oost/Watergraafsmeer
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

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 logeershuis.

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 logeershuis. De kinderen/ patiënten zijn niet ernstig ziek. Het is bedoeld 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.

Aanvraag voor: Ouderkerkerdijk 174

volgnummer aanvraag: 50582
bouwnummer aanvraag: U04/2007/68691
Soort aanvraag Bouwaanvraag
Type ingreep: oprichten pand
Stadsdeel: Oost/Watergraafsmeer

Behandeld:

Datum: 03-sep-08 **Door: Commissie II A**

Bezwaar. Gewijzigd plan. De uitwerking van het facilitair gebouw is akkoord, mits de bovenregel van het hekwerk van het balkon in gelakt hout (conform de kozijnen, zoals op de ingekleurde gevels te zien is) wordt uitgevoerd in plaats van in aluminium.

Met betrekking tot het bezwaar op de detaillering van het logiesgebouw is geen nieuwe informatie aangeleverd. Dit bezwaar blijft derhalve gehandhaafd.



Datum: 19-mrt-08 **Door: Commissie II A**

Bezwaar. Gewijzigd plan. Het plan voor het logiesgebouw is aangepast, de pulen zijn doorgetrokken tot vloerniveau. Detaillering van het logiesgebouw is ter beoordeling voorgelegd.

De commissie constateert dat het ingezette thema van een bakstenen kader met daarin een houten doos niet is doorgezet in de detaillering, zichtbaar in detail 13. Het metselwerk dient de hoek om te worden doorgetrokken tot de houten bekleding van de binnendoos.

In detail 2 en detail 3 zijn ventilatieroosters in het glasvlak zichtbaar, dit past niet in het geldende beleid.

De commissie adviseert een verdekte ventilatie in de bovendorpel of door middel van open strekken in het metselwerk.

De commissie merkt op dat het facilitair gebouw niet ter beoordeling is voorgelegd. Zij is er in de vergadering van 11 oktober 2006 in hoofdlijnen mee akkoord gegaan maar heeft de uitwerking, materialisering en detaillering nog niet ter beoordeling voorgelegd gekregen. Daarnaast is het ook noodzakelijk om een overzichtsbeeld te krijgen van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar.

Bemonstering van de baksteen dient ter beoordeling te worden voorgelegd.



Datum: 21-nov-07 **Door: Commissie II A**

Gewijzigd plan. De commissie gaat op hoofdlijnen akkoord met het voorliggende voorstel. Zij constateert echter dat de gevels binnen het kader bijna lijken op kantelen, omdat zij doorlopen tot de luifel, respectievelijk de dakrand, terwijl zij aan de onderzijde op een borstwering staan. Om dit beeld te

verder uitgewerkt. De zuidgevels van het logiesgebouw zijn grotendeels afgewerkt met rabatdelen en er zijn doorlopende, betonnen luifels aangebracht die circa 50 cm naar buiten steken. Voor de noordgevels wordt metselwerk toegepast. Op de oost- en westgevels ontmoeten deze materialen elkaar.

De commissie constateert dat het gebouw, door zijn kleine gevelopeningen, niet georiënteerd is op de buitenwereld. Het is te gesloten en heeft geen uitnodigend karakter. De entree, die in de westgevel is gesitueerd, verwelkomt de gasten niet. Het gebouw doet denken aan een bedrijfsgebouw en past niet in de landelijke omgeving.



Aanvraag voor: Ouderkerkerdijk 174

volgnummer aanvraag:	41490
bouwnummer aanvraag:	U04/2004/4957
Soort aanvraag	Bouwaanvraag
Type ingreep:	oprichten pand
Stadsdeel:	Oost/Watergraafsmeer

Behandeld:

Datum: 20-dec-06

Door: Commissie II

In de vergadering zijn de heren Zahtila en Groeneveld (ZZDP architecten) en de heer Boesveldt (stadsdeel Oost/Watergraafsmeer) aanwezig om de wijzigingen op het plan toe te lichten.

De architect heeft ervoor gekozen de blokken compacter te maken, waardoor het contrast tussen de volumes, die worden verbonden door een glazen tussenlid sterker wordt. De entrees zijn daarbij verplaatst naar de koppen van de blokken.

