

Keuzenotitie Vondeltuין

8 oktober 2009



Inhoud

	Pag.
1. Inleiding	3
2. Context	4
3. Visie	7
4 Oplossingsrichtingen	9
4.1 Oplossingsrichting 1 'historiseren'	9
4.2 Oplossingsrichting 2 'conserveren'	10
4.3 Oplossingsrichting 3 'herontwikkelen'	11
4.3.1 Variant 3a. Serre of wintertuin	12
4.3.2 Variant 3b. Kampong	13
4.3.3 Variant 3c. Loofgang	14
4.3.4 Variant 3d. Kelder	15
5. Exploitant	16
6. Samenvatting, advies en vervolg	17

Bijlagen

1. Overzicht vergunningen, procedures en overeenkomst Vondeltuין
2. Huidige situatie, bebouwing en afbeeldingen
3. Achtergrond informatie handhaving
4. Achtergrond informatie exploitant
5. Ontwerpvarianten exploitant
6. Verslag informatie bijeenkomst 29 september 2009 en reacties keuzenotitie

- Bijlagen bijlage 6, losse reacties, lijst aanwezigen
- Voorstel plangebied plankaart bestemmingsplan Vondeltuין
- Planning Vondeltuין augustus 2009
- Kaarten oplossingsrichtingen
- Kaart historische en ruimtelijke kwaliteit

1. Inleiding

De Vondeltuinen in het Vondelpark, adres¹ Vondelpark 7, is een horecazaak. Bijlage 2 bevat kaartjes met de locatie van het perceel. Het zogenaamde snoephuisje wordt gebruikt voor het verhuren van skates. Naast de Vondeltoen ligt een speelplaats. De speelplaats bij de Vondeltoen en locaties zoals het Groot Melkhuis zijn in het kader van de reconstructie van het Vondelpark vernieuwd. Wat te doen met de horecazaak Vondeltoen?

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad volgens art. 3.1 verplicht voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan vast te stellen. Op 7 juni 2006 heeft de Raad van State het op 19 juli 2005 door de provincie goedgekeurde bestemmingsplan Vondelpark, vernietigd voor het gedeelte van de Vondeltoen. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat de stadsdeelraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vondelpark niet had betrokken:

- het feit dat de exploitant ter plekke al sinds 1999 een horecabedrijf heeft;
- het ontwerpbestemmingsplan invulling gaf aan de in overleg met het dagelijks bestuur tot stand gekomen plannen voor vernieuwing van de bebouwing van het horecabedrijf en het in omvang herstellen tot de oorspronkelijke oppervlakte, zoals dat bestond voor de diverse branden;
- dat in de vernieuwingsplannen er van werd uitgegaan dat exploitant beschikte over een vergunning als bedoeld in artikel 3 Drank- en Horecawet en het vastgestelde plan er binnen de planperiode toe zou leiden dat exploitant zijn horecabedrijf niet zou kunnen voortzetten;

Er moet dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Bovendien wil de gemeente investeren in een kwalitatieve en duurzame inrichting en gebruik van de Vondeltoen. Het doel van een bestemmingsplan is om het gewenste en ongewenste gebruik en inrichting van gronden juridisch vast te leggen. Hiervoor is een brede beleidsmatige visie noodzakelijk. Zaken zoals sluitingstijden, exploitatie, of andere privaatrechtelijke afspraken zijn volgend op een nieuw bestemmingsplan en worden niet met een bestemmingsplan geregeld.

De afgelopen jaren is tevergeefs geprobeerd om een oplossing te vinden voor een nieuw ruimtelijk kader. Eind 2006 zijn enkele scenario's op een bewonersavond gepresenteerd. Het stadsdeel, buurtbewoners, en de exploitant konden niet tot een gezamenlijk voorstel komen. Rechten, uitspraken, afspraken en toezeggingen hebben geleid tot (juridisch) ingegraven standpunten en vragen om een andere aanpak. De huidige insteek is gericht op een kwalitatieve visie die uitgaat van kansen van de plek. Het plangebied staat immers niet op zichzelf en is onderdeel van een groter gebied. Voor het realiseren van beleidsdoelstellingen en het bieden van een duurzame kwalitatieve oplossing is het eigendom van strategisch belang. De gemeente neemt de regie voor een nieuwe visie en een bestemmingsplan omdat ze eigenaar is van de grond en de gebouwen en het belangrijk vindt om de Vondeltoen beter te laten aansluiten op de het vernieuwde Vondelpark.

In deze keuzenotitie is een visie voor de Vondeltoen gemaakt op basis van beleid en een ruimtelijke en functionele analyse. Hiermee wordt een kwalitatieve insteek nagestreefd. Op basis van deze visie zijn oplossingsrichtingen geformuleerd. De stadsdeelraad wordt met deze notitie gevraagd om een keuze in deze oplossingsrichtingen. Na een keuze van de stadsdeelraad kan worden gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. De privaatrechtelijke afspraken moeten vervolgens goed worden afgestemd op dit nieuwe bestemmingsplan.

Zie ook de bijlagen voor meer achtergrondinformatie.

¹ is een perceel van circa 914 m² gelegen in het Vondelpark, kadastraal bekend sectie U, nummer 09533. De gemeente heeft het sinds 1953 in eigendom en beheer.

2. Context

Het renovatie- en beheerplan Vondelpark (2001) en de aanwijzing van het Vondelpark als beschermd rijksmonument in 1996, vormde de basis voor het bestemmingsplan Vondelpark. De toelichting van het bestemmingsplan Vondelpark is in de basis als beleidskader nog van toepassing op het perceel van de Vondeltuin. Om een goede aansluiting te krijgen op het vernieuwde Vondelpark is een kwalitatieve ruimtelijke en functionele benadering noodzakelijk.

Het Vondelpark is in het structuurplan 'Kiezen voor Stedelijkheid' aangewezen als 'Park' en ligt in de "Hoofdgroenstructuur". Het beleid is er op gericht het groen zowel op de korte als op de lange termijn te behouden en te versterken. Er worden vooral investeringen gedaan in goed beheer. Kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk en landschapsarchitectonische kwaliteiten worden bewaakt.

Groen

De visie groen en blauw 2020 vraagt aandacht om de inrichting beter af te stemmen op het gebruik en zonodig maatregelen te treffen, ten behoeve van het reguleren van de gebruiksdruk. Om de stad buiten het landschapsbeeld te houden gaat het renovatie- en beheerplan uit van 'bosschages' met een gesloten kronendak in de parkrand. Bovendien moeten gezonde bomen blijven staan. In het renovatie- en beheerplan krijgen markante plaatsen in het park, zoals de Vondeltuin, een accent door een bijzondere boom te laten staan of te planten, bijvoorbeeld een eik of een beuk.

Cultuurhistorie

Op oude kaarten van begin vorige eeuw is duidelijk te zien dat het perceel van de huidige Vondeltuin op een verbinding ligt op de grens tussen het in Engelse landschapsstijl aangelegde Vondelpark en Willemspark (zie bijlage 2, afbeelding 3). Kenmerkend voor deze stijl zijn glooiende vormen en het nagenoeg ontbreken van rechte lijnen. Na de bebouwing van het Willemspark heeft het Vondelpark ter plaatse van de vondeltuin een scherpere grens gekregen tussen de bebouwing en het Vondelpark. Eind jaren dertig van de vorige eeuw is de eerste bebouwing ter plaatse van de huidige Vondeltuin verschenen; 'het snoephuisje' cq 'buffethuisje' en 'de werkplaats'.

