

Programma en ontwerp Drostenburg/Dubbelink

**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Sector REO
Projectgroep Drostenburg/Dubbelink**

Concept d.d. 31 maart 2009

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 2 Onderzoek
 - 2.1 Huidige bebouwing en functies
 - 2.2 Huidig ruimtelijke structuur
 - 2.3 Mogelijke nieuwe functies
 - 2.4 Aangrenzende ontwikkelingen
 - 2.5 Juridisch-planologisch kader
 - 2.6 Milieu
 - 2.7 'Social return'
 - 2.8 Overige verrichte onderzoeken
 - 3 Ruimtelijk kader
 - 3.1 Programma van eisen bebouwing
 - 3.2 Programma van eisen openbare ruimte
 - 3.3 Stedenbouwkundig plan
 - 3.4 Schetsplan openbare ruimte
 - 3.5 Bouwenveloppen
 - 3.6 Welstandscriteria
 - 4 Financieel kader
 - 4.1 Grondexploitatie
 - 4.2 Uitgangspunten bouwenveloppen
 - 4.3 Benodigde kredieten
 - 4.4 Beheerkosten
 - 5 Juridisch-planologisch kader
 - 5.1 Bestemmingsplan
 - 5.2 Benodigde vergunningen
 - 5.3 Start aanvraag bouwrijp maken
 - 6 Beheer
 - 6.1 Gevolgen voor het beheer
 - 6.2 Beheerniveau en kosten
 - 6.3 Interimbeheer
 - 7 Uitvoering
 - 7.1 Planning en fasering
 - 7.2 Programma van eisen bouwrijp maken
 - 8 Overleg met derden
 - 8.1 Maatschappelijk overleg/inspraak
 - 8.2 Adviezen
 - 8.3 Stedelijke afstemming
 - 9 Resterende risico's
 - 10 Samenvatting
 - 11 Investeringsbesluit
- ### Bijlagen
- 1 parkeerbalans
 - 2 Interimbeheerplan met tekening fasering Drostenburg
 - 3 Beeldkwaliteitplan
 - 4 Planning
 - 5 Verslag van de inspraak en schriftelijk ingediende reacties
 - 6 Financiële verkenning (*vertrouwelijk*)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De scholen voor voortgezet en speciaal onderwijs aan Drostenburg-Dubbelink in de Venserpolder zijn deels verouderd en/of te groot. Bovendien is het onderhoud relatief duur. Daarnaast wil het stadsdeel de monofunctionaliteit in het gebied Drostenburg-Dubbelink doorbreken door functies toe te voegen en wil het stadsdeelbestuur bezien in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de bewoners van Dubbelink om de (parkeer)hinder vanwege het gebruik van het Augustinus College voor niet-onderwijsdoelen tegen te gaan. Dit geldt vooral bij het gebruik van de gebouwen voor activiteiten buiten de schooluren.

Voor het gebied Drostenburg-Dubbelink is door het stadsdeel, de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam en de betrokken schoolbesturen daarom gezamenlijk onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling van het gebied. Het resultaat is vastgelegd in de door de deelraad van het stadsdeel Zuidoost op 24 oktober 2006 vastgestelde strategienota Drostenburg-Dubbelink. Deze strategienota geeft het beleidskader weer voor het vervolg van de ontwikkelingen.

In het voorliggende 'Programma en ontwerp Drostenburg-Dubbelink' worden de randvoorwaarden van de realisering van het programma en ontwerp voor de realisering van de betreffende voorzieningen en woningen aangegeven.

2 ONDERZOEK

2.1 HUIDIGE BEBOUWING EN FUNCTIES

In de Venserpolder zijn aan Drostenburg/Dubbelink de volgende scholen voor voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en VMBO gevestigd:

1. de *Mytyl/Tylytschool*, Drostenburg 2, 3 en 4, onder bestuur van de stichting Orion.
Dit is een school voor kinderen met een lichamelijke handicap van 3 t/m 12/13 jaar en voor kinderen met een meervoudige handicap van 3 t/m 20 jaar.
2. de *W.B. Noteboomschool*, Drostenburg 1, eveneens onder bestuur van de stichting Orion.
Deze openbare school voor speciaal onderwijs verzorgt onderwijs voor langdurig zieke kinderen van 3 tot 12 jaar.
3. het *Augustinus College*, Dubbelink 1, onder bestuur van Amarantis.
Deze school voor VMBO is gevestigd in een verouderd gebouw uit de jaren '70, dat bovendien te groot is.
4. de *Praktijkschool De Dreef*, onder bestuur van stichting Kolom.
De school is gevestigd in de voormalige noodbebouwing van het Augustinus College.
5. de *Kingmaschool*, Dubbelink 3, onder bestuur van de stichting Orion.
Dit is een VSO-school die zich richt op licht verstandelijk gehandicapte/zeer moeilijk lerende kinderen (ZMLK) van 12 t/m 19 jaar.
Deze school is gevestigd in de gebouwen van het Augustinus College, in beheer bij Amarantis.

Het bestuur van het stadsdeel Zuidoost was tot 1 januari 2005 het bevoegd gezag over de Mytyl/Tylytschool. Per deze datum is het bevoegd gezag overgedragen naar de stichting Orion. De financiële administratie van de betreffende schoolgebouwen is per deze datum overgedragen van het stadsdeel naar de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam (dMO). Het juridisch eigendom berust daarmee bij de stichting Orion en het economisch claimrecht bij de gemeente Amsterdam (dMO).

De Mytyl/Tylytschool, de W.B. Noteboomschool en de Kingmaschool behoren tot hetzelfde Regionaal Expertise Centrum (REC). Daar worden gezamenlijk afspraken gemaakt over toelating, begeleiding en ondersteuning van leerlingen en ouders. Inhoudelijk werken de scholen intensief samen. Zo maakt de Noteboomschool gebruik van therapeutische voorzieningen en expertise van de Mytyl/Tylytschool en verleent de Kingmaschool diensten aan de Mytyl/Tylytschool voor onderwijs aan leerlingen die vanwege hun leeftijd in het voortgezet onderwijs zouden kunnen zitten. Daarbij wordt intensief gebruik gemaakt van elkaars middelen (personeel en materieel).

De schoolgebouwen zijn deels in redelijke staat, maar niet meer passend bij actuele schoolconcepten en (normatieve) onderhoudsbudgetten. Problemen zijn daarnaast het gebrek aan gezicht naar buiten toe en de interne organisatie.

De drie schoolbesturen voeren sinds enige jaren overleg, samen met de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, over gezamenlijke herontwikkeling van de gebouwen. Overleg met het stadsdeel Zuidoost heeft geleid tot het voornemen om voor het gehele gebied gezamenlijk een integraal plan te maken, met als doel een meerwaarde te bieden in zowel pedagogisch-didactisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig, maatschappelijk en financieel opzicht. De gemeenteraad van Amsterdam heeft al enige jaren geleden besloten om financieel bij te dragen aan herontwikkeling van de scholen. Door herstructurering van het gebied wordt de functionaliteit verbeterd, kan de bebouwingsdichtheid toenemen en kan tevens meer functiemenging worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat tevens de mogelijkheid om woningbouw toe te voegen.

Daarnaast wil het stadsdeelbestuur bezien in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de bewoners van Dubbelink om de (parkeer)hinder vanwege het gebruik van het Augustinus College voor niet-onderwijsdoelen tegen te gaan. Dit geldt vooral bij het gebruik van de gebouwen voor activiteiten buiten de schooluren.

BELANGEN VAN DE BETROKKEN INSTELLINGEN

- Stichting Orion

De stichting Orion voert per 1 januari 2005 het bevoegd gezag over de Mytyl/Tylytschool, de W.B. Noteboomschool en de Kingmaschool. De Noteboomschool (gebouwd in 2009) verkeert in goede staat. De Kingmaschool is (thans met een beperkt aantal groepen) tijdelijk in het Augustinus College gevestigd. De Mytyl/Tylytschool is (veel) te groot voor het huidige gebruik en verkeert in slechte staat van onderhoud. Het onderhoud kost de stichting per jaar veel meer dan bij een adequate huisvesting nodig zou zijn. Ingrijpen is daarom dringend gewenst. Over de afwikkeling van de financiële aspecten van de overdracht zijn separaat afspraken gemaakt door het stadsdeel en de stichting Orion. Het gewenste oppervlak voor de nieuwe huisvesting is uitgewerkt in een programma van eisen. Orion heeft bij dMO een aanvraag ingediend voor nieuwbouw, dit ter vervanging van de eerdere beschikking voor een integratieverbouwing en groot onderhoud. De Mytyl/Tylytschool kan worden geconcentreerd in nieuwe bebouwing, te realiseren in de zuidwesthoek van Drostenburg, bij sloop van de bestaande bebouwing. De Kingmaschool kan worden gerealiseerd in nieuwbouw voor 150 leerlingen op een bepaalde locatie ten noorden van de te handhaven Noteboomschool. dMO heeft hiervoor een nieuwbouwbeschikking gegeven.

- Stichting Kolom

De stichting Kolom heeft zijn Praktijkschool De Dreef nu gehuisvest in de noodbebouwing op deelgebied 3. De toekomstige huisvesting wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing van Amarantis op deelgebied 2. Stichting Kolom heeft hiervoor een financiële beschikking van dMO.

- Amarantis Onderwijsgroep

Het Augustinus College is te ruim gehuisvest in het plangebied. Het voornemen bestaat tot concentratie in het middendeel van gebied 2. Het Augustinus College heeft een renovatiebeschikking van dMO. De stichting Kolom en Amarantis Onderwijsgroep hebben afspraken gemaakt over huisvesting van De Dreef in de bestaande, te renoveren bebouwing van het Augustinus College op deelgebied 2. Pedagogisch-didactische overwegingen spelen hierbij mede een rol. Daarnaast wil Amarantis Onderwijsgroep in het kader van het realiseren van een doorlopende leerlijn een MBO-school voor 150 leerlingen onder-

brenge in de huidige bebouwing. De financiële aspecten daarvan gaan niet via de gemeente Amsterdam (dMO) maar rechtstreeks via het ministerie van Onderwijs.

