

CONCEPT

Toelichting bij het bestemmingsplan JULIANAPARK

Inhoud:	1. inleiding	pag. 13
	2. structuurplan	pag. 14
	3. juridisch kader	pag. 15
	4. beschrijving van het plan	pag. 16
	5. toelichting op de bestemmingen	pag. 19
	6. overleg met de bevolking	pag. 21
	7. economische uitvoerbaarheid	pag. 22

1. Inleiding

Het gegeven, dat het Julianapark in de Watergraafsmeer tientallen jaren lang een open ruimte tussen de stadsbebouwing is gebleven, is vooral het gevolg van het feit, dat het "Herzien Uitbreidingsplan Watergraafsmeer" in 1939 werd vastgesteld. In dat jaar werd ook het Amstelstation geopend, waardoor er behoefte was aan een bijbehorend stadsplan. In dit plan was een 50 meter brede strook aan de noordkant van het Julianapark bestemd voor woningbouw, de rest van het terrein voor een park. Na de stilstand in de oorlogsjaren werd toegegeven aan een sterk levende behoefte aan wederopbouw, die een veel grotere uitbreiding van het areaal voor handel en nijverheid veroorzaakte dan in het "Herzien Uitbreidingsplan" was voorzien. Deze ontwikkeling slokte het Eenhoorngedebied en, op de Goudriaanstraat na, de afgesneden punt achter het station op, waarna aan de Omval werd begonnen. Wegens plannen in de Bijlmermeer werd de Gooiseweg aangelegd, zij het met een geheel ander karakter dan in het Herzien Uitbreidingsplan was bedoeld. Inmiddels was het parkgedeelte sinds de oorlog bezet door een aantal nutstuinders, die als gevolg van hun langdurig verblijf en hun later gesloten huurcontracten als een ernstig struikelblok voor de planvorming werden gezien. Voor bedrijven waren (en zijn nog) andere lokaties ter beschikking, en door de ontwikkeling van de "groeikernen" en het overloopbeleid was de behoefte om hier, tegen de te verwachten moeilijkheden in, een kleine woonbuurt te bouwen minimaal.

Toen de voor de stad schadelijke gevolgen van het overloopbeleid voor iedereen zichtbaar werden, werd dit beleid omgezet in wat in Amsterdam werd genoemd het "Compacte Stad" beleid, dat stelde dat er aanvullende woningbouw moest komen. Hiertoe werd een organisatie opgezet. De "Projectgroep Aanvullende woningbouwLokaties", kortweg de PAL, kreeg opdracht om hiervoor geschikte lokaties aan te wijzen. Ook het Julianapark werd toen aangewezen als middelgrote aanvullende woningbouwlokatie. De PAL stelde globale randvoorwaarden vast en vroeg een contingent aan voor 300 woningen in 1989. Bij het optreden van de Stadsdeelraad Watergraafsmeer in 1987 werd deze opgave overgenomen.

De Stadsdeelraad heeft nog een andere, meer vanuit het stadsdeel beredeneerde motivering om het plan te maken. Dat is het opheffen van een storende discontinuïteit in de bebouwing van het stadsdeel. Zowel de woonbuurt Amsteldorp- de Wetbuurt als het Amstelstation zelf zijn door de Gooiseweg en het Julianapark afgesneden van de rest van de bebouwing. Uit het oogpunt van sociale veiligheid zijn bewoonde en verlichte verbindingen tussen deze gebieden van groot belang. Het plan voor het Julianapark moet hiertoe een belangrijke bijdrage leveren.

2. Structuurplan Amsterdam

In het Structuurplan "De stad centraal" heeft het compacte stad- beleid voor Amsterdam vorm gekregen. De overloop dient verder tegengegaan te worden door in de stad zelf zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de woningbehoefte van Amsterdammers en mensen die economisch of anderszins aan de stad gebonden zijn. Een verdere bevolkingsdaling wordt tegengegaan, onder meer met het oog op het draagvlak van stedelijke voorzieningen. Het streven is een zodanige verscheidenheid aan woningtypen en woonmilieus te realiseren dat genoemde doelgroepen binnen de grenzen van Amsterdam voldoende aan hun trekken komen. In de vooroorlogse stad ligt volgens het Structuurplan daarbij de nadruk vooral op sociale woningbouw en woningen voor kleine huishoudens, aan de rand van de stad op woningzoekenden die hun woonsituatie willen verbeteren en overwegen "over te lopen".