Het plangebied is onderdeel van het in 1996 aangewezen beschermde rijksmonument Vondelpark. Ontwikkelingen in de Vondeltuin mogen dan ook geen afbreuk doen aan het monument. De opstallen in de Vondeltuin hebben geen afzonderlijke monumentale status en worden ook niet expliciet beschreven. De aanwijzing van het Vondelpark als rijksmonument is niet alleen bedoeld voor behoud maar ook ter versterking van de grote landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde en ontwikkeling in 140 jaar. Latere wijzigingen of toevoegingen dragen ook bij aan de cultuurhistorische waarde (Blauwe theehuis). De bescherming van het monumentale Vondelpark is ook gericht op versterking van cultuurhistorische waarden. Door het vormen- en lijnenspel van het oorspronkelijke ontwerp van het Vondelpark te herstellen worden deze waarden versterkt (renovatie en beheerplan, Oud-Zuid). Er moet evenwicht worden gevonden tussen de monumentale waarde en het gebruik. Naast de fysieke cultuurhistorische waarden wordt het karakter van de Vondeltuin ook bepaald door de geschiedenis. De Vondeltuin wordt al generaties gebruikt als uitspanning, ontmoetingsplek en achtertuin voor de buurt.

Gebruik

Het Vondelpark dient openbaar en algemeen toegankelijk te blijven. Het beleidskader gebruik Vondelpark wil commerciële activiteiten ontmoedigen en grootschalige evenementen tegengaan. Daarbij wordt gebruik dat past in de identiteit van het park juist gestimuleerd. Activiteiten in het park dienen volgens het beleidskader gebruik Vondelpark:

- geen overlast te veroorzaken voor andere gebruikers,
- niet ten koste gaan van de veiligheid van andere bezoekers, en
- niet ten koste gaan van de fysieke monumentale staat van het park.

Het evenementenbeleid (mei 2009) gaat uit van evenementen die plaats vinden op locaties die met hun karakter en uitstraling goed passen bij het karakter en de uitstraling van dat evenement. Locatie en evenement moeten elkaars identiteit versterken.

De Vondeltuin wordt door de exploitant gebruikt voor de verhuur van skates. Er worden diverse activiteiten aangeboden of zaken verhuurd. Het bestemmingsplan Vondeltuin had aanvankelijk aan de Vondeltuin een nadere aanduiding 'verhuur van sportvoorzieningen' toegekend. Deze gronden zouden dan ook gebruikt mogen worden voor de verhuur van sportartikelen (rent-a-skate). Kleinschalige sportactiviteiten vormen geen directe bedreiging voor de identiteit van het Vondelpark. Het gebruik mag echter andere gebruikers en omwonenden niet evenredig storen. Het evenementenbeleid (mei 2009) verbiedt overigens puur commerciële kleinschalige meldingsplichtige activiteiten (art. 2.41 APV).

Sinds een jaar bestaat er een speciaal beleidskader voor het gebruik van het Vondelpark. Dit beleidskader is gebaseerd op onderzoek naar gebruikers in 1989, 1998 en 2006. Het beleidskader voor het gebruik stelt alleen beleid voor waar conflicten bestaan of dreigen. De toenemende gebruiksdruk en ruimtelijke concurrentie van gebruik vraagt om zonering waarbij vormen van gebruik worden geclusterd in deelgebieden.

De unieke ligging en combinatie met de speelplaats van de Vondeltuin voorziet van oudsher in behoeften in het westelijk deel van het park. Deze behoeften komen van zowel reguliere bezoekers uit de buurt als toeristen. De groeiende bezoekersaantallen vragen om duurzaam beheer. Het beleidskader voor gebruik stuurt aan op een vorm van horeca die geen overlast veroorzaakt voor andere gebruikers. Het horecabeleid (concept 2009) gaat over categorisering van zelfstandige horeca en beleidsregels voor ondersteunende horeca. Het beleid is er onder andere op gericht een kwaliteitsverbetering te bereiken in de horeca. In het horecabeleid wordt de horeca in verschillende categorieën ingedeeld. Het Blauwe theehuis en Groot Melkhuis zijn ingedeeld in categorie 3; cafés en bars met verkoop van alcoholische drank. Voor de Vondeltuin is in de toelichting van het bestemmingsplan Vondelpark horeca 4 voorzien; onder andere restaurants. In de huidige overeenkomst met de exploitant is voorzien in een seizoenexploitatie en wordt gewerkt met een uitgifteloket. Het feitelijke gebruik is al generaties te vergelijken met de planologische bestemming horeca (cat. 4).

Het Renovatie- en Beheerplan voor het Vondelpark (2001), spreekt over het verbeteren van de variatie in de 5 speelplaatsen in het park. Met het vergroten van de speelvariatie wordt een grotere groep kinderen bedient van speelgelegenheid. De huidige speelplaats heeft kinderen tot 4 jaar tot doelgroep. Met de renovatie en vergroting van de variatie van het speelaanbod wordt voor de Vondeltuin ingezet op kinderen tot 10 jaar. De oorspronkelijke grote, veelhoekige zandbak is in 1968 vervangen door een speelplaats met twee cirkels op een as. De speelplaats werd toen al veel gebruikt door gezinnen (zie bijlage 2, afbeelding 7).

De beleidsregels voor terrassen kent een aantal voorwaarden en criteria voor terrassen. Deze regels gaan over de plaatsing van de terrassen, bereikbaarheid, openingstijden, etc. Horecabedrijven als de Vondeltuin zijn uitgezonderd van de verplichting om het terrasmeubilair na sluitingstijd te verwijderen. Door gebrek aan ruimte wordt het terras ook gebruikt voor opslag, dit zorgt voor een rommelig beeld.

Met miljoenen bezoekers in het Vondelpark en de enige voorziening in het westelijk deel van het park is de noodzaak voor een goede sanitaire voorziening onontbeerlijk (beleidskader gebruik Vondelpark). Het beleidskader gebruik Vondelpark stimuleert openbare toiletvoorzieningen bij een horecazaak als de Vondeltuinen.

De sociale veiligheid kan volgens het beleidskader gebruik Vondelpark verbeterd worden door keuzes bij de inrichting van voorzieningen. Clusteren en weghalen van bosjes kan de sociale veiligheid bevorderen. De maatschappelijke functie van de horeca punten kunnen worden versterkt.

Locatie en vormgeving

De Vondeltuinen behoort tot het entreegebied aan de Amstelveenseweg aan de westzijde. In het renovatie- en beheerplan is de Vondeltuinen aangegeven als mogelijke locatie voor sloop – nieuwbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan Vondelpark (2004) geldt in principe dat gebouwen in het Vondelpark wel vervangen mogen worden maar dat als randvoorwaarde geldt dat het bestaand bebouwde oppervlak niet mag toenemen. Verder stelt het renovatie- en beheerplan dat de openbare ruimte van een voorziening als de Vondeltuinen moet aansluiten op die van het park en in harmonie dient te zijn met de architectuur. Ook zou het beter zijn als het terras en terrasmeubilair aansluit bij de sfeer en functie van het gebouw. De variatie in kleur, vorm en materiaal moet volgens het renovatie- en beheerplan worden beperkt om een rustig beeld te creëren en het landschap minder te verstoren.

In het bestemmingsplan Vondelpark is ook bepaald dat in de zichtlijnen geen bebouwing, hoge beplanting of andere zichtonderbrekingen mogen worden gerealiseerd. Op de karakteristiekenkaart uit de toelichting van het bestemmingsplan Willemspark van Eeghenstraat 2002 is een zichtlijn ingetekend over de Vondeltuinen. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat in deze zichtlijn niet wordt gebouwd (bouwverbod), zodat de ruimtelijke relaties tussen het Vondelpark en Willemspark in stand zullen blijven. Ook het plaatsen van andersoortige zichtonderbrekende massa, zoals een bijgebouw, een hoge schutting of groepen hoge struiken, wordt vanuit het bestemmingsplan Willemspark van Eeghenstraat 2002 ontmoedigd. In het bestemmingsplan Vondelpark is bepaald dat in de zichtlijnen geen bebouwing (strook 5 meter), hoge beplanting of andere zichtonderbrekingen mogen worden gerealiseerd. De zichtlijn over de Vondeltuinen van het bestemmingsplan Willemspark van Eeghenstraat 2002 is niet in het bestemmingsplan Vondelpark opgenomen. In de huidige situatie is de zichtlijn niet meer fysiek aanwezig.