De genoemde drie scholen worden voor het overgrote deel binnen de bestaande bebouwing op deelgebied 2 (van Amarantis Onderwijsgroep) gerealiseerd en vallen daarmee buiten het bestek van dit Programma en ontwerp.

2.2 HUIDIGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN GRONDGEBRUIK

Het plangebied vormt de overgang tussen de woonwijken van de Venserpolder en de Bijlmermeer en wordt omgeven door singels, groenstroken en halfhoge dreven. Hierdoor is het gebied geïsoleerd van de omliggende woonbuurten en wordt het buiten schooluren als sociaal onveilig ervaren, mede door het monofunctionele karakter. De ontsluiting voor auto's is beperkt tot insteken vanaf de dreven aan de west- en oostzijde. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt vooral bepaald door de groene singels rond het gebied.

Aan de noordzijde ligt de Dostojevskisingel, een belangrijk onderdeel van de hoofdstructuur van de Venserpolder. Aan de zuidzijde ligt een waterloop met een meer perifere karakter en ten zuiden daarvan de Daalwijkdreef, de belangrijkste autoverbinding van de Venserpolder met de rest van Zuidoost. Aan de westzijde ligt de Dolingadreef, van waar Drostenburg wordt ontsloten voor autoverkeer. Aan de oostzijde ligt de Dubbelinkdreef, vanwaar de woonbuurt Dubbelink wordt ontsloten voor autoverkeer.

Het westelijk deel van Drostenburg/Dubbelink bestaat geheel uit schoolgebouwen. Het oostelijk deel bestaat uit schoolgebouwen en woningen.

PLANGRENZEN EN DEELGEBIEDEN

De begrenzing van het plangebied is ten opzichte van de strategienota als volgt aangepast:

Deelgebied Drostenburg:

- aan de noordzijde: de zuidelijke oever van de Dostojevskisingel,
- aan de oostzijde: de westelijke grens van het Reigersbospad,
- aan de westzijde: de oostelijke grens van de rijbaan van de Dolingadreef (kruin talud),
- aan de zuidzijde: de noordelijke oever van de singel aan de zuidzijde van het plangebied.

Deelgebied Dubbelink betreft het terrein van de noodbebouwing van Praktijkschool De Dreef:

- aan de noordzijde: de zuidelijke terreingrens van de woonbebouwing aldaar,
- aan de oostzijde: de westelijke terreingrens van de woonbebouwing aldaar,
- aan de zuidzijde: de noordelijke oever van de singel aan de zuidzijde van het plangebied,
- aan de westzijde: de oostelijke terreingrens van het Augustinus College.

Deelgebied 2 (het gebied tussen het Reigersbospad en Dubbelink) is vervallen, omdat de verbouwing van het huidige Augustinus College voor het AC, het MBO en Praktijkschool De Dreef door Amarantis Onderwijsgroep en Stichting Kolom op eigen terrein en voornamelijk binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.

De plangrenzen zijn aangegeven op de plantekening.

EIGENDOMSVERHOUDINGEN

De bebouwde delen van de deelgebieden 1 en 2 zijn (met bijbehorende buitenruimte) in eigendom bij de betrokken instellingen (t.w. Stichting Orion en Amarantis Onderwijsgroep; zie hiervoor onder 1.1). Via het *economisch claimrecht* komt de bebouwing na beëindiging van het gebruik bij dMO.

De grond onder de bebouwing op deelgebied 3 wordt door het stadsdeel verhuurd aan de stichting Kolom geworden voor gebruik door Praktijkschool De Dreef. Na beëindiging van het huurcontract (15 juli 2008) moet het terrein vrij van bebouwing aan het stadsdeel worden geleverd.

Verlenging van het huurcontract behoort eveneens tot de mogelijkheden, doch alleen indien beide partijen dit wensen.

ONTSLUITING PER AUTO, OPENBAAR VERVOER EN FIETS

Het gebied Drostenburg wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Dolingadreef via een parkeerterrein westelijk van de scholen. Vanaf dit parkeerterrein worden de Mytyl/Tylytschool en de W.B.Noteboomschool ontsloten.

Het gebied Dubbelink wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Dubbelinkdreef via een netwerk van doodlopende woonstraatjes. Hiermee worden het Augustinus College, Praktijkschool De Dreef, de Kingma-school en de koopwoningen aan Dubbelink ontsloten.

In noordzuidrichting ligt in het gebied het vrijliggende Reigersbospad als doorgaande fiets-/voetgangerverbinding. In oostwestrichting loopt door het gebied het vrijliggende Zilvermeeuwpad. Alleen het Zilvermeeuwpad is onderdeel van het 'hoofdnet fiets' van de gemeente Amsterdam (dIVV) en moet dus vrijliggend blijven.

Langs de singel aan de zuidzijde van het gebied ligt een voetpad dat onder de Dolingadreef door verbonden is met het westelijk deel van de Venserpolder.

TECHNISCHE ASPECTEN

De ondergrond van het plangebied bestaat uit ingepolderde veengebieden die in de jaren '60 van de 20^e eeuw zijn opgehoogd met zand.

Onder de fiets- en voetpaden in het gebied liggen kabels en leidingen. Verlegging brengt (relatief en absoluut) hoge kosten met zich mee.

De openbare ruimte is in beheer bij het stadsdeel. De verharding is voor een deel (tussen de Dolingadreef en deelgebied 1) enige jaren geleden geherprofileerd en in goede staat. Andere delen (vooral het Reigersbospad) waren tot voor kort in slechte staat (verzakt), maar zijn inmiddels in het kader van groot onderhoud opnieuw gestraat.

BESTAANDE BEBOUWING EN INRICHTING ONBEBOUWDE PLANDELEN

De onderwijsbebouwing dateert uit de periode 1975-1978 en bevindt zich deels in slechte staat van onderhoud. Bovendien is deze bebouwing in de huidige staat minder geschikt voor het tegenwoordige onderwijs

en is het onderhoud relatief duur. De noodbebouwing in de zuidoosthoek van het plangebied kan worden verwijderd.

De W.B. Noteboomschool is in 2001 gebouwd en verkeert bouwkundig, onderhouds- en onderwijstechnisch in goede staat.

Het plangebied kent geen aspecten van cultuurhistorische of natuurwaarden of monumentale beplanting.

In het plangebied zijn geen gronden zonder functie. Alle onbebouwde gronden zijn óf ingericht voor de openbare dienst óf in gebruik als buitenruimte bij de scholen dan wel als erf/tuin bij de woningen.

SOCIALE INFRASTRUCTUUR EN BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit onderwijsinstellingen uit 1975-1978. Ten noordoosten van het plangebied zijn in 1991 (koop)-appartementen en (koop)eengezinswoningen gebouwd (Marguerite Yourcenarstraat e.o.).

De scholen voor speciaal onderwijs hebben een regionale functie (d.w.z. stadsdeeloverstijgend). De leerlingen van deze scholen komen dus grotendeels van buiten het stadsdeel Zuidoost.

De leerlingen van het Augustinus College komen grotendeels uit Zuidoost en direct aangrenzende woongebieden.

2.3 MOGELIJKE NIEUWE FUNCTIES

- Gezondheidscentrum Venserpolder

Dit gezondheidscentrum is thans gevestigd op de begane grond onder de woningen aan de Alfred Döblinstraat en is te klein en niet meer geschikt voor het huidige gebruik. Het verzoek van het stadsdeel is om hierbij ook de realisering van een Ouder- en Kindcentrum (OKC) op te nemen. Sommige functies van het gezondheidscentrum kunnen zo meegaan naar een nieuwe locatie, d.w.z. met hetzelfde vloeroppervlak. Voor nieuwe functies, zoals opvoedingsondersteuning en jeugdzorg, zal extra oppervlak moeten worden gereserveerd: afhankelijk van de mate van medegebruik 200 tot 240 m² bvo. Realisering van nieuwbouw van het gezondheidscentrum is in combinatie met de bouw van de Mytyl/Tylytschool mogelijk na sloop van een klein deel van de M/T-school.

- Revalidatiecentrum Amsterdam (RCA) en Ambulante dienst (AB)

Het RCA en AB zijn thans medegebruiker van de bebouwing van de Mytyl/Tylytschool. De stichting Orion heeft met het RCA afspraken gemaakt over huisvesting van het RCA in combinatie met de nieuwe M/T-school. Benodigd is in de nieuwe situatie tezamen ongeveer 700 m² bvo (500 en 200 m²).

- Kinderdagcentrum

De stichting Orion heeft een convenant gesloten met Cordaan voor de huisvesting van een kinderdagcentrum in de Mytyl/Tylytschool. Dit is een nieuwe functie met circa 150 m² bvo, die extern wordt gefinancierd.

- Ondersteunende diensten Kingmaschool

Voor ondersteunende diensten in de Kingmaschool kan rekening worden gehouden met circa 400 m² bvo. Voorbeelden van dergelijke diensten zijn Justitie/HALT-bureau, jeugdzorg en naschoolse opvang. Ook deze functies worden extern gefinancierd.

- Arbeidstrainingscentrum (ATC)

Het ATC is een initiatief van Orthopedisch Zorg Centrum (OTC) Amstelveen (Amstelduin). Benodigd is ongeveer 150 m². Samenwerking met de praktijkschool De Dreef van de stichting Kolom ligt in Amsterdam-Zuidoost voor de hand. Kinderen die het op de praktijkschool niet redden, gaan naar een arbeidstrainingscentrum. De praktijkschool De Dreef wordt overigens gevestigd in het huidige gebouw van het Augustinuscollege aan Dubbelink en valt in dat kader buiten het bestek van dit Programma en ontwerp.

- Naschoolse dagbehandeling (NSD)

Hetzelfde geldt voor deze functie. Benodigd is daarvoor ook ongeveer 150 m². Kinderen leren op de naschoolse dagbehandeling hoe ze zich behoren te gedragen.

- woningbouw

Woningvoorraad

Het plangebied maakt deel uit van de wijk 'Venserpolder'. Deze wijk is gebouwd in het begin van de jaren '80 en is vooral een woongebied. De wijk bevat 13% (4372 stuks) van de woningen in Zuidoost. Het woongebied heeft een matige uitstraling en is eenzijdig van opbouw. Het betreft voornamelijk kleinere huurappartementen in de sociale sector in

(semi) gesloten bouwblokken van vier tot vijf lagen. Vanwege de sloop van de woonbebouwing in de Bijlmermeer dreigt Venserpolder een overloopgebied te worden voor kansarmen, waardoor de sociale samenhang afneemt en kansrijken de wijk verlaten. Het is daarom gewenst om meer variatie in de eenzijdige opbouw van Venserpolder te realiseren.