Om het compacte stad- beleid gestalte te geven is aanvullende woningbouw noodzakelijk, waarbij aanvullende woningbouw in de bestaande stad prioriteit heeft. Het Julianapark is aangemerkt als een middelgrote aanvullende woningbouwlocatie voor woningbouw op korte termijn.

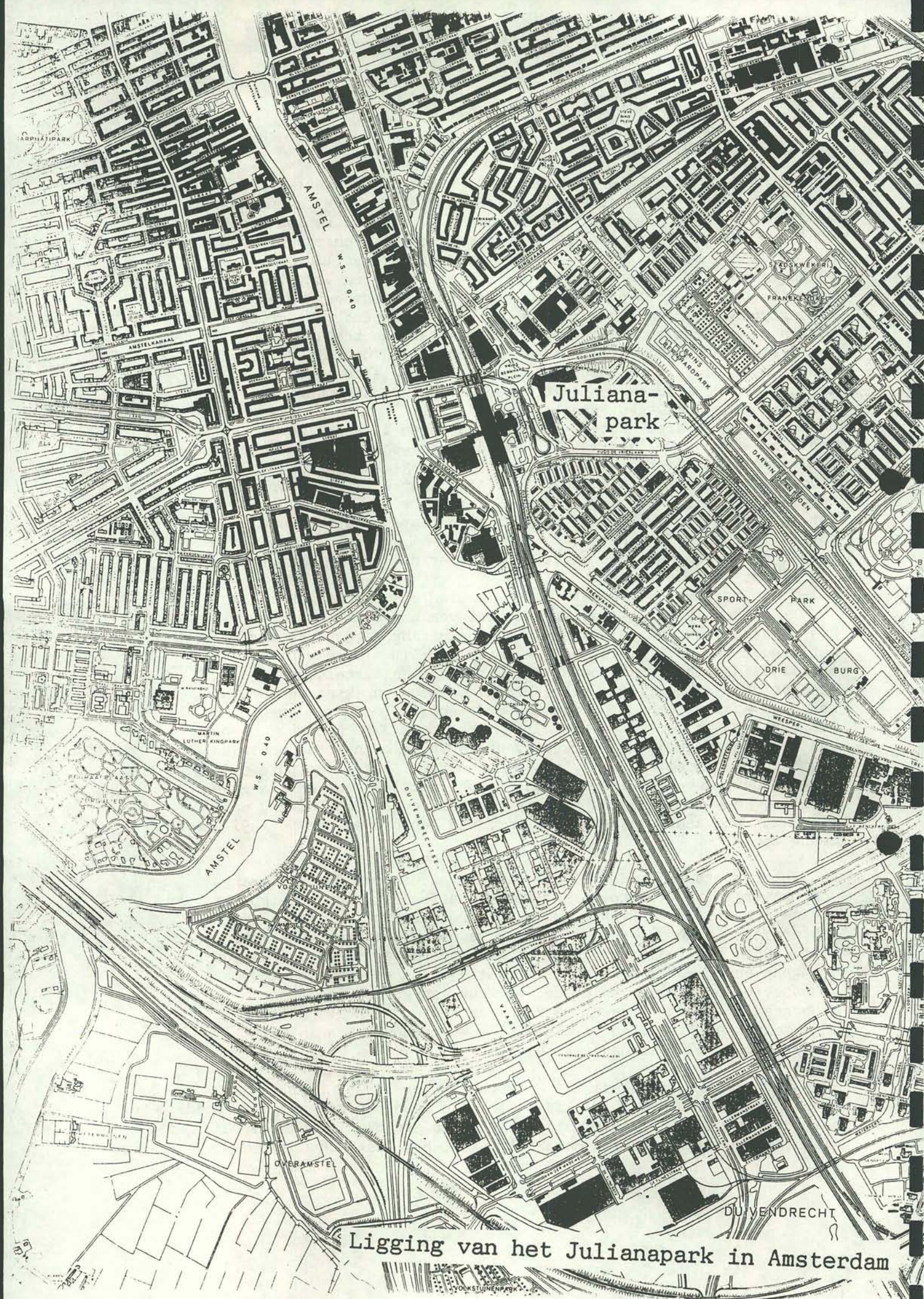
Wat betreft de te realiseren bestemmingen gaat het Structuurplan voor het Julianapark uit van