De veelhoekige speelplaats is tussen 1927 en 1931 door Baanders ontworpen (bijlage 2, afbeelding 4 en 6) met een zandbak en klimpalen. Deze oorspronkelijke grote, veelhoekige zandbak is in 1968 vervangen door een speeltuin met 2 cirkels op een as. Het ontwerp is van Aldo van Eijck. De klinkers werden toen vervangen door stoeptegels. In overleg met mevrouw van Eijck, de heer Blom en mevrouw Strauven is besloten dat de speeltuin bij de Vondeltuinen behouden moet blijven als mooi voorbeeld van het 'speeltuinen-oeuvre' van Van Eijck. In 2006 is deze in het kader van de renovatie van het Vondelpark gerestaureerd. Er wordt nog een nieuw speeltoestel geplaatst, zie bijlage 2, afbeelding 9.

Het door Baanders ontworpen, na een brand weer herbouwde rietgedekte snoephuisje is ontworpen in Indonesische stijl. Het buffethuisje of snoephuisje werd ongeveer tegelijkertijd met de speelplek ook door Baanders ontworpen. Het werd ook wel het 'buffethuisje' of 'poffertjeshuis' genoemd, zie bijlage 2, afbeelding 5. Het ontwerp laat zien dat de Vondeltuinen en de speelplaats als één geheel is ontworpen. Het snoephuisje had aanvankelijk een sterkere ruimtelijke en functionele relatie met de speelplek.

Het huidige hek en de aanbouswels tussen de Vondeltuinen en de speelplaats vormt een ruimtelijke barrière voor de ruimtelijke eenheid van het plangebied. Ook de vormgeving van het hek en de aanbouswels zijn armoedig en past niet in de gewenste uitstraling van het Vondelpark. De doorgang in het hek van de Vondeltuinen naar de speelplaats is weliswaar functioneel maar is geen verbetering van de ruimtelijke relatie (kans). De horecazaak Vondeltuinen oogt nu geïsoleerd.

3. Visie

In dit hoofdstuk zijn kansen en beleid uitgewerkt tot onderstaande visie². Deze is gebruikt voor het formuleren van oplossingsrichtingen in hoofdstuk 4.

Gebruik

Gelet op het gebruik van het perceel Vondelpark 7 in het verleden, de verleende vergunningen, het huidige gebruik en de ondersteunende rol voor het westelijk deel van het Vondelpark en de buurt is voortzetting van een horecabedrijf op deze locatie wenselijk. Al zeer lange tijd worden er ook maaltijden bereid en genuttigd en drank geschonken. Om deze unieke ondersteunende rol voort te zetten is in het kader van het bestemmingsplan gebruik als restaurant wenselijk (horeca categorie 4). Voor het schenken van drank is een minimale aaneengesloten oppervlakte van 35 m² noodzakelijk. Vergroten van de horecafunctie vormt een bedreiging voor dit rustige gedeelte, een kwaliteitsslag niet. De vorm van horeca is gebonden aan de beschikbare ruimte, identiteit, en inpasbaarheid. De horecafunctie (categorie) mag niet een te grote belasting vormen voor de omgeving. Exploitatie in de wintermaanden biedt kansen om de sociale veiligheid en criminaliteit te verminderen. In de exploitatie overeenkomst en/of huurovereenkomst kunnen nadere afspraken worden gemaakt voor het beperken van overlast van de horecafunctie. Voldoende ruimte voor opslag van goederen kan de overlast van het gebruik als horeca verminderen. Ruimtelijk gezien is het wenselijk dat de Vondeltuinen een betere aansluiting krijgt op het Vondelpark. Daarmee wordt de buurtfunctie niet minder. De Vondeltuinen kan in het westelijke deel van het park voorzien in een versterking van de sanitaire voorzieningen. Het is wenselijk de twee huidige toiletten van de Vondeltuinen te vernieuwen en toegankelijk te maken voor minder valide bezoekers. Hierbij kan ook worden gedacht aan een commode. Eventuele andere nieuwe functies mogen niet te veel concurreren met andere deelgebieden van het Vondelpark. Afhankelijk van nieuwe privaatrechtelijke afspraken met de exploitant³ kan het beheer en de kosten worden bepaald en bijvoorbeeld het hekwerk worden aangepast. Het deelgebied van de Vondeltuinen is relatief rustig en heeft als doelgroep gezinnen met kinderen. De ligging in het rustigere gedeelte en het inrichten van de speelplaats voor gezinnen met kinderen tot 10 jaar sluit aan bij de (historische) identiteit van de plek. De speelplaats krijgt nog een klimtoestel voor kinderen tot 10 jaar, zie bijlage 2 afbeelding 9. De huidige sport- en spelactiviteiten en uitleenmogelijkheden van 'rent-a-skate' kunnen een positieve bijdrage leveren aan het verblijf in het Vondelpark, mits deze kleinschalig, aansluiten bij de identiteit van het gedeelte en niet te commercieel worden. Wijzigingen in het huidige gebruik kunnen zich zeer goed schikken in de ontwikkeling van het Vondelpark, mits deze in de landschappelijke ontwerptraditie gebeurt.

Ruimtelijke relaties

Het vergroten van de ruimtelijke verbinding van de Vondeltuinen met de speelplek en het Vondelpark biedt kansen om de geïsoleerde ligging te verminderen, historische relaties te herstellen en de identiteit van de plek te versterken (zie C op kaart historische en ruimtelijke kwaliteit). De ligging in de groene rand van het Vondelpark vraagt om een goede landschappelijke inrichting. De relatie tussen het Vondelpark en het Willemspark kan worden versterkt door de zichtas te herstellen en te versterken (B). Op de speelplaats wordt deze as van Van Eijck ook versterkt door een nog te plaatsen klimtoestel. De vorm van het klimtoestel verbindt de ontwerptradities van de Vondeltuinen. Rekening houdend met zichtlijnen kunnen 'bosschages' en een (deels) gesloten kronendak in deze parkrand, de landschappelijke groene inpassing verbeteren. Hierbij moet aandacht uitgaan naar het verbeteren van de sociale veiligheid door een overzichtelijke situatie te creëren. Met een nieuwe inrichting van de Vondeltuinen wordt het mogelijk om de deels al aanwezige ronde vormen ter plaatse van de speelplaats door te zetten. Hiermee kan de ruimtelijke relatie tussen de Vondeltuinen en de speelplaats worden versterkt. De geïsoleerde ligging van de Vondeltuinen en barrières in ruimtelijke relaties kunnen met de (ver)plaatsing van gebouwen

² Voor de visie voor het Vondelpark wordt verwezen naar het beleidskader gebruik Vondelpark.