Kenmerken woningvoorraad Venserpolder:

- 84% sociale huur, 4% particuliere huur en 12% koop
- 4% tot 60 m², 34 tussen 60 en 80 m² en 22% groter dan 80 m² gbo
- 7% één kamer, 38% twee kamers, 32% drie kamers en 23% > vier kamers

De woonbuurt Dubbelink vormt een uitzondering binnen de eenzijdige woningvoorraad van Venserpolder. Naast de twee stadsvilla's met sociale huurappartementen aan de Dostojevskysingel zijn daar eind jaren '80 55 koopeengezinswoningen gerealiseerd.

De woningcorporaties mogen sinds 2002 in totaal 825 huurwoningen uit hun bezit verkopen, waardoor het aandeel koop in de woningvoorraad van Venserpolder in de komende jaren verder zal toenemen.

Nieuwbouw Drostenburg-Dubbelink

Vanwege de wens tot het doorbreken van het huidige eenzijdige karakter van Venserpolder, het versterken van het imago, de geringe omvang van de bouwlocatie en het genereren van grondwaarde (vanwege de kapitaalvernietiging door de sloop van de M/T-school) is in de vorige fase (strategienota) vastgesteld dat in Drostenburg/Dubbelink vrije sector koopwoningen worden gerealiseerd.

Het plangebied biedt ruimte aan circa 76 eengezinswoningen, waarvan 45 in deelgebied 1 (Drostenburg) en 22 in deelgebied 3 (Dubbelink).

Vanwege de ligging van deelgebied 3 ligt het voor de hand om nieuwbouw aan te laten sluiten op de al bestaande woonbuurt om daarmee deze woonbuurt te voltooien. De bestaande woningen hebben ongeveer 103 m² gbo, vier kamers, drie bouwlagen en een perceel van 128 m². Het prijsniveau sluit naar verwachting aan op de gemiddelde woonbuurt

in Zuidoost (mediaan prijsniveau Zuidoost 3^e kwartaal 2007 is € 223.000 k.k.).

Deelgebied 1 is een geïsoleerde nieuwe woningbouwlocatie waar een eigen invulling aan kan worden gegeven. Om de variatie aan woningtypen en de beeldvorming over Venserpolder te bevorderen, kan worden gedacht aan de bouw van grote woningen (vier bouwlagen) in bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit is een vorm van particulier opdrachtgeverschap, waarbij een groep particulieren gezamenlijk een kavel afnemen en daarop hun eigen bouwblok ontwikkelen. Deze vorm van particulier is daarom naar zijn aard meer geschikt voor stedelijk gebied dan afzonderlijke kavelverkoop.

Zowel grote woningen als woningen met particulier opdrachtgeverschap zijn relatief duur en de betreffende locatie in de Venserpolder biedt bijzondere kwaliteit (met name de ligging aan de singel met ruime groene afstand tot de tegenoverliggende woningen). Afstemming en fasering met soortgelijke bouwprojecten in Zuidoost en een realistische (te rechtvaardigen bovengemiddelde) vraagprijs zijn daarom van groot belang voor het slagen van de woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Omdat eerst de nieuwbouw voor de M/T-school moet zijn gerealiseerd, is start van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie overigens pas vanaf 2010 aan de orde.



Bestaande woonbebouwing Dubbelink



Particulier opdrachtgeverschap Borneo-Sporenburg, Amsterdam-Oostelijk Havengebied

Parkeren

In de strategienota is vanwege de relatief geringe opbrengstpotentie van het plangebied vastgesteld dat de toevoeging van woningen geen

vergroting van het parkeervraagstuk mag betekenen. Dit houdt onder meer in dat het parkeren voor toe te voegen woningen (minimaal) budgettair neutraal dient te worden geregeld. Dit kan in dit plangebied alleen bij parkeren op maaiveld (op het openbaar gebied of op eigen terrein), omdat het parkeren op de openbare weg in de omgeving gratis is.

2.4 AANGRENZENDE ONTWIKKELINGEN

RUIMTELIJKE ASPECTEN

Ten zuiden van het plangebied ligt de D-buurt, die behoort tot het vernieuwingsgebied van de Bijlmermeer. De grens van het vernieuwingsgebied ligt ten noorden van de rijbaan van de Daalwijkdreef. De voorgestelde grens van het plangebied Drostenburg/Dubbelink ligt op de noordelijke oever van de waterpartij ten zuiden van dit plangebied. In de strategienota is uitgelegd waarom dit gebied niet bij de voorliggende planvorming wordt betrokken.

Bij de planuitwerking is zoveel mogelijk getracht het terzake gestelde in de Toekomstvisie Venserpolder (uit 2003, echter niet vastgesteld) te betrekken.

2.5 JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

STRUCTUURPLAN

Ruimtelijk kader is het structuurplan van de gemeente Amsterdam. In het structuurplan heeft het plangebied de bestemming 'stedelijk wonen/werken'. De voorgenomen herontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Venserpolder, dat is vastgesteld op 21 februari 1983 door de gemeenteraad van Amsterdam en is goedgekeurd op 24 april 1984 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Het overgrote deel van de locatie heeft de bestemming 'Openbare gebouwen en gebouwen met bijzondere bestemming met bijbehorend terrein', met een maximaal toegestane bouwhoogte van 16 meter. De locatie mag voor maximaal 60% worden bebouwd.

Op het gedeelte van de noodbebouwing van Praktijkschool De Dreef vigeert de bestemming 'kantoorbebouwing met bijbehorend terrein', met een maximale bouwhoogte van 33 meter en een bebouwingsdichtheid van 100%.

De strook tussen het water van de Dostojevskysingel en de noordelijke gevels van de Tyltylschool en de gymzalen van het Augustinus College heeft de bestemming 'Openbaar groen' met daarin toegestaan een fiets-/voetverbinding (aanwezig).

NIEUW BESTEMMINGSPLAN VENSERPOLDER

In opdracht van de sector REO is een nieuw bestemmingsplan Venserpolder in voorbereiding. Het betreft hier vooral een technische herziening met een conserverend karakter. Deze herziening geschiedt in relatie tot de planontwikkeling voor Drostenburg/Dubbelink, vooral omdat het vigerende bestemmingsplan reeds ruimte biedt om behalve de eengezinswoningen alle genoemde voorzieningen te realiseren.

2.6 MILIEU

OVERZICHT VAN VERLENDE (MILIEU)VERGUNNINGEN

In het plangebied zijn geen milieuvergunningen verstrekt aan bedrijven ('inrichtingen'). Wel zijn enkele inrichtingen aanwezig die vallen onder een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) in het kader van de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen kunnen volstaan met een melding. Het betreft:

- Mytyl/Tyltylschool: Drostenburg 1: AMvB woon- en verblijfsgebouwen,
- Riool- en poldergemaal: Dostojevskysingel 0: AMvB voorzieningen en installaties.

Wijziging van de bedrijfsvoering zoals in de aanhef van deze paragraaf is vermeld, kan betekenen dat een nieuwe melding moet worden ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur Wet milieubeheer.

TOEPASSING MER/STRATEGISCHE MILIEUBEORDELING

De omvang/schoolgrootte van het plan leidt niet tot de toepassing van een MER/strategische milieubeoordeling.

BODEM

- Bodemopbouw

Het plangebied bestaat uit voormalige polderbodem, die in het kader van de aanleg van Amsterdam-Zuidoost in de jaren '60 van de 20^e eeuw is opgehoogd met zand.

- Milieuhygiënische toestand van de bodem

De gemiddelde kwaliteit van de bodem is vastgelegd in het Bodembeheerplan Zuidoost, vastgesteld door het Dagelijks Bestuur op 4 september 2007. Voor het plangebied geldt dat deze kwaliteit getypeerd kan worden als schoon tot zeer licht verontreinigd. Omdat nieuwe bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, is een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de grond geschikt is voor de toekomstige bestemmingen.

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Bij nieuwbouw dient bij de bouwaanvraag het verkennend bodemonderzoek als hiervoor genoemd te worden overlegd.

- Grondgebruik

Uitgangspunt is dat vrijkomende grond zoveel mogelijk wordt hergebruikt binnen het plangebied en indien dit niet lukt elders binnen het stadsdeel. Pas als geen hergebruikmogelijkheden aanwezig zijn, mag afvoer plaatsvinden uit het stadsdeel (principe van een gesloten grondbalans).

WATER

Door Waternet is in augustus 2008 een watertoets uitgevoerd. In deze toets worden de waterhuishoudkundige aspecten getoetst in relatie tot

de planvorming. Aandacht is daarbij met name besteed aan de volgende onderwerpen:

- Waterkering

De Daalwijdreef is een directe secundaire kering die functioneert als compartimenteringkering. Het plangebied ligt ver genoeg verwijderd van de kering, zodat vanuit dit aspect geen beperkingen worden opgelegd.

- Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie veranderd nagenoeg niet. Daarom is geen compensatie in de vorm van extra oppervlak aan de orde.

- Grondwater

Via een geohydrologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat in de toekomstige situatie aan de grondwaternorm wordt voldaan. Dit onderzoek is (augustus 2008) uitgezet en kan pas worden afgerond als de resultaten van verschillende seizoenen bekend zijn. Op dit moment is geen reden aanwezig om te veronderstellen dat dit gevolgen voor het planontwerp zal hebben.

- Waterkwaliteit

Uit oogpunt van waterkwaliteit moet worden voorkomen dat uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink en PAK's worden gebruikt die in contact komen met afstromend hemelwater.

GELUID

- Railverkeer

Het plangebied ligt binnen de zones van meerdere spoor- en metrolijnen. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen het plangebied is in opdracht van het stadsdeel Zuidoost onderzocht door bureau M+P. Uit dit onderzoek is gebleken dat de afstand tot de spoorlijnen relatief groot is. Op basis van berekeningsresultaten verkregen uit de betreffende Standaard Rekenmethode is gebleken dat het plangebied geen relevante geluidsbelasting ondervindt vanwege spoorweglawaai.