De commissie staat positief tegenover deze gemaakte stappen. De nieuwe hoofdopzet en de situering van de entrees zijn een verbetering. Het gebouw presenteert zich van alle zijde anders wat een interessant contrast oplevert. De manier waarop het gebouw zich verhoudt tot de landschappelijke omgeving dient echter nog nader uitgewerkt te worden. De relatie van het gebouw met zijn omgeving kan per kamer of als gebouw op zich tot stand komen en op verschillende manieren worden gecreëerd. Bijvoorbeeld door de wijze waarop het gebouw op de grond staat en de relatie binnen-buiten te versterken. Een andere mogelijkheid is het gebouw zo in het landschap te plaatsen dat dit zich gedraagt als object in haar omgeving. Het nu ingezette middel van het kader zorgt voor een formalisering van het landschap en verwijst nog te veel naar een stedelijke omgeving.

Zoals de architect al aangaf verdienen met name de achtergevels nog de nodige uitwerking en dienen de kopgevels als vlakken behandeld te worden.



Datum: 26-apr-06

Door: Commissie II

Gewijzigd plan. In de vergadering zijn aanwezig de heren Groeneveld en Zahtila van ZZDP architecten en de heer Boesveldt van het stadsdeel om de bezwaren ten aanzien van de situering, typologie en architectonische vormgeving van de nieuwbouw voor een onderkomen voor sportvoorzieningen in sportpark Guldenhof met de commissie te bespreken.

De heer Boesveldt deelt mee dat het park is aangekocht door de gemeente en als bestemming recreatief gebruik heeft gekregen. Volgens het bestemmingsplan is bebouwing toegestaan en dient de vormgeving aan te sluiten bij de bestaande dijkbebouwing. Als belangrijkste voorwaarde is gesteld dat de kapvorm moet corresponderen met de typologie van de dijkbebouwing. Het volume dient geplaatst te worden met oriëntatie op de dijk en de kavelgrens moet worden begeleid.

De heer Groeneveld toont een schetsvoorstel van een aangepast plan. Het nieuwe logiesgebouw wordt gevormd door twee volumes in de vorm van stroken die in het verlengde van elkaar liggen en door een bajonet met elkaar worden verbonden. Ze worden gesitueerd in de lengte richting van de kavel haaks op de dijk. Het voorste volume wordt dichterbij de dijkzijde verschoven het achterste volume ligt met de rug dicht tegen de noordelijke kavelgrens. Samen met een bomenrij langs de noordelijke kavelgrens vormen beide volumes een afgeschermd voorruimte aan de dijk die kan dienen als entreegebied en parkeerplaats voor het sportterrein en het nieuwe logiesgebouw.

De commissie is van mening dat het aangepaste voorstel een goede vertaalslag toont naar aanleiding van haar opmerkingen uit de vorige vergadering. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan, het gebouw is minder pontificaal gesitueerd en volgt de beweging van het perceel. Er wordt meer van het terrein open gelaten waardoor het landschappelijk karakter beter wordt gerespecteerd en er meer mogelijkheden zijn in het gebruik.

De commissie ziet de uitwerking met belangstelling tegemoet.



Datum: 12-apr-06

Door: Commissie II

Bezwaar. Op verzoek van het stadsdeel toetst de commissie het plan voor het oprichten van een logiesgebouw en een faciliteitengebouw op het als sportterrein ingerichte perceel aan de in de "Kadernota voor de welstandsbeoordeling in Amsterdam" opgenomen omschrijving van het ruimtelijke systeem "perifere groengebieden" (zie hfdst. 2.14). Als richtlijn geldt behoud van het rustige, openbare en groene karakter en grote terughoudendheid bij het toevoegen van nieuwe bebouwing. Ook bij een intensiever recreatief gebruik dient het groene en openbare karakter niettemin behouden te blijven. Bij de beoordeling van de architectonische kwaliteit van (passende) bebouwing in het groen wordt gebruik gemaakt van de algemene welstandscriteria. Daarbij gaat het om de volgende criteria:

1. de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige

dit gebied kan worden volstaan met de eisen van het bestemmingsplan en de "excessenregeling" (zie 5.4.1 pag. 59). De gebiedsgerichte omschrijving echter (pag. 109/110) geeft aan dat in het gehele Amstelgebied getoetst dient te worden op niveau 1 (zware toetsing). De commissie verzoekt het stadsdeel haar beleid aangaande dit gebied toe te lichten.