³ Nieuwe privaatrechtelijke afspraken worden pas vorm krijgen na een keuze van de stadsdeelraad

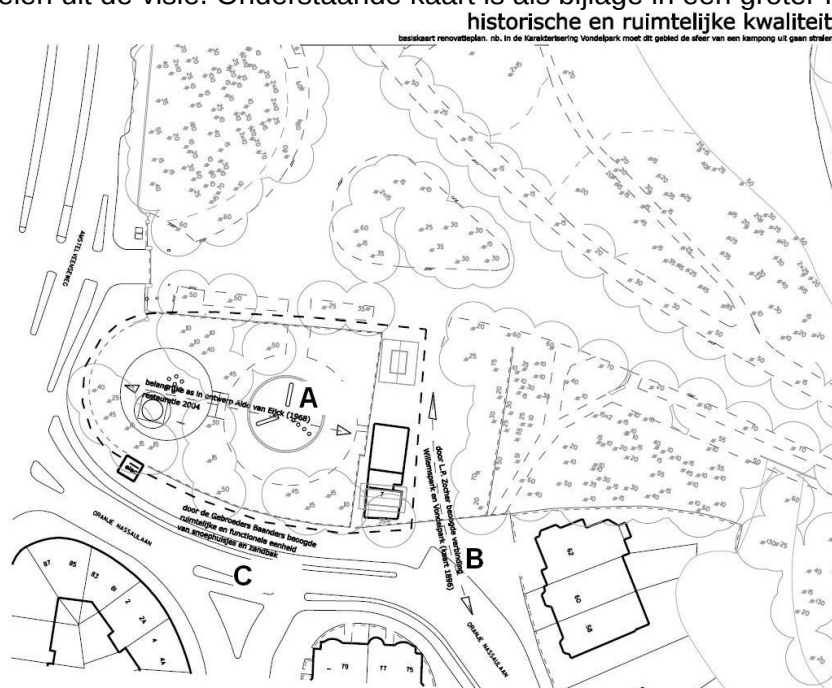
worden verminderd of opgeheven. Door gebouwen langs de denkbeeldige as langs de cirkelvormige inrichting te positioneren ontstaat meer eenheid en verbinding (A). Ook de afrastering en de plek van het terras kan hier aan bijdragen.

Bebouwing en inrichting

De randvoorwaarden voor aanpassingen liggen in de groene kwaliteit, de status van Rijksmonument en in de wens het geschikt te laten zijn voor vele soorten gebruik. Ter bescherming van het groene karakter mag de mate van bebouwing van het plangebied niet onevenredig worden vergroot. De bebouwing mag daarom niet met een extra laag worden verhoogd (maximaal 5 m.). De grootte van een eventueel nieuw gebouw is voor een deel ook afhankelijk van de gewenste functies en de mate waarin het past in deze visie. Om aan te sluiten op de identiteit van de plek is het wenselijk om uit te gaan van bebouwing dat is geïnspireerd op de Indonesische stijl⁴ van Baanders. De bezoeker wordt zo geboeid door een pallet aan sferen verspreid door het park.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten; speelplaats, snoephuisje en voormalige werkplaats, zijn van groot belang en dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van overige bouwwerken die afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden. Het opslaan van goederen moet zoveel mogelijk inpandig plaatsvinden om een rommelig beeld te voorkomen. Het snoephuisje is al vernieuwd maar kan als cultuurhistorisch element nog verder worden versterkt. Het is een kans om met de bebouwing de ronde vormen van de inrichting te accentueren. Het oorspronkelijke ontwerp van het Vondelpark is belangrijk in het kader van de aanwijzing van het park als Rijksmonument in 1996. Zowel het eerste speeltuinontwerp van Baanders rond 1929 als het in 2006 gerestaureerde ontwerp van Van Eijck uit 1968, gaat uit van een speelplaats en snoephuisje als één ruimtelijke eenheid en één plangebied. De variatie in kleur, vorm en materiaal moet worden beperkt om een rustig beeld te creëren en het landschap minder te verstoren. Het is een kans om het uiterlijk van het hekwerk beter aan te laten sluiten met de gewenste karakteristiek van het Vondelpark.

Gezonde bomen moeten behouden worden en er moet ruimte komen voor een bijzondere boom om de Vondeltuinen te markeren. Het is een kans om de beplanting van de Vondeltuinen aan te laten sluiten bij die van de omgeving, om zo ook de sociale veiligheid en ruimtelijke relaties te verbeteren. Extra vuilnisbakken kunnen zwerfvuil tegengaan en het verblijf verbeteren. Onderstaande afbeelding is een beeldende samenvatting van belangrijke onderdelen uit de visie. Onderstaande kaart is als bijlage in een groter formaat te vinden.



⁴ Deze eclectische stijlform van toen is typisch voor de historische ontwikkeling en draagt bij aan het specifieke karakter binnen het totaalontwerp van het Vondelpark. De gebroeders Baanders hebben na een reis tropische inspiratie opgedaan.

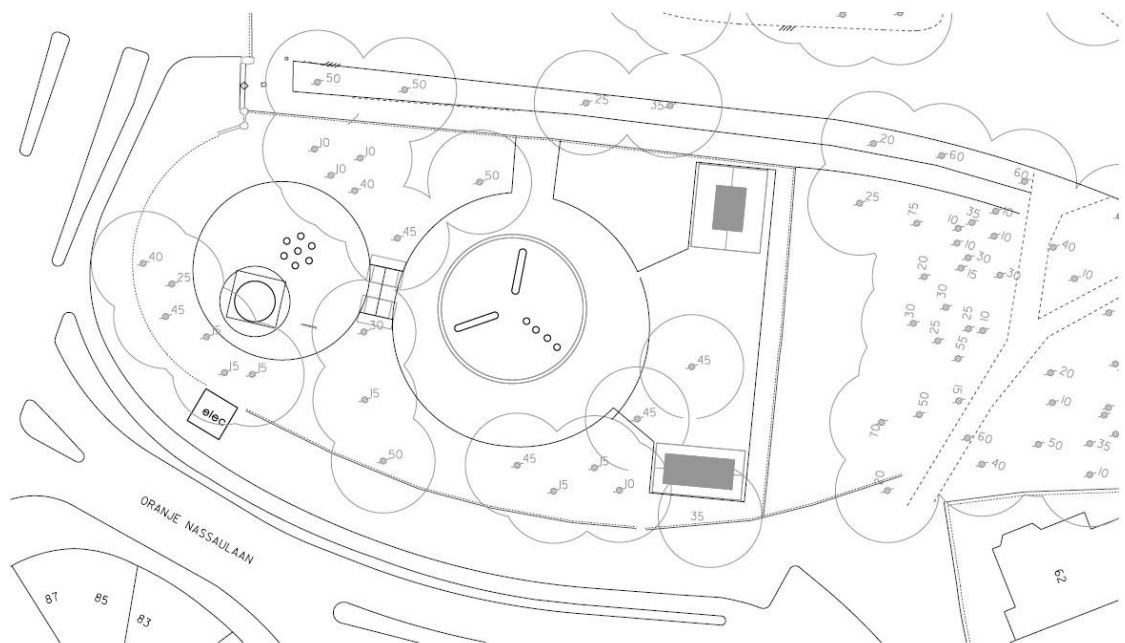
4. oplossingsrichtingen

Met de analyse en visie als uitgangspunt zijn een aantal oplossingsrichtingen uitgewerkt. Afgezien van de grootte van de bebouwing en investering dient de visie als algemene lijn. Enkele onderdelen uit de visie zijn dan ook in alle oplossingsrichtingen uitvoerbaar. Onderstaande oplossingsrichtingen schetsen in grote lijnen de toekomstige scenario's van de Vondeltuin. Per oplossingsrichting zijn een aantal consequenties en voor- en nadelen genoemd. De oplossingsrichtingen zijn op A3 formaat als bijlage toegevoegd. Voor alle oplossingsrichtingen geldt dat er alleen financiële middelen zijn gereserveerd voor (groot)onderhoud. Er is dus nog geen financiële dekking voor een wijziging van de inrichting dan wel nieuwbouw. Eventueel kunnen kosten voor een deel worden verwerkt in een nieuwe huurovereenkomst.