- *Wegverkeer*

Door de dienst Ruimtelijke Ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de nabijheid van de Dolingadreef, Daalwijkdreef en Dubbelinkdreef. Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting vanwege de nabijheid van deze dreven hoger wordt dan 48 dB. Geluidsbeperkende maatregelen zijn mogelijk. Geluidsreducerend asfalt kan de geluidbelasting met ongeveer 3 dB terugdringen. Geluidsschermen zouden een aanzienlijke hoogte moeten hebben om de geluidbelasting op de hoogste bouwlagen terug te dringen.

In het bestemmingsplan moet worden gegarandeerd dat de woningen een stille zijde zullen krijgen. Hiermee wordt voldaan aan het Amsterdamse geluidsbeleid.

De cumulatieve geluidbelasting past in het Amsterdamse geluidsbeeld. Om de bouw van de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) mogelijk te maken, dient een ontheffingsprocedure ten behoeve van het verkrijgen van hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder te worden verkregen. Deze procedure is standaard binnen de gemeente Amsterdam en zal parallel worden gevoerd aan de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder.

LUCHT

Door bureau M+P is in opdracht van het stadsdeel onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit vanwege het plan voor Drostenburg-Dubbelink, mede in het kader van het nieuwe bestemmingplan Venserpolder. Omdat ter plaatse ruim aan de gestelde grenswaarden wordt voldaan, zijn vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om het bouwplan hier te realiseren.

EXTERNE VEILIGHEID

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer (risicocontour) van een LPG-tankstation dan wel een ander type bedrijf dat valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Dus hoeft niet aan dit besluit te worden getoetst.

In juni 2005 is in opdracht van het stadsdeel een onderzoek Externe veiligheid bestemmingsplannen Zuidoost (Gaasperdam enz.) uitgevoerd door AVIV/Witteveen+Bos d.d, 21 juni 2005. Getoetst zijn drie routes

met gevaarlijke stoffen, te weten: het spoortraject Duivendrecht-Breukelen, A9 (Gaasperdammerweg) en de N236. Het plangebied Drostenburg/Dubbelink maakte geen deel uit van dit onderzoek, maar de resultaten zijn wel goed bruikbaar.

Het plangebied ligt niet binnen de risicocontour van de A9 en de N236. De afstand tot het spoor is ongeveer 450 meter. Buiten 200 meter gelden geen ruimtelijke beperkingen.

FLORA EN FAUNA

Het plangebied ligt niet in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Voor elk plan of project dat gevolgen kan hebben voor een beschermde diersoort en/of plantensoort en waarvoor geen alternatieve oplossing bestaat, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. In februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in werking getreden waardoor de meeste soorten die verstoring ondervinden onder een algemene vrijstellingsregeling vallen. Dat betekent dat een ontheffingsaanvraag voor deze soorten achterwege kan blijven. Onderzocht moet worden of in het plangebied Drostenburg/Dubbelink soorten aanwezig zijn die niet onder de vrijstellingsregeling vallen en waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd.

Onderzocht is in hoeverre in het plangebied beschermde planten- en diersoorten voorkomen waarvoor een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Een ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Als binnen of zeer vlakbij de groenstroken (bomen en struiken) wordt gewerkt, moet rekening worden gehouden met broedende vogels. In dat geval wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten. Nader onderzoek naar aanwezigheid van beschermde planten of dieren is niet noodzakelijk.

De Dostojevskisingel is mogelijk een jachtgebied voor vleermuizen. Jachtgebieden zijn echter niet via de Flora- en faunawet beschermd. Daarnaast zal eventuele verstoring alleen optreden tijdens de bouw. De inrichting van het plangebied wijzigt niet zodanig dat sprake is van verduwning van het jachtgebied (30 km in de woonstratjes).

BOMEN

De herinrichting van het plangebied heeft geen ingrijpende gevolgen voor de bestaande bomen. Doordat het plangebied zorgvuldig is ingericht, wordt aan de randen van het plangebied de bomen grotendeels behouden, de beeldbepalende bomenrij aan de noordzijde, de bomen langs het fietspad aan de oostzijde en minimaal de helft van de bomen langs de Dolingadreef. Wel dienen er een aantal bomen te worden geveld i.v.m. de verkeersveiligheid. De meeste bomen die gekapt worden staan langs het voetpad aan de noord zijde. Deze bomen zullen moeten verdwijnen ten behoeve van de aanleg van woningen en de rijweg. Deze bomen zijn niet monumentaal of ecologisch bijzonder. Deze bomen zullen worden vervangen door nieuwe bomen, doordat er in het plan rekening is gehouden met de aanplant van nieuwe bomen.

ARCHEOLOGIE

Op basis van de thans bekende gegevens is niet te verwachten dat zich in de bodem archeologische vindplaatsen bevinden.

MONUMENTENWET

In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

GEUR EN STRALING

Dit aspect is niet van toepassing.

ASBEST

In de bebouwing in het plangebied is mogelijk asbest aanwezig. In het kader van de sloop/verbouwing van de scholen is een asbestinventarisatierapport opgesteld, waarmee de (overzienbare) financiële aspecten in beeld zijn gebracht. Voorafgaand aan de sloop (nulmeting) en direct ná de sloop dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem vrij is van asbest.

ENERGIE C.O. ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

De stadsdeelraad heeft bij de behandeling van de Milieuvisie 2007-2010 bij motie aan het Dagelijks Bestuur verzocht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in fase 2 en 3 van het Plaberum aan te geven welke energiebesparende maatregelen of bouwvoorschriften in redelijkheid

mogelijk zijn en met welk resultaat. Indien niet voor die maatregelen wordt gekozen, dient in die paragraaf gemotiveerd te worden waarom daarvoor niet gekozen is. Aan de hand van deze motie is een checklist opgesteld met maatregelen die in een Projectbesluit of Investeringsbesluit moeten worden overwogen.

2.7 'SOCIAL RETURN'

Het stadsdeelbestuur heeft per 1 november 2007 'social return' formeel als beleidsuitgangspunt benoemd. Bij werken, diensten of leveringen waarbij het stadsdeel direct of indirect is betrokken wordt nagegaan of bij de uitvoering een bijdrage kan worden geleverd aan de behoefte aan werk, scholing en, meer in het algemeen, sociale participatie van diegenen, die op dergelijke vlakken een achterstand te overbruggen hebben. Daarnaast biedt het mogelijkheden om de uitvoering van opdrachten te combineren met andere vormen van sociale inzet, zoals het inkopen van producten of diensten bij bedrijven of instellingen die werken met specifieke doelgroepen of het leveren van een bijdrage aan de wijk of buurt waar de uitvoering geschiedt. Met andere woorden: hierbij is sprake van een 'social return' op de investering die de aanbesteder met de gunning van het werk doet.

Bij de nader uit te werken onderdelen van dit Programma en ontwerp zal te zijner tijd specifiek worden aangegeven welke mogelijkheden hiervoor geschikt zijn. De inschrijvers op het betreffende onderdeel dienen daartoe bij hun aanbieding aan te geven op welke wijze 'social return' bij het werk kan worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn op het gebied van participatie, scholing en toeleiding naar werk vele andere instanties, bedrijven en instellingen en scholen actief, die een keten vormen in het faciliteren van betaald werk. In het kader van 'social return' wordt samenwerking met een of meer van dergelijke partijen aanbevolen. Ook dit zal in een volgende planfase nader worden uitgewerkt.

2.8 OVERIGE VERRICHTE ONDERZOEKEN

BESTUURLIJKE AFSPRAKEN

Alle betrokken schoolbesturen hebben een financiële beschikking van dMO voor renovatie dan wel nieuwe huisvesting. Dit houdt in dat in principe financiële middelen beschikbaar zijn voor nieuwe huisvesting van de scholen.

Daarnaast is een overdrachtsdocument opgesteld tussen de afdeling MO-Onderwijs van het stadsdeel en de stichting Orion met een financiële component vanwege achterstallig onderhoud.

Met OGA en dMO zijn afspraken gemaakt over de verwerving van de bestaande bebouwing van Orion (Mytyl/Tylytschool) die moet worden verwijderd ten behoeve van de nieuwbouw. De verwervingsom komt via OGA (de grondexploitatie) en dMO ten gunste aan de nieuwbouw van de Mytyl/Tylytschool, waarmee de financiële aspecten daarvan geregeld zijn. De afspraken met dMO houden mede in dat via het onderwijshuisvestingsplan van de gemeente Amsterdam een extra bedrag voor de bouw van de nieuwe Mytyl/Tylytschool beschikbaar wordt gesteld.

ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

In het plangebied liggen diverse distributieleidingen voor de bestaande bebouwing, zoals aangegeven op de betreffende tekening:

- De distributie kabels en leidingen voor de scholen liggen in het Reigersbospad.
- De aansluitingen voor de bestaande woningen zijn per straat in een kabel- en leidingepakket geregeld.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt langs de Dostojevskisingel een hoofdkabel- en leidingtracé. Dit tracé is 15 m' breed en dient te worden gerespecteerd bij herontwikkeling van het gebied.

Uit de gegevens over de ligging van kabels en leidingen blijkt dat dit hoofdtracé nagenoeg niet wordt gebruikt. Het is wellicht mogelijk de diensten en bedrijven afstand te laten doen van dit hoofdtracé. De ruimte ter plaatse van dit hoofdtracé is noodzakelijk als distributiestrook voor de te realiseren woningbouw.

Voor de nieuwe bebouwing zullen nieuwe kabel- en leidingtracés moeten worden aangelegd. De aansluitingen voor deze tracés komen vanuit Dubbelink of het Reigersbospad.

Verder liggen in het plangebied diverse leidingen van ondergeschikte aard waarop de bestaande gebouwen zijn aangesloten en kabels voor openbare verlichting. Deze kunnen worden aangepast aan de nieuwe situatie.

3 RUIMTELIJK KADER

3.1 PROGRAMMA VAN EISEN BEBOUWING

RUIMTELIJKE COMPONENTEN

Het plangebied van de herstructureringsopgave Drostenburg-Dubbelink behelst alleen het deel van Drostenburg-Dubbelink waar in de huidige scholen zijn gevestigd. Dit is ongeveer tweederde van het totale gebied Drostenburg-Dubbelink. Het huidige woondeel van het gebied, met eengezinswoningen en twee appartementengebouwen valt buiten de herstructureringsopgave. Het te herontwikkelen gebied bestaat uit drie deelgebieden.

De opgave was om daarvoor één integraal ontwikkelingsconcept te ontwerpen, in zowel ruimtelijk als financieel opzicht. Een integrale ontwikkeling van het gebied biedt namelijk kansen voor extra opbrengsten, elkaar ondersteunende functies en kostenbesparing (beperken van de kosten van tijdelijke huisvesting door een logische planning en fasering). Deze benadering is mogelijk omdat de gemeente Amsterdam (via het economisch claimrecht) eigenaar is/wordt van alle gronden in het plangebied en daarom rechtstreeks financiële verevening van de saldi van de deelgebieden mogelijk is.

Het resultaat is een ruimtelijk concept met een combinatie van campus en gesloten blokken die de hoeken van het plangebied bezetten en daarmee benadrukken.

- In de zuidwesthoek van deelgebied 1 wordt de nieuwe bebouwing van de Mytyl/Tyltyschool gerealiseerd. Daarmee beslaat de bebouwing van Orion de gehele zuidzijde van deelgebied 1 (dus inclusief de bestaande en te handhaven W.B. Noteboomschool). De bebouwing wordt daarbij rond het te handhaven speelterrein van de Noteboomschool geplaatst.

- In de noordwesthoek van deelgebied 1 wordt de bestaande bebouwing van de Mytyl/Tyltyschool gesloopt en op de vrijkomende locatie kunnen circa 45 eengezinswoningen worden gebouwd.
- In deelgebied 2 staat het Augustinus College, inclusief gymzalen in een vrijstaand gebouw. Herontwikkeling/renovatie van de bestaande bebouwing van het Augustinus College is mede afhankelijk van het programma van de uiteindelijk te vestigen instellingen. De bestaande perceelgrenzen zijn daarbij in hoofdzaak bepalend. Aan de zijde van het Reigersbospad kan de perceelgrens worden aangepast in relatie tot de toekomstige inrichting van het openbare en private terrein. Gezien het huidige standpunt van Amarantis onderwijsgroep wordt aangenomen dat de bestaande bebouwing grotendeels blijft bestaan en wordt verbouwd ten behoeve van huisvesting van het Augustinus College, Praktijkschool De Dreef van stichting Kolom en het MBO. Indien dit later alsnog wordt gewenst, kan de bestaande bebouwing (deels) worden verwijderd binnen de voorliggende stedenbouwkundige structuur. Op het noordelijk deel van dit deelgebied kunnen dan eengezinswoningen worden gebouwd, in aansluiting op de eengezinswoningen op deelgebied 1.
- In deelgebied 3 staat de noodbebouwing van Praktijkschool De Dreef. Deze bebouwing zal worden gesloopt en op de vrijkomende locatie kunnen 22 eengezinswoningen worden gebouwd.
- Ten behoeve van de herontwikkeling zal de auto-ontsluiting van Drostenburg-Dubbelink worden aangepast. Uitgangspunt is hierbij de handhaving van het principe van de aansluitingen op de Dubbelinkdreef en de Dolingadreef. De 'cul-de-sac'-ontsluitingen zullen echter worden vervangen door circuitontsluitingen voor zowel het gebied Drostenburg als het gebied Dubbelink.
- De fietspadenstructuur in het gebied blijft ongewijzigd, met dien verstande dat het Zilvermeeuwpad ter hoogte van de nieuwe eengezinswoningen aan Drostenburg wordt geïntegreerd met het toekomstige

stige 30-km-areaal. Het doorgaande Reigersbospad blijft vrijliggend gehandhaafd.

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 39.400 m². De bebouwingsdichtheid van het plangebied gaat van circa 31% (12.200 m² bvo) naar circa 29% (11.450 m² bvo). Het uitgiftepercentage gaat van circa 46% naar circa 53% (17.950 m² respectievelijk 21.050 m²).

Omdat het verhardingspercentage in het plangebied vrijwel ongewijzigd blijft, heeft dit geen gevolgen voor de waterhuishouding of de flora en fauna. Dit is toegepast in de watertoets en de natuurwaardentoets (zie hiervoor hoofdstuk 2.6).

3.2 PROGRAMMA VAN EISEN OPENBARE RUIMTE

Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is de ligging van het plangebied ten opzichte van de randen, aangevuld met de twee doorgaande verbindingen voor langzaam verkeer.

Drostenburg-Dubbelink wordt aan vier zijden begrensd door brede groenzones, aan de noord- en zuidzijde gecombineerd met een waterloop. Op basis van deze kwaliteiten is het contrast tussen verhard gebied en groene zones tot uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur gekozen.

De doorgaande routes voor langzaam verkeer kenmerken zich door hun ligging in de groene hoofdstructuur van het plangebied. De groene structuren binnen het plangebied kenmerken zich door een vrije maat van minimaal enkele meters om continue bomenrijen mogelijk te maken. De groene structuren van de randen zijn veelal breder van maat en bevatten zoveel mogelijk continue bomenrijen.

3.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn:

- duidelijke randen van het gebied, met wandvorming aan de Dostojevskisingel en de Dolingadreef,

- ingangen aan de singel, ontsluitingswegen en fietspaden,
- circuitontsluiting van zowel Drostenburg als Dubbelink,
- een heldere zonering van het plangebied waar functiemenging wordt gekoppeld aan aanpasbaarheid in de toekomst,
- toevoeging van woningtypes in het plangebied die passen bij de gewenste woningdifferentiatie voor de Venserpolder, waarbij het realiseren van grondgebonden woningen de voorkeur heeft,
- de nieuwe woningbouw moet zowel aansluiten bij de maat en schaal van de Dostojevskisingel als de bestaande woningbouw van Dubbelink.

3.4 SCHETSPLAN OPENBARE RUIMTE

Autoverkeer

De ontsluiting voor autoverkeer wordt veranderd van 'cul-de-sac'-ontsluitingen naar circuitontsluitingen voor zowel Drostenburg als Dubbelink. Het profiel van de Dostojevskisingel kan hierdoor continue mogelijk worden, zodat de samenhang van de delen van de Dostojevskisingel wordt verbeterd. Vanwege ongewenste verkeersbewegingen door autoverkeer tijdens evenementen in het centrumgebied van Zuidoost worden verkeerswerende maatregelen getroffen bij de uitwerking van het maai-veldontwerp. Ten behoeve van de circuitontsluiting voor autoverkeer voor het deelgebied Drostenburg zal de huidige aansluiting op de Dolingadreef iets worden verplaatst in noordelijke richting.

De Mytyl/Tylytschool, W.B. Noteboomschool en de Kingmaschool krijgen een ontsluiting naar het eigen terrein.

Parkeren

Het parkeren in het plangebied zal grotendeels in de openbare ruimte blijven gesitueerd. Het parkeren voor de scholen zal deels op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeren voor de woningen zal gedeeltematig op eigen terrein (deels onder de woningen op maaiveldniveau).

Voor het plan is een (statische) parkeerbalans opgesteld. Deze is als *bijlage 1* bij dit Programma en ontwerp gevoegd. Conclusie is op dit moment dat het bouwprogramma gelet op het benodigde aantal par-

keerplaatsen kan worden gerealiseerd. Aan de hand van de definitieve bouwplannen zal de parkeerbalans te zijner tijd worden verfijnd.

Langzaam verkeer

Het vrijliggende Reigersbospad blijft als zodanig gehandhaafd. Het Zilvermeeuwpad wordt ter hoogte van de nieuwe eengezinswoningen in Drostenburg geïntegreerd in het aan te leggen 30-km-areaal.

3.5 BOUWENVELOPPEN

De gronden voor de woningbouw komen eerst vrij na oplevering van de nieuwe Mytyl/Tylytschool in deelgebied 1 en de verhuizing van de Praktijkschool De Dreef uit de noodbebouwing aan Dubbelink naar de huidige bebouwing van het Augustinus College. De woningen in deelgebied 1 en deelgebied 3 worden te zijner tijd (fase 4) ontwikkeld na een te voeren selectieprocedure voor de selectie van een marktpartij. De locatie en schaal van de woninglocatie aan de Dostojevskisingel leent zich uitstekend voor realisering in een nader te bepalen vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Dit wordt te zijner tijd uitgezocht en uitgewerkt.

3.6 WELSTANDSCRITERIA

Voor het beoordelen van bouwaanvragen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is als *bijlage 3* bij dit Programma en ontwerp gevoegd.

Het concept van het beeldkwaliteitplan is ter toetsing voorgelegd aan de Welstandscommissie Zuidoost. De opmerkingen zijn deels verwerkt in het bijgevoegde concept en deels komen deze in een volgend planstadium aan de orde (zie verder onder 8.2).

4 FINANCIIEEL KADER

4.1 GRONDEXPLOITATIE

Voor de realisering van het Programma en ontwerp is een grond-exploitatieraming opgesteld (282.22.001). Deze raming voorziet in een positief saldo.

Aanname is onder meer dat in deelgebied 1 de huidige Mytyl/Tylyl-school wordt verworven tegen het overeengekomen bedrag en dat dit bedrag ter beschikking wordt gesteld van dMO ter medefinanciering van de bouw van de nieuwe Mytyl/Tylylschool. Via de grondwaardegeneratie vanwege de grondopbrengst van de eengezinswoningen blijft de netto opbrengst vanwege de realisering van het Programma en ontwerp op deze wijze in het plangebied. Dit past binnen de gemeentelijke afspraken bij de bouw van nieuwe scholen.

Alle overige in exploitatie te nemen gronden zijn reeds eigendom van de gemeente Amsterdam en in beheer bij het stadsdeel Zuidoost, waardoor verder geen verwervingen nodig zijn voor de uitvoering van het plan. De grond onder de noodbebouwing op deelgebied 3 wordt na beëindiging van het gebruik ontdaan van bebouwing aan het stadsdeel opgeleverd. Deelgebied 2 betreft het huidige Augustinus College, zoals omschreven in de strategienota. Dit deelgebied is niet opgenomen in het voorliggende Programma en ontwerp, omdat het Augustinus College wordt verbouwd op eigen terrein en deze verbouwing geen financiële gevolgen heeft voor het stadsdeel. Voor de duidelijkheid is de oorspronkelijke nummering van de deelgebieden gehandhaafd.