4.1 Oplossingsrichting 1 'historiseren'

In deze schematische oplossing voert het belang van het groene karakter, de cultuurhistorische waarden en het beperken van de bebouwing de boventoon. Door het accent op deze belangen te leggen ontstaat een schematische oplossingsrichting die uit gaat van de twee oorspronkelijke huisjes van de gebroeders Baanders. Door de aanbouswels weg te halen blijft ter plaatse van de huidige eetgelegenheid (de voormalige werkplaats) 21 m² over. De latere aanbouwen en het overdekt terras krijgen geen nieuwe plek. Omvang van de speelplaats samen met de Vondeltuin wordt in deze oplossing afgestemd op het ontwerp van Baanders 1931 en renovatie van van Eijck (bijlage 2, afbeelding 4, 6, 7 en 8). Het snoephuisje en de oorspronkelijke werkplaats kunnen gebruikt worden voor: 'Rent-a-skate', lichte horecafunctie (categorie 4, sub b; oa ijssalon), openbare toiletvoorziening, bergruimte, informatieve en of een maatschappelijke functie. Uitgangspunt is dat de functie ondersteunend is aan het Vondelpark, dan wel de speelplaats.

I historiserend model



Voordelen

- Beperkte overlast van het gebruik
- Inperken bebouwing Vondelpark en versterken groene karakter
- Versterken cultuurhistorische waarden en zichtassen
- Verbetergin openbare toiletten en eventueel behoud activiteiten 'rent-a-skate'

Nadelen

- Geen restaurant mogelijk en verandering historisch karakter gebruik
- Weinig ruimte in gebouwen voor vergroten of toevoegen van functies

- Minder dan 35 m² aaneengesloten bebouwing betekent geen drankvergunning
- Verdwijnen horeca met drankvergunning en dus verdwijnt huidige Vondeltuin
- Eventuele beëindiging van het huurcontract brengt zonder instemming van de huurder risico met zich mee.
- Onzekerheid of lichte horecagelegenheid (categorie 4, sub b) exploitabel is
- Derving exploitatie- en huurinkomsten
- Kans op minder bezoekers en daarmee ook toezicht en sociale veiligheid

Raming investeringskosten: laag (sloopkosten, restauratie oude werkplaats voor nieuwe functie, aanpassen terrein en hekwerk). Mogelijk hoge kosten in geval van 'uitkopen' Vondeltuin.

4.2 Oplossingsrichting 2 'conserveren'

Deze oplossingsrichting gaat uit van bescheiden vernieuwing zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwingscontour. In bijlage 2 zijn alle bouwkundige onderdelen benoemd. Dit kan de huidige bebouwing zijn of vernieuwing van de aanbouw op dezelfde plaats. Terras beter inrichten in aansluiting op ronde vormen van speelplaats. Het gebruik kan op hoofdlijnen worden voortgezet. Doorgang in hek iets opschuiven door ruimtelijke relatie met speelplaats te verbeteren. Bovendien wordt ingezet op vernieuwing van de openbare toiletten. Binnen deze oplossingsrichting is onderscheid te maken in:

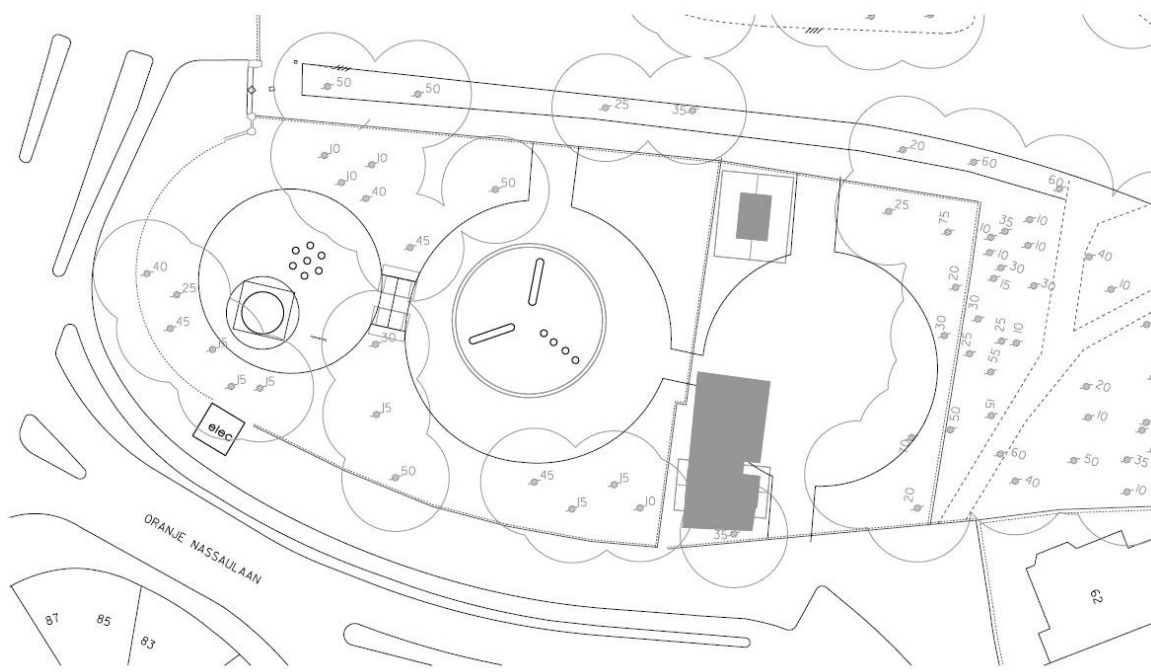
2a Uitgaan van hoeveelheid fysiek aanwezige bebouwing

De fysiek aanwezige hoeveelheid bebouwing ongeveer 100 tot 120 m² is het vertrekpunt. Deze variant gaat uit van de bestaande bebouwing dan wel vernieuwing binnen de fysiek bebouwde contour exclusief de aanbouwsels voor opslag. Er moet in overleg met de exploitant een andere oplossing worden bedacht voor het rommelige beeld dat de aanbouwsels voor opslag op dit moment geven.

2b Uitgaan van minder dan de fysiek aanwezige bebouwing

In deze variant wordt de hoeveelheid fysiek aanwezige bebouwing terug gebracht tot in het verleden afgegeven vergunningen. De met een bouwvergunning gebouwde bebouwing is op dit moment minder dan wat er nu aanwezig is; 13,1 m² snoephuisje, 67 m² werkplaats (pannenkoekenhuis). Daarbij loopt al jaren een aanvraag ter vervanging van het in 2002 afgebrande overdekte terras van 45 m². Het nu vergunde bebouwde oppervlakte bedraagt ca. 80 m².

II conserverend model



Raming investeringskosten: laag

Eventueel vernieuwen hekwerk, wijzigen bosschages en sloop- nieuwbouw huidige aanbouw.

Voordeel

- Horeca onderneming Vondeltuin kan in huidige vorm blijven
- Lage investeringskosten (nvt bij vernieuwing bestaande aanbouwen)
- Verwijderen aanbouwsels ten behoeve van opslag beperkt het rommelige beeld

Nadeel

- Geen wezenlijke kwalitatieve en cultuurhistorische verbetering, zowel ruimtelijk als functioneel, het rommelige karakter blijft bestaan
- Opslag van goederen blijft een probleem, helemaal bij verwijderen aanbouwsels
- Bij handhaven hek en plaats bebouwing geen versterking relatie met speelplaats
- Moeilijkheden verwacht voor het verkrijgen van een monumentenvergunning
- Indien beëindiging van het huurcontract noodzakelijk is, ontstaat mogelijk schadeplichtigheid

4.3 Oplossingsrichting 3 'herontwikkelen'

Omdat de huidige aanbouwsels aan de voormalige werkplaats de visuele relatie tussen de Vondeltuin en de speelplaats beperken, is in deze oplossingsrichting verplaatsing en vernieuwing van deze massa het uitgangspunt. De twee huisjes kunnen in ere worden hersteld door ze te ontdoen van aanbouwsels. De fysiek aanwezige aanbouwsels kunnen in een nieuwe vorm worden geclusterd tot een nieuw gebouw. Behoud oorspronkelijke werkplaats (21 m²), waarbij minimaal 45 m² (ivm restaurant) in nieuwbouw op een logische plaats wordt opgericht. Oplossingsrichting 3 betekent niet dat er per definitie meer bebouwing komt dan nu is vergund of feitelijk aanwezig is. Het snoephuisje kan blijven staan en als cultuurhistorisch element nog worden versterkt. Met deze oplossingsrichting ontstaat er meer vrijheid en wordt het mogelijk meer ambities uit de visie te realiseren. Het nieuwe ontwerp; is duurzaam, is een overdekte tuin, laat rood en groen in elkaar overgaan, accentueert de ronde vormen van de speelplaats, en is net als de twee kleine huisjes een modern gebouw met een tropische architectuur. Zo kan de relatie tussen de speelplek en de Vondeltuin worden versterkt en ontstaan er betere mogelijkheden voor beheer, onderhoud en gebruik.

De huidige horecafunctie kan worden voortgezet. Bovendien wordt het mogelijk om nieuwe functies en openbare toiletten met extra voorzieningen een plek te geven. In deze

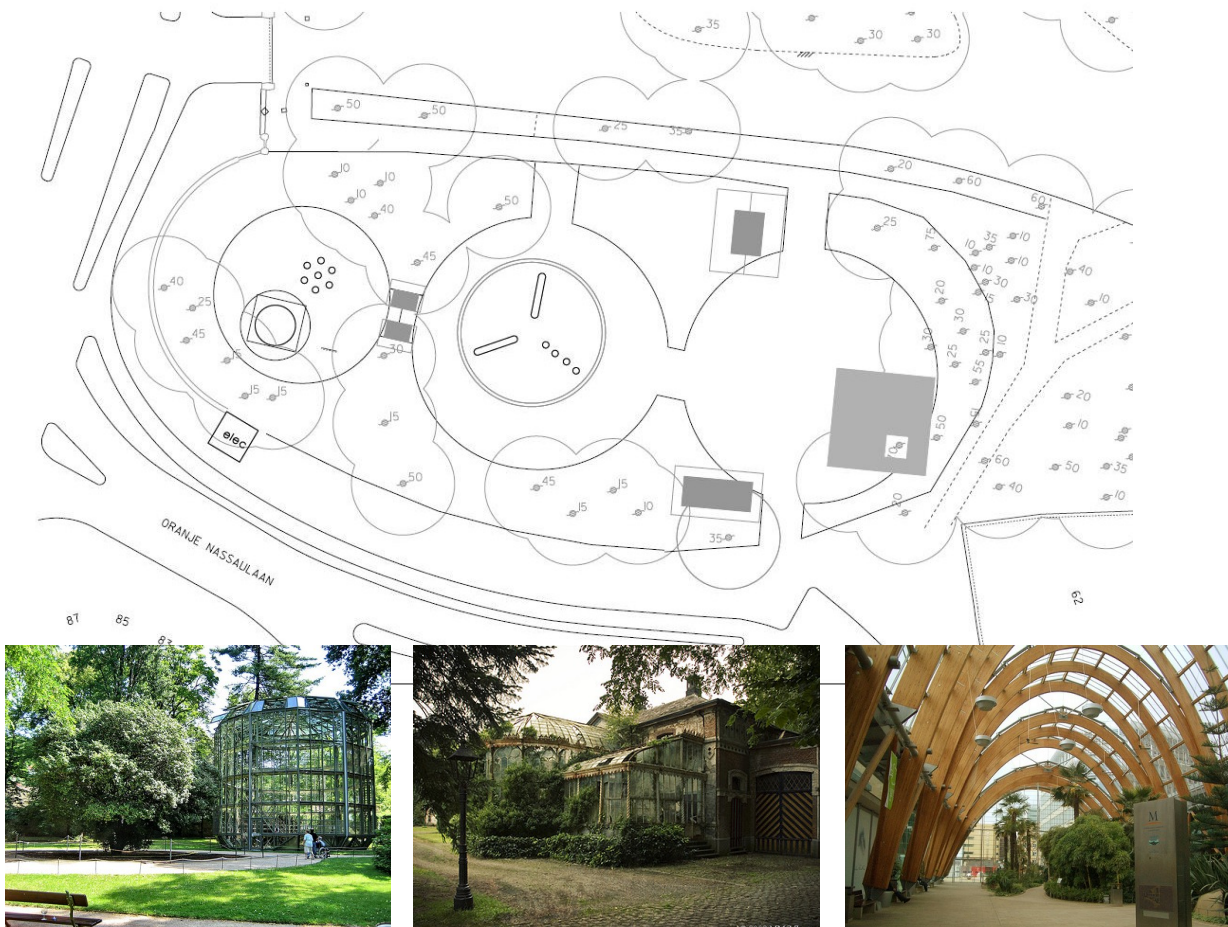
oplossingsrichting wordt bekeken het hekwerk te vernieuwen en/of te wijzigen zodat het functioneel blijft en in vormgeving een positieve bijdrage levert aan het karakter van het Vondelpark. Binnen deze oplossingsrichting zijn meerdere varianten denkbaar. Per variant zijn in een aantal sfeerbeelden opgenomen.

4.3.1 Variant 3a. Serre of wintertuin

Modern gebouw als overdekte wintertuin uitgevoerd. Soort kasconstructie in de as van de cirkels van de speeltuin. Gebouw transparant en gaat samen met groene omgeving. Netto- en bruto oppervlak zijn nog variabel en afhankelijk van onder te brengen functies. Het nieuwe hoofdgebouw mag groter worden dan de twee huisjes.

IIIa nieuwbouw:

Serre



Raming investeringskosten: hoog

Inrichten terrein, openbaar toilet met voorzieningen (in vrml werkplaats), sloopkosten, nieuwbouw, nieuw hekwerk, wijzigen bosschages.

Nadelen

- kosten
- kans op meer bezoekers (overlast privaatrechtelijk te reguleren)
- kans op meer bebouwing