Bij de bepaling van de opbrengsten en de kosten is respectievelijk uitgegaan van de door de gemeente Amsterdam vastgestelde grondprijzen zoals genoemd in de Handleiding grondprijsbepaling 2008 en de kosten voor openbare werken als aangegeven in het GEPS (Grondexploitatie-systeem) op basis van eenheidsprijzen.

4.2 UITGANGSPUNTEN BOUWENVELOPPEN

Het voorliggende Programma en ontwerp en de bijbehorende grond-exploitatieraming vormen het inhoudelijke kader voor het opstellen van de bouwvelop(pen) voor de realisering van de eengezinswoningen in de deelgebieden I en III. Definitieve opstelling van de bouwvelop(pen) is op dit moment gezien de stand van de planvorming nog niet opportuun. Dit zal te zijner tijd geschieden in relatie tot de voortgang van de realisering van de nieuwe M/T-school.

4.3 BENODIGDE KREDIETEN

Ten behoeve van de uitvoering van de openbare werken voor de realisering van het plan worden in relatie tot de raming van de kosten in de grondexploitatie een krediet beschikbaar gesteld.

4.4 BEHEERKOSTEN

De financiële aspecten van het interim beheer en het beheer van de nieuwe situatie worden aangegeven in hoofdstuk 6.

5 JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

5.1 BESTEMMINGSPLAN

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om bouwvergunningen te verlenen voor de gewenste nieuwbouw van de scholen. Voor de ook gewenste woonfunctie geldt dat niet. Hiervoor is een aparte planologische procedure nodig.

Sinds eind 2007 is een nieuw bestemmingsplan voor de hele Venserpolder, inclusief het plangebied Drostenburg/Dubbelink, in voorbereiding. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In eerste instantie werd voorgesteld om in dit nieuwe bestemmingsplan voor het projectgebied Dubbelink/Drostenburg een wijzigingsbevoegdheid op ten nemen. Dit betekent dat de bestaande situatie zal worden vastgelegd als planologisch recht, waarbij rekening wordt gehouden met de op korte termijn af te geven bouwvergunningen voor de nieuwbouw van de scholen. De vergunde situatie wordt daarmee dus als planologisch bestaand recht beschouwd en vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen die op de wat langere termijn spelen (zoals woningbouw en de eventuele verlegging van aansluitingen van wegen) zouden mogelijk worden na het voeren van een wijzigingsprocedure.

Op basis van een recente uitspraak (april 2008) van de Raad van State is het conform toepassen van de wijzigingsbevoegdheid echter niet meer mogelijk, maar dient gelijk in het nieuwe bestemmingsplan de toekomstige bestemming (woondoeleinden dus) positief te worden bestemd en dienen dus ook op dit moment de daartoe vereiste onderzoeken te worden gedaan. Inmiddels is de constatering dat de procedures voor het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder en het onderhavige Programma en ontwerp ongeveer gelijk oplopen, waardoor de benodigde onderliggende gegevens voor de bedoelde onderzoeken bekend zijn.

In het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder zal daarom de woonbestemming in het plangebied worden opgenomen.

5.2 START AANVRAAG BOUWRIJP MAKEN

Parallel aan de vaststellingsprocedure van dit Programma en ontwerp is de zogenaamde wenstracéprocedure gestart ten behoeve van het bouwrijp maken, opdat tijdig het bouwrijp terrein voor de nieuwbouw van de Mytyl/Tyltyschool c.a. beschikbaar komt.

6 BEHEER

6.1 GEVOLGEN VOOR HET BEHEER

De realisatie van dit Programma en ontwerp moet onder meer leiden tot een goed beheerresultaat in het gebied. Dit Programma en ontwerp moet hiervoor de voorwaarden bieden. Bij de uitwerking in het maaiveldontwerp zullen de beheeruitgangspunten verder moeten worden uitgewerkt. Enkele aandachtspunten voor het beheer zijn:

1 *BEREIKBAARHEID*

De te bouwen voorzieningen trekken *autoverkeer* aan, zowel bezoekers als laad- en losverkeer. Voorkomen dient te worden dat autoverkeer onveilige verkeerssituaties of schade aan de openbare ruimte veroorzaakt. Bovendien moet de bereikbaarheid van het gebied voor nood- en hulpdiensten worden gegarandeerd. Zowel Dubbelink als Drostenburg is op dit moment via één openbare autoroute ontsloten van de aangrenzende dreven. Als de betreffende route wordt geblokkeerd tijdens calamiteiten of anderszins kunnen nood- en hulpdiensten de buurt bereiken via het Zilvermeeuwpad en het Reigersbospad.

De inrichting van de openbare ruimte moet zodanig zijn dat laad- en losverkeer geen gebruik hoeft te maken van fiets- en voetpaden en niet achteruit hoeft te rijden. Bij personenverkeer geldt dat het op een effectieve en veilige manier de parkeerplaatsen en 'kiss and ride'-voorzieningen kan bereiken.

Voor *langzaam verkeer* loopt aan de noordkant van het plangebied in oost-westrichting het Zilvermeeuwpad vanuit Diemen. In noord-zuidrichting loopt het Reigersbospad naar en vanuit de D-buurt. Als fietsroutes worden geïntegreerd in een 30km/uur-zone is bij de vormgeving extra aandacht nodig voor de sociale veiligheid. De routes moeten veilig, duidelijk en goed zichtbaar zijn. Belangrijk bij de uitwerking is dat het fietsverkeer goed de genoemde routes kan vinden en niet gaat dwalen door het gebied.

2 *PARKEREN*

De bewoners van Dubbelink ondervinden vanwege het medegebruik van het Augustinus College voor evenementen en feesten parkeerhinder bij deze gelegenheden. Vanwege de verbouwing van het Augustinus College tot drie afzonderlijke scholen zal dit medegebruik in de nieuwe situatie niet meer voorkomen.

De te bouwen voorzieningen dienen te voldoen aan de parkeernormen van het stadsdeel.

2 *OPENBAAR-PRIVÉ*

Voor een goed beheerresultaat is het belangrijk dat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor het beheer. Een goede scheiding openbaar-privé is daarvoor essentieel. Dit uitgangspunt geldt ook voor de schoolterreinen. Daarnaast moeten in de openbare ruimte onoverzichtelijke plekken worden voorkomen.

Wanneer een terrein functioneel duidelijk bij bepaalde gebouwen hoort, dient de gebruiker/eigenaar van de gebouwen ook verantwoordelijk te zijn voor het beheer van dat terrein. Via de materialisatie moet dit duidelijk zijn, bijvoorbeeld door toepassing van hekken, andersoortige afscheidingen en/of afwijkende bestrating. Afhankelijk van de manier waarop het maaiveld rondom de gebouwen en voorzieningen zal worden ingericht zullen er vanuit beheer specifieke eisen worden neergelegd

3 *VUILINZAMELING*

Het Milieutechnisch Bedrijf van het stadsdeel zamelt bij alle woningen in Dubbelink het vuil in via minicontainers. Dit zal ook bij nieuw te bouwen woningen geschieden. De inzamelplaatsen komen langs de rijwegen. Bij het ontwerp van de woningen moet rekening worden gehouden met opslag van de minicontainers op eigen terrein.

Scholen en overige voorzieningen sluiten veelal een contract af met een vuilinzamelbedrijf. Zij moeten hun afval eveneens altijd op eigen terrein kunnen opslaan.

4 *MATERIALISATIE*

Bij de uitwerking in een maaiveldontwerp wordt gekozen uit materialen uit de standaard materialenlijst voor de Bijlmermeer. Deze materialen

zijn goed te onderhouden en gemakkelijk te vervangen wanneer dat nodig is.

6.2 BEHEERNIVEAU EN KOSTEN

TOEKOMSTIG BEHEERNIVEAU

De sector Wijkbeheer heeft in samenwerking met een onderzoeksbureau een meetsysteem ontwikkeld waarbij aan diverse beheeraspecten cijfers van 1 (zeer slecht) t/m 5 (zeer goed) worden gegeven. Voor het plangebied Drostenburg-Dubbelink streeft Wijkbeheer naar het minimaal halen van niveau 4. Dit is het vastgestelde beheerniveau.

BEHEERKOSTEN

Voor de inschatting van de toekomstige beheerkosten van de openbare ruimte in Drostenburg-Dubbelink heeft de sector Wijkbeheer een beheertoets uitgevoerd. In de beheertoets zijn de toekomstige beheerkosten bepaald op basis van het gewenste beheerniveau en de daarbij behorende kosten, uitgaande van de situatie in Zuidoost/de Bijlmermeer en rekening houdend met landelijk geaccepteerde bedragen.

De toets van de genormeerde beheerkosten voor het Programma en ontwerp van het maaiveld Drostenburg-Dubbelink is uitgevoerd ten opzichte van de genormeerde beheerkosten van de huidige situatie. Met de aangegeven beheerkosten moet het vastgestelde beheerniveau haalbaar zijn.

De beheertoets voor dit Programma en ontwerp heeft de volgende uitkomsten:

- beschikbaar budget Drostenburg-Dubbelink	€ 18.000
- genormeerde beheerkosten Programma en ontwerp	€ 40.000
- verschil genormeerde beheerkosten	€ 22.000

Het verschil tussen de toets bij het Programma en ontwerp en de huidige situatie komt met name door extra oppervlak trottoir en rijweg.

CONCLUSIE

Om het plangebied op het vastgestelde niveau te beheren, wordt de meerjarenbegroting van de sector Wijkbeheer op basis van het Programma en ontwerp geactualiseerd. Het extra benodigde bedrag ad € 22.000 wordt in deze begroting opgenomen. Concreet betekent dit dat de kosten als autonomen post op de begroting van het stadsdeel moeten worden opgenomen vanaf het jaar van oplevering van het plangebied.