Voordelen

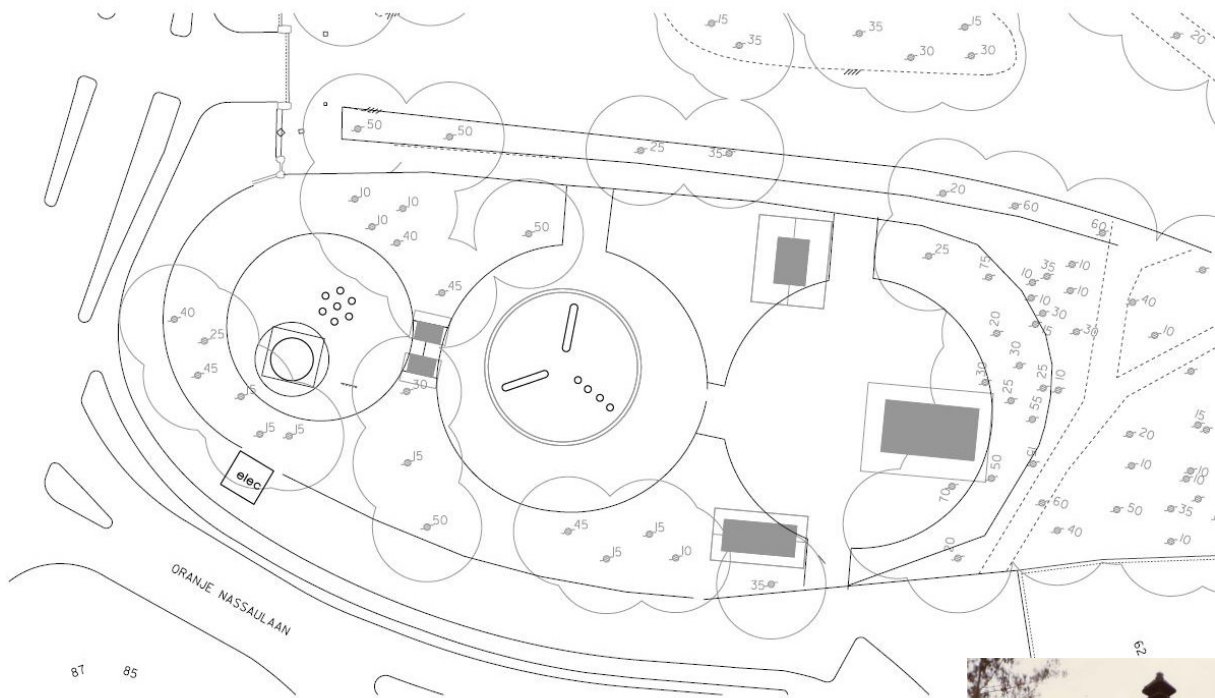
- kans op duurzame kwaliteitsimpuls horeca en eventuele nieuwe functies
- opheffen geïsoleerde ligging Vondeluin
- bebouwing kan ronde pleinvorm accentueren
- kans om gebied aan te laten sluiten bij speeltuin tgv overzicht en veiligheid.
- architectuur nieuwbouw kan ontwerpgedachte van Baanders versterken

4.3.2 Variant 3b. Kampong

Solitaire nieuwbouw als compact 'kampong' gebouw in de as van de cirkels. Netto- en bruto oppervlak zijn nog variabel en afhankelijk van onder te brengen functies met dien verstande dat de hoeveelheid bebouwing niet onevenredig mag toenemen. De architectuur van deze variant vraagt om wat hogere bebouwing dan de bestaande twee huisjes.

IIIb nieuwbouw:

Hoofdgebouw Kampong



Raming investeringskosten: hoog

Inrichten terrein, openbaar toilet met voorzieningen, sloopkosten, kosten nieuwbouw, kosten nieuw hekwerk, kosten wijzigen bosschages.

Nadelen

- kosten
- kans op meer bezoekers (overlast privaatrechtelijk te reguleren)
- kans op meer bebouwing

Voordelen

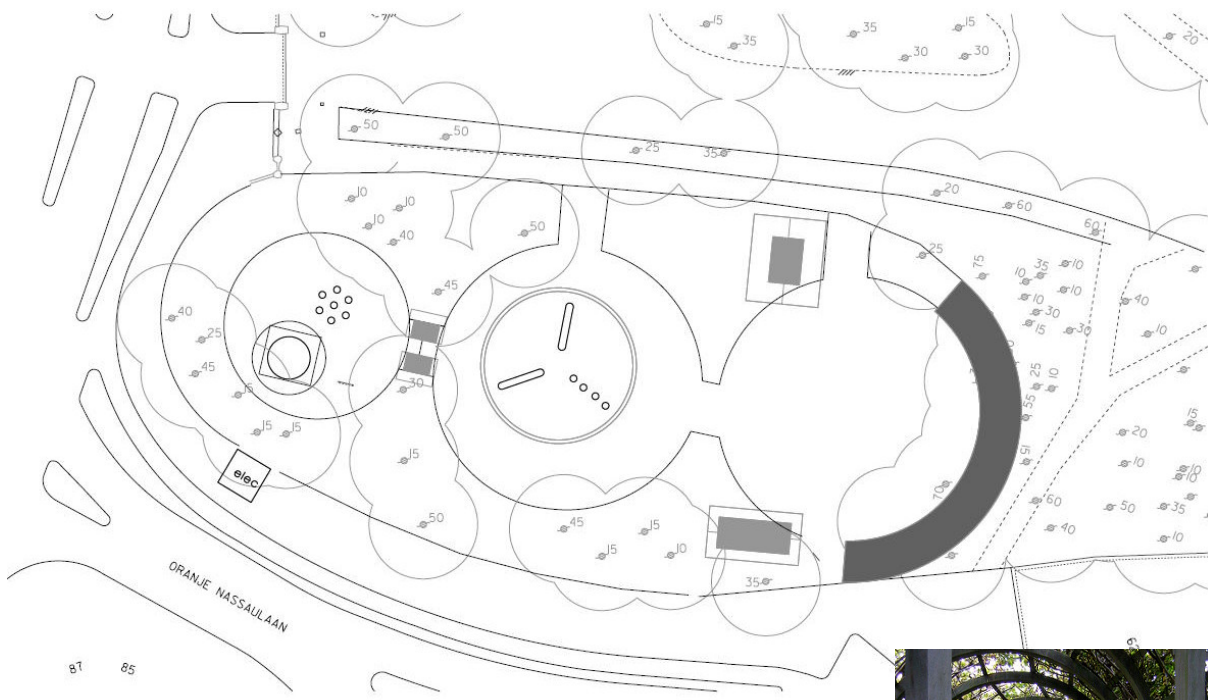
- kans op duurzame kwaliteitsimpuls als functie binnen Vondelpark
- opheffen geïsoleerde ligging Vondeltuin (evt. meer openbare ruimte)
- bebouwing kan ronde pleinvorm accentueren
- kans om gebied aan te laten sluiten bij speeltuin tgv overzicht en veiligheid
- hoofdgebouw symmetrisch in denkbeeldige as cirkels (in aansluiting op ontwerp speelplaats)
- nieuwbouw geeft antwoord op de in de denkbeeldige as van de cirkels te plaatsen klimtoren
- architectuur nieuwbouw kan ontwerpgedachte van Baanders versterken

4.3.3 Variant 3c. Loofgang

Nieuwbouw met ronde vormen en voldoende breedte georiënteerd op het Vondelpark en de Vondeltuin. Vanuit het gebouw is de ruimtelijke eenheid met de speelplaats goed te overzien. Het gebouw is qua maatvoering ondergeschikt aan de twee huisjes. Een schutting uitgevoerd als pergola kan de ronde vorm van het plein verder accentueren en kan de invloed van de functie op de omgeving beperken.

IIIc nieuwbouw

Loofgang



Raming investeringskosten: hoog

Inrichten terrein, openbaar toilet met voorzieningen, sloopkosten, kosten nieuwbouw, kosten nieuw hekwerk, kosten wijzigen bosschages.

Nadelen

- kosten
- kans op meer bezoekers (overlast privaatrechtelijk te reguleren)
- kans op meer bebouwing
- verwijderen, vervangen en of wijzigen groen

Voordelen

- kans op duurzame kwaliteitsimpuls als functie binnen Vondelpark
- opheffen geïsoleerde ligging Vondeltuין
- bebouwing kan ronde pleinvorm accentueren
- kans om gebied aan te laten sluiten bij speeltuin tgv overzicht en veiligheid
- hoofdgebouw symmetrisch in denkbeeldige as cirkels (in aansluiting op ontwerp speelplaats)
- nieuwbouw geeft antwoord op de in de denkbeeldige as van de cirkels te plaatsen klimtoren
- architectuur nieuwbouw kan ontwerpgedachte van Baanders versterken

4.3.4 Variant 3d. Kelder

Inrichting als oplossingsrichting 1 en met nieuwbouw ondergronds geschakeld aan oude werkplaats. Versterking wordt op deze manier tegen gegaan. De kelder steekt iets (40 cm) boven maaiveld⁵ uit en mag vanuit het Vondelpark gezien niet boven ooghoogte uitkomen. Het dak geeft daglicht toetreding. In het park is het eigenlijk een souterrain van de oude werkplaats. Door het bijvoorbeeld te bekleden met natuursteen kan de verschijningsvorm natuurlijk en rustig worden uitgevoerd.