6.3 INTERIMBEHEER

Bij dit Programma en ontwerp is een interimbeheerplan gevoegd. Hierin staan voorwaarden voor de uitvoering van het project ten aanzien van leefbaarheid, bereikbaarheid en beheerbaarheid tijdens de periode van realisering van het project, onder andere vanwege de noodzakelijke bouwkundige fasering. Vanwege de bouwwerkzaamheden zullen leefbaarheid, bereikbaarheid en beheerbaarheid in het gebied en de omgeving immers onder druk komen te staan. Enerzijds dient het gebied leefbaar te blijven voor de bewoners en bezoekers, terwijl anderzijds de uitvoerders van de werkzaamheden zoveel mogelijk ongehinderd hun werk moeten kunnen doen.

Het interimbeheerplan geldt voor iedereen die in het gebied die tijdens de uitvoering van het project in het plangebied aan het werk is.

De voorwaarden van het interimbeheerplan worden besproken en bewaakt in het interimbeheeroverleg.

Het interimbeheerplan is als *bijlage 2* bij dit Programma en ontwerp gevoegd.

7 UITVOERING

7.1 PLANNING EN FASERING

Voor voorbereiding en realisering van het voorliggende project is een globale planning opgesteld. Deze gaat onder meer uit van vaststelling van het Programma en ontwerp in het voorjaar van 2009. De bouw van de Mytyl/Tyltylschool in samenhang met het gezondheidscentrum kan eind voorjaar 2010 starten. De bouw van de woningen kan aansluitend eind 2011 starten.

De realisering van de ontwikkeling dient gefaseerd te geschieden, vooral omdat de scholen tijdens de ontwikkeling in gebruik dienen te zijn. De bouw van tijdelijke huisvesting lijkt vanwege de (te) ruime aanwezige huisvesting echter niet nodig. Volstaan kan worden met tijdelijke maatregelen binnen de bestaande gebouwen.

Min of meer volgend aan de ontwikkeling van dit programma en ontwerp is op *deelgebied 1* separaat de voorbereiding van de bouw van de nieuwe Mytyl/Tyltylschool gestart, evenals de voorbereiding van het bouwrijp maken c.a. van de locatie daarvoor (inclusief gedeeltelijke sloop van de huidige Mytylschool). De bouw van de nieuwe Mytyl/Tyltylschool kan, zoals gesteld, eind voorjaar 2010 starten en de oplevering kan in de zomer van 2011 plaatsvinden, waarna het huidige terrein van de Mytyl/Tyltylschool aan het stadsdeel kan worden overgedragen en de overige bebouwing van de Mytyl/Tyltylschool kan worden gesloopt.

Het bouwterrein voor de eengezinswoningen op *deelgebied 1* en het bouwterrein voor de Kingmaschool kunnen dan in het najaar van 2011 beschikbaar zijn, waarna aansluitend de bouw van de eengezinswoningen kan starten. In de periode tussen vaststelling van het Programma en ontwerp en de oplevering van de nieuwe Mytyl/Tyltylschool kan de bouw daarvan worden voorbereid onder de in dit Programma en ontwerp genoemde voorwaarden, waaronder de te voeren selectieprocedure).

Voor de nieuwe Mytyl/Tyltylschool kan binnen het bestaande bestemmingsplan een bouwvergunning worden afgegeven, evenals voor de overige voorzieningen. Voor het verlenen van een bouwvergunning voor de eengezinswoningen wordt in het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan is in februari 2008 vrijgegeven voor inspraak en overleg. Deze zijn gevoerd in het voorjaar 2008, aan de hand waarvan het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. De verdere planning voor het nieuwe bestemmingsplan is op hoofdlijnen:

- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage : eind voorjaar 2009
- Vaststelling door Stadsdeelraad : najaar 2009

Hierna volgt eventueel nog de bodemprocedure bij de Raad van State.

De op dit moment voorgenomen voorzieningen op *deelgebied 2* (met name interne verbouwingen) zijn niet afhankelijk van de voortgang van het planproces voor *deelgebied 1* en *3*, omdat deze werkzaamheden geheel op eigen terrein en binnen het vigerende bestemmingsplan plaatsvinden.

Behalve medewerking aan de vestiging van de Praktijkschool De Dreef en eventuele kadastrale grenscorrecties zijn voor *deelgebied 2* geen privaatrechtelijke rechtshandelingen nodig van de gemeente (aannee is dat de gymzalen blijven staan).

Deelgebied 3 komt beschikbaar voor de bouw van eengezinswoningen als de nieuwe huisvesting voor Praktijkschool De Dreef gereed is in de te renoveren bebouwing op *deelgebied 2*. Na oplevering van de nieuwe huisvesting voor De Dreef dient het terrein door de stichting Kolom volgens de bepalingen van het huurcontract in ontruimde staat worden overgedragen aan het stadsdeel.

Voor het verlenen van een bouwvergunning van de eengezinswoningen wordt in het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (evenals voor het realiseren van de eengezinswoningen op *deelgebied 1*).

Het gehele project kan hiermee begin 2013 gerealiseerd zijn.

7.2 PROGRAMMA VAN EISEN BOUWRIJP MAKEN

Voor de realisering van het plan zullen (onderdelen van) bestaande gebouwen moeten worden gesloopt. De sloop van de gebouwen kan door de eigenaar van het gebouw plaatsvinden. Het is ook mogelijk om het als onderdeel van het bouwrijp maken door het stadsdeel. Dit zal worden besproken met de eigenaar van het betreffende gebouw.

Als de gebouweigenaar zal gaan slopen, zal een aantal eisen worden gesteld aan het aan het stadsdeel over te dragen terrein, zoals het digitaal inmeten en verwerking op een tekening van aanwezige paalfundering die om grondmechanische redenen niet mag worden verwijderd.

Een bouwrijp terrein houdt in:

- Het uit te geven terrein wordt ontdaan van bebouwing, bomen, begroeiing, stobben, bestrating en overbodige kabels en leidingen.
- Het terrein wordt bereikbaar gemaakt voor bouwverkeer tot aan de grens van het bouwterrein. Binnen de bouwhekken is de ontwikkelaar van het gebouw verantwoordelijk voor de inrichting.
- Het stadsdeel Zuidoost informeert de ontwikkelaar/erfpachter uitputtend over exacte locatie van de funderingspalen die in het uit te geven terrein aanwezig zijn. Deze funderingspalen zijn digitaal ingemeten en aangegeven op een tekening.
- Er wordt uitgegaan van een zogenaamde gesloten grondbalans".
- Eventueel benodigde bouwputten worden door en voor rekening van de erfpachter/ontwikkelaar ontgraven.

Het bouwterrein wordt twee weken vóór de overdracht geschouwd door vertegenwoordigers van de erfpachter en het stadsdeel zuidoost. Hiervan wordt een schouwrapport opgemaakt dat als bijlage aan de erfpachtaanbieding van het terrein wordt gevoegd.

Bij de desbetreffende erfpachtaanbiedingen wordt door de afdeling Grondzaken een in overleg met de sector Wijkbeheer op maat op te stellen protocol 'voorwaarden bouwrijpe levering' gevoegd. Het voornoemde schouwrapport maakt onderdeel uit van dit protocol.

8 OVERLEG MET DERDEN

8.1 MAATSCHAPPELIJK OVERLEG/INSPRAAK

INSPRAAK EN PARTICIPATIE

Alle binnen het plangebied betrokken belanghebbenden zijn (via de schoolbesturen) direct vertegenwoordigd bij het planproces. De gemeentelijke dienst Maatschappelijke Ontwikkeling is vanwege de financiële aspecten direct betrokken bij de planontwikkeling.

De direct in vestiging in het plangebied geïnteresseerde partijen (zoals aangegeven onder 2.1: 'Mogelijke nieuwe functies') zijn betrokken bij het opstellen van dit Programma en ontwerp.

Voor de verdere uitvoering van het planproces zal vooral het gestelde in de Algemene wet bestuursrecht, de Gemeentewet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de inspraakverordening van het stadsdeel Zuidoost worden gevolgd.

Na de vaststelling van de strategienota zijn met name de bewoners van de woonbebouwing aan Dubbelink in januari 2007 geïnformeerd over het besluit van het stadsdeel.

Het concept van dit Programma en ontwerp heeft van 26 november 2008 tot en met 6 januari 2009 ter visie gelegen. Op 11 december 2008 heeft in het Augustinus College een gecombineerde informatie-/inspraakavond plaatsgevonden waar een toelichting op de ter inzage gelegde stukken is gegeven en waar de gelegenheid is geboden om mondelinge zienswijzen op het concept in te dienen. Het verslag van deze avond is als *bijlage 5* bij dit Programma en ontwerp gevoegd. Tijdens de periode van de tervisielegging zijn geen mondelinge of schriftelijke reacties op het plan ingediend. Het concept van het Programma en ontwerp is dienovereenkomstig niet aangepast.

8.2 ADVIEZEN

AMBTELIJKE VERKEERSCOMMISSIE

Het concept van het planontwerp is in de Ambtelijke Verkeerscommissie besproken en na aanpassing goedgekeurd.

WERKGROEP VERKEER

Het concept van het planontwerp is enkele malen in de Werkgroep Verkeer besproken. Na aanpassing is het ontwerp op 16 juni 2008 door de Werkgroep Verkeer goedgekeurd.

BEHEEROVERLEG OPENBARE RUIMTE

Het concept van het planontwerp is enkele malen in het Beheeroverleg openbare ruimte besproken. Na aanpassing is het ontwerp op 15 juli 2008 door het Beheeroverleg openbare ruimte goedgekeurd.

WELSTANDSCOMMISSIE ZUIDOOST

Het concept van het beeldkwaliteitplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie Zuidoost. De commissie vroeg onder andere aandacht voor de uitwerking van de zijgevels van de woningblokken. Deze opmerking is in de tekst van het beeldkwaliteitplan verwerkt. Ook vroeg de commissie aandacht voor de verkeersontsluiting van de Mytyl/Tylytschool. Daarnaast vindt de commissie de noordzijde van het voorzieningencluster te open naar de straat toe. Deze beide opmerkingen wordt eveneens erkend en zullen worden meegegeven aan de architect van de Mytyl/Tylytschool voor de start van het ontwerpproces. Verder vraagt de commissie te onderzoeken of het parkeren voor het woningblok in Drostenburg binnen het bouwblok kan worden opgelost. Deze opmerking zal bij de definitieve vaststelling van de bouwveloppen te zijner tijd worden afgewogen tegen andere aspecten. De gekozen vorm van parkeren op straat en de maatvoering van de bouwblokken heeft namelijk een rechtstreekse relatie met de (financiële) haalbaarheid en de plancapaciteit in relatie tot de parkeerbalans (uitwisseling van parkeerplaatsen voor woningen en voorzieningen vergt openbare parkeerplaatsen en dat is niet mogelijk binnen een bouwblok) en is overigens in Zuidoost niet ongebruikelijk.