IIId nieuwbouw

Kelder



⁵ niet hoger dan 0.40+NAP = gemiddelde maaiveldhoogte rijweg Oranje Nassaulaan

Raming investeringskosten: hoog
Inrichten terrein, openbaar toilet met voorzieningen, sloopkosten, kosten nieuwbouw, kosten nieuw hekwerk, kosten wijzigen bosschages.

Nadelen

- kosten
- kans op meer bezoekers (overlast privaatrechtelijk te reguleren)
- verwijderen, vervangen en of wijzigen groen
- lastige exploitatie kelder
- zicht op omgeving is slecht vanuit ondergrondse gebouwen

Voordelen

- kans op duurzame kwaliteitsimpuls als functie binnen Vondelpark
- opheffen geïsoleerde ligging Vondeltuin
- bebouwing kan ronde pleinvorm accentueren
- kans om gebied aan te laten sluiten bij speeltuin tgv overzicht en veiligheid
- hoofdgebouw symmetrisch in denkbeeldige as cirkels (in aansluiting op ontwerp speelplaats)
- nieuwbouw geeft antwoord op de in de denkbeeldige as van de cirkels te plaatsen klimtoren
- moderne aansluiting op voormalige werkplaats en ontwerpgedachte van Baanders
- minder bebouwing op maaiveld

5. Exploitant

Exploitant Van Dantzig heeft een drank- en horecawetvergunning voor het uitoefenen van een horecabedrijf met een oppervlak van 56 m² op de begane grond exclusief terras. De huidige huurovereenkomst is geldig tot april 2012 en geeft recht op de exploitatie van genoemde opstallen (zie bijlage 4).

De exploitant, 'Reinier van Dantzig Services B.V' is 5 juni 2007 schriftelijk gemeld dat het stadsdeel voornemens is de huurovereenkomst op te zeggen dan wel te vernieuwen.

Naast de noodzaak van een nieuw bestemmingsplan is het stadsdeel voornemens te investeren in een kwalitatieve en duurzame inrichting en gebruik van de Vondeltuin. Daarvoor moet het stadsdeel een keuze maken over de gewenste toekomst van de Vondeltuin. De gekozen oplossingsrichting geeft ook richting aan de te vernieuwen privaatrechtelijke afspraken met de exploitant. De stadsdeelraad heeft de bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

De exploitant van de Vondeltuin heeft voorgaande jaren architect van Heeswijk ingeschakeld om een ontwerp te maken en het stadsdeel gevraagd om medewerking. Dit ontwerp is onlangs vernieuwd en als bijlage 5 bijgevoegd. Met deze keuzenotitie en oplossingsrichtingen ligt de regie, mede vanwege het eigendom en vooraankondiging opzegging overeenkomst, dan wel wijziging, bij het stadsdeel. De exploitant wil de Vondeltuin beter exploiteren door een efficiëntere indeling, kwalitatieve voorzieningen en meer zitplaatsen. De zittende exploitant wil een rol spelen in de toiletvoorzieningen van het Vondelpark, inclusief een invalidentoilet. Tussen de huurders en het stadsdeel bestaan afspraken over het toezicht op de speeltuin. Ten behoeve van dit toezicht en een betere relatie met de speelplaats is er een poort in het hek met de speelplaats gemaakt.

In bijlage 4 is meer achtergrond informatie te vinden over de overeenkomst met de exploitant.

6. Samenvatting, advies en vervolg

De uiteindelijke kwaliteitsslag moet gericht zijn op de speelplaats en de Vondeltuin als een ruimtelijke eenheid. De visie voor de Vondeltuin bevat een aantal kwaliteitsverbeteringen die in alle oplossingsrichtingen en varianten in meer of mindere mate kunnen worden uitgevoerd. Goede openbare en toegankelijke toiletten zijn bijvoorbeeld in alle opties uitvoerbaar. Zowel een volwaardige horeca bestemming als seizoenexploitatie vragen om voldoende ruimte aan gebouwen en terras voor de exploitatie. De kosten kunnen in principe voor alle opties gelijk zijn omdat niet bekend is hoeveel eventuele vernieuwingsplannen gaan kosten en hoeveel de exploitant hierin wil bijdragen. In een volgende fase wordt bij de uitwerking meer duidelijk over de kostendekking.

Oplossingsrichting 1, het 'historiserend model', betekent in feite het verdwijnen van de Vondeltuin in huidige vorm en daarmee ook het karakter van de plek. Dit model biedt echter wel de mogelijkheid ruimtelijke en cultuurhistorische waarden en zichtassen maximaal te versterken in het licht van het monumentale Vondelpark. Keuze voor oplossingsrichting 1 brengt risico's met zich mee in verband met de privaatrechtelijke overeenkomst met de exploitant. De kosten voor vernieuwing zijn hierbij beperkt tot het verwijderen van enkele opstallen, nieuwe openbare toiletten, het verbeteren van de openbare ruimte en de twee oude huisjes.

Oplossingsrichting 2, 'het conserverende model', betekent gedeeltelijke vernieuwing op dezelfde plek. De Vondeltuin kan in principe in de huidige vorm blijven functioneren. Bij deze oplossingsrichting wordt onderscheid gemaakt in 2a 'gebruik van fysiek hoeveelheid aanwezige bebouwing' of 2b 'minder dan de fysiek aanwezige bebouwing'. In beide gevallen moet in overleg met de exploitant worden bekeken hoe invulling kan worden gegeven aan de benodigde ruimte. Dit geldt vooral voor de opslag van materialen en de daarmee gepaarde overlast. De kosten zijn in principe dezelfde als bij oplossingsrichting 1, plus de kosten die afhankelijk zijn van de vernieuwingsplannen en de bijdrage van de exploitant hierin.

Oplossingsrichting 3, 'model herontwikkeling' betekent het vernieuwen van de aanbouw en overige bouwwerken geclusterd in een nieuw gebouw. In deze oplossingsrichting wordt een nieuw gebouw zodanig geplaatst dat de visuele relatie met de speelplaats wordt versterkt en rekening wordt gehouden met de denkbeeldige as van Van Eijck. De nieuwe bebouwing hoeft niet per definitie meer te zijn dan wat er nu feitelijk aanwezig is. Hierbij zijn de kosten sterk afhankelijk van de nieuwbouw en bijdrage van de exploitant hierin.

Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelraad om een keuze te maken uit de geschetste oplossingsrichtingen en varianten. De stadsdeelraad geeft daarmee richting aan de nog door het dagelijks bestuur uit te werken oplossing.

Belanghebbenden en omwonenden hebben dinsdagavond 29 september hun mening kunnen geven over de concept keuzenotitie van 9 september 2009. Veel van de aanwezigen hebben aan gegeven voor de conserverende oplossingsrichting 2 te voelen. De keuzenotitie van 8 oktober 2009 is aangescherpt. Het verslag van de informatieavond en reacties zijn als bijlage 6 bij deze keuzenotitie gevoegd. Bovendien is als bijlage 5 het ontwerp van de exploitant toegevoegd. Direct omwonenden komen met een eigen 'terras model', zie bijlage 6, reactie nr. 9 en bijlagen 6 A & B.

Nadat de stadsdeelraad een besluit heeft genomen over de oplossingsrichting wordt door het dagelijks bestuur een oplossingsrichting uitgewerkt. In het planproces van het bestemmingsplan Vondeltuin wordt 'een ieder' nog in staat gesteld om formeel te reageren. Als bijlage is ook een concept planning bijgevoegd.