Overigens heeft een deel van deze opmerkingen (met name de laatste) deels betrekking op andere aspecten dan welstand c.q. beeldkwaliteit van de architectuur. Zij worden dan ook in dat kader beoordeeld en afgewogen.

8.3 STEDELIJKE AFSTEMMING

De grondexploitatie behorende bij dit Programma en ontwerp is getoetst door het OGA. De toets wordt in de vertrouwelijke *bijlage 6* besproken.

9 RESTERENDE RISICO'S

9.1 RISICOANALYSE

TECHNISCH

De civiele voorzieningen in het plan zijn beperkt en absoluut en relatief gering in omvang en bestaan voornamelijk uit verwijderen van bestrating en realiseren van nieuw openbaar areaal. Ingrijpende waterstaatkundige of civieltechnische werken zijn niet voorzien. Realisering van het plan houdt daarmee een gering technisch risico in.

FINANCIEEL

De resterende financiële risico's worden aangegeven in de (vertrouwelijke) *bijlage 6*.

MARKTAFZET

Voor het grootste deel van de te bouwen maatschappelijke voorzieningen zijn gebruikers aanwezig en is de afzet gegarandeerd. Voor een klein deel van de voorzieningen zijn nog geen gebruikers bekend. Deze worden alleen gerealiseerd als een gereede kans op afzet aanwezig is. Voor de eengezinswoningen bestaat een goede afzetmogelijkheid. De afzetpotentie zal in een later stadium (mede aan de hand van de te hanteren selectiemethode voor realisatie van de woningen en de voorzieningen zonder nu al bekende eindgebruiker) worden geoptimaliseerd.

JURIDISCH

- Privaatrechtelijk

De schoolterreinen zijn in eigendom bij de desbetreffende schoolbesturen. Het terrein onder de tijdelijke bebouwing van de Praktijkschool De Dreef is door het stadsdeel verhuurd aan de stichting Kolom. De overige gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Amsterdam. Via het economisch claimrecht en de daaraan verbonden financiële medewerking van de gemeente heeft de gemeente voldoende zeggenschap over de uiteindelijke verkrijging van alle benodigde gron-

den voor uitvoering van het plan volgens het voorgestelde ruimtelijke concept.

- Publiekrechtelijk

Realisering van de nieuwe scholen en toe te voegen voorzieningen past in het vigerende bestemmingsplan 'Venserpolder'.

Eengezinswoningen kunnen binnen het huidige bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder zal deze bestemming conform worden opgenomen. Gezien de relatief geringe afwijkingen van het bestemmingsplan (van maatschappelijke voorzieningen in deelgebied 1 en kantoorvoorzieningen in deelgebied 3 naar woonbestemming, dus in beide gevallen van de ene bouwbestemming naar de andere en bovendien zonder milieutechnische beperkingen) valt niet te verwachten dat dit op grote weerstand of anderszins problemen zal stuiten.

PROCEDUREEL

Bij de opstelling van het ruimtelijk concept is uitgegaan van het principe dat kan worden samengewerkt bij ontwikkeling waar mogelijk en/of gewenst, maar tevens dat ontwikkeling gescheiden moeten kunnen plaatsvinden waar samenwerking mogelijk op problemen kan stuiten. Vanwege dit principe lijken geen redenen aanwezig om te veronderstellen dat door relaties met andere (deel)projecten de realisering kan worden vertraagd of onmogelijk gemaakt.

FASERING

Concentratie van de onderwijsfuncties van de stichting Orion (Mytyl/Tylylschool, W.B. Noteboomschool en Kingmaschool) op deelgebied 1 en idem die van Amarantis (Augustinus College en MBO) en stichting Kolom (Praktijkschool De Dreef) op deelgebied 2 maakt de realisering van de nieuwe bebouwing overzichtelijk. Vanwege de aanwezige overmaat in de huidige gebouwen is het niet nodig om tijdelijke huisvesting te bouwen, hetgeen de opgave eveneens vereenvoudigt. Wel dient de nieuwe school- en zorgbebouwing gefaseerd te worden gerealiseerd, omdat de Mytyl/Tylylschool in gebruik moet blijven. Deelgebied 3 kan beschikbaar komen voor woningbouw als de Praktijkschool De Dreef nieuwe huisvesting heeft op deelgebied 2.

MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Realisering van de nieuwbouw voor de scholen en de voorzieningen past binnen het vigerende bestemmingsplan. Niet te verwachten valt dat daartegen veel weerstand zal bestaan.

Realisering van de eengezinswoningen wordt binnen het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder mogelijk gemaakt. Vanwege de relatief geringe afwijking ten opzichte van dit plan lijkt het eveneens niet te verwachten dat daartegen veel bezwaar zal zijn.

MILIEU

Omdat het grotendeels gaat om vervanging van bestaande bebouwing worden met inachtnaem van het gestelde in hoofdstuk 2 in milieutechnisch opzicht geen grote belemmeringen verwacht.

10 SAMENVATTING

De scholen voor voortgezet en speciaal onderwijs aan Drostenburg-Dubbelink in de Venserpolder zijn deels verouderd en/of te groot. Bovendien is het onderhoud relatief duur. Daarnaast wil het stadsdeel de monofunctionaliteit in het gebied Drostenburg-Dubbelink doorbreken door functies toe te voegen. Ook is het Gezondheidscentrum Venserpolder geïnteresseerd in nieuwe huisvesting op de locatie. Daarnaast wil het stadsdeelbestuur bezien in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de bewoners van Dubbelink om de (parkeer)hinder vanwege het gebruik van het Augustinus College voor niet-onderwijsdoelen tegen te gaan. Dit geldt vooral bij het gebruik van de gebouwen voor activiteiten buiten de schooluren. Voor het gebied is door het stadsdeel, de gemeente Amsterdam en de schoolbesturen onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling.

De Mytyl/Tyltylschool en het gezondheidscentrum (inclusief Ouder- en Kindcentrum) worden op het terrein van de huidige Mytyl/Tyltylschool en het aangrenzende terrein (*deelgebied 1*) gebouwd. Daarna wordt het resterende deel van de Mytyl/Tyltylschool gesloopt. Het vrijkomende terrein wordt bebouwd met eengezinswoningen en de Kingmaschool. De relatief nieuwe Noteboomschool blijft gehandhaafd in de huidige vorm. De scholen van Amarantis Onderwijsgroep (het Augustinus College) en de stichting Kolom (Praktijkschool De Dreef) worden tezamen op het huidige terrein van het AC gehuisvest (*deelgebied 2*). Dit vindt met name plaats binnen de huidige bebouwing, die ingrijpend zal worden gerenoveerd. De huidige noodbebouwing van de Praktijkschool De Dreef kan daarna worden gesloopt, waarna op vrijkomende terrein eengezinswoningen worden gebouwd (*deelgebied 3*).

De auto-ontsluiting van het plangebied blijft gehandhaafd: vanaf de Dolingadreef voor deelgebied 1 en de Dubbelinkdreef voor deelgebied 2 en 3. De ontsluitingsstraatjes in het plangebied worden uitgevoerd als 30-km zone. Het bestaande Reigersbospad blijft gehandhaafd.

Het parkeren wordt geheel binnen het plangebied geregeld. Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld. Omdat gebouwde parkeervoorzieningen alleen met verlies kunnen worden gerealiseerd en hiervoor geen geld beschikbaar is, wordt het parkeren conform het huidige gebruik op het maaiveld opgelost.

Het vigerende bestemmingsplan Venserpolder biedt binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' een ruime mogelijkheid voor de bouw van de voorgestane ontwikkelingen. De bouw van de nieuwe scholen en voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan Venserpolder (in procedure) wordt voorzien in de mogelijkheid tot bouw van de eengezinswoningen.

Uit nader uitgevoerde milieuonderzoeken is gebleken dat de voorgestane ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande milieuregelingen.

Realisering van de plannen kan binnen een beperkt aantal fasen. De bouwplanuitwerking voor de Mytyl/Tyltylschool wordt direct aansluitend op dit Programma en ontwerp gestart. De bouw kan dan eind voorjaar 2010 starten, waarna de oplevering in de zomer 2011 kan plaatsvinden. Aansluitend kan de bestaande Mytyl/Tyltylschool worden gesloopt ten behoeve van het bouwrijp maken voor de overige voorzieningen in deelgebied 1. De Kingmaschool kan aansluitend worden gebouwd en voor de eengezinswoningen kan via een nader te bepalen procedure een marktpartij worden geselecteerd. Ook is de mogelijkheid aanwezig om een deel van de woningen uit te voeren in een nader te bepalen vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De bouw kan mogelijk eind 2011 starten, waarna de ontwikkelingen in deelgebied 1 begin 2013 gereed kunnen zijn.

Ten behoeve van de afronding van deze planfase is een formele inspraakprocedure gevoerd. Deze procedure heeft geen reacties op het Programma en ontwerp opgeleverd.

11 INVESTERINGSBESLUIT

Op basis van het voorgaande wordt voorgesteld om het plangebied Drostenburg/Dubbelink verder te ontwikkelen met inachtneming van het gestelde in dit Programma en ontwerp. In relatie tot het gemeentelijk planproces houdt dit met name in dat dit Programma en ontwerp wordt uitgewerkt in bouwplannen (fase 4 van het Plaberum). Daarbij zullen de in hoofdstuk 9 van deze strategienota aangegeven risico's expliciet verder worden geminimaliseerd.

Projectgroep Drostenburg/Dubbelink
31 maart 2009

BIJLAGEN

- 1 Parkeerbalans
- 2 Interimbeheerplan met fasering
- 3 Beeldkwaliteitplan
- 4 Planning
- 5 Verslag van de informatie-/inspraakbijeenkomst
- 6 Financiële aspecten (*vertrouwelijk*)