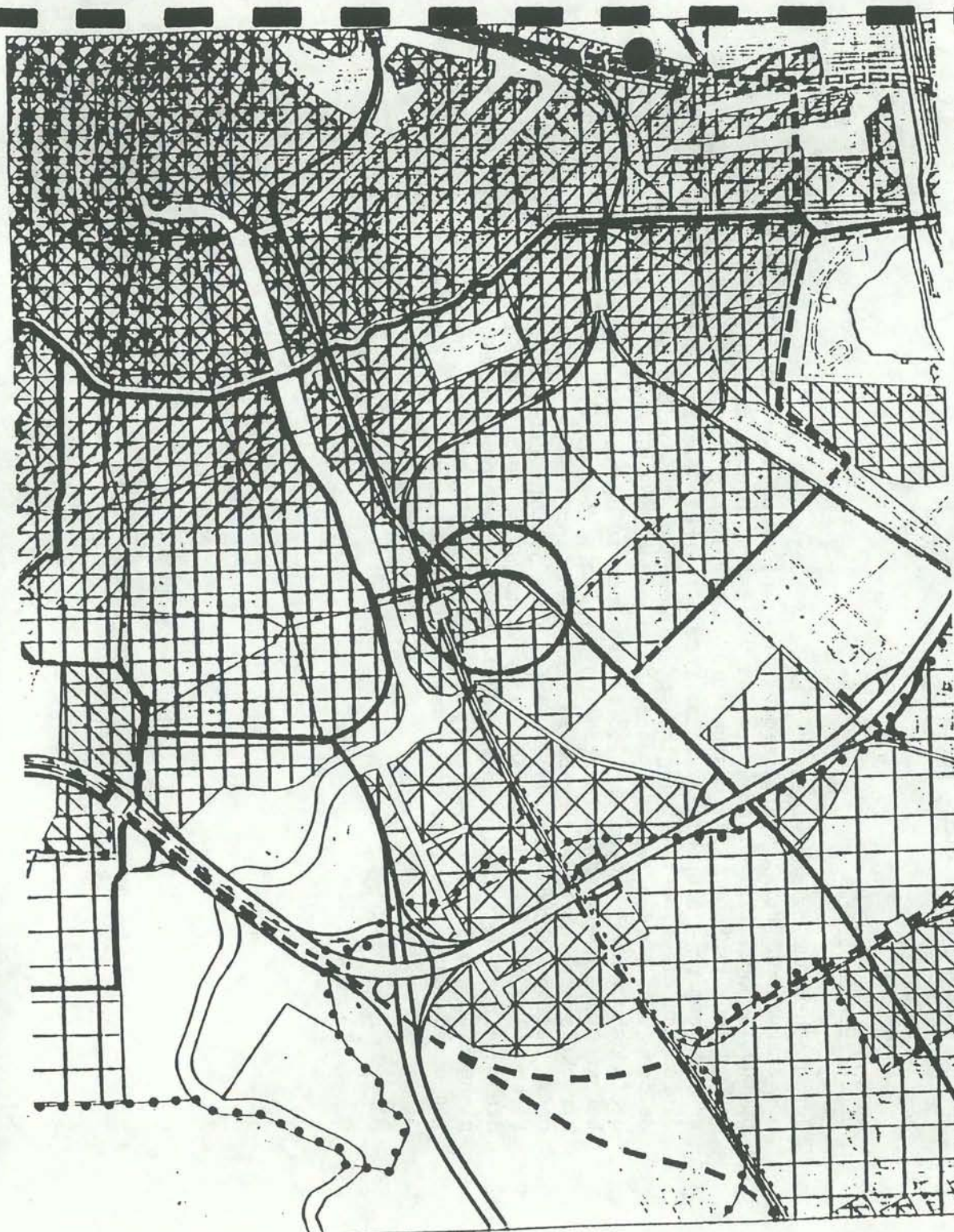
- . de bestemming "dienstverlening" voor de locatie direct tegenover het Amstelstation;
- . de bestemming "wonen" te ontwikkelen als "Stedelijk milieu III en IV in het resterende deel van het Julianapark.

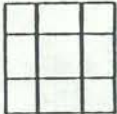
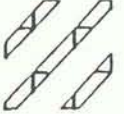
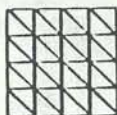
Bij de stedenbouwkundige opzet dient aansluiting gezocht te worden bij het stedenbouwkundig milieu van de omgeving. Dit milieu kenmerkt zich enerzijds door het tuinstadachtige karakter van Amsteldorp met gestapelde laagbouw, anderzijds middelhoogbouw en (kantoren)hoogbouw aan de overzijde van de Gooiseweg en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Ten aanzien van werkgelegenheid richt het beleid zich op het bevorderen van een concentratie van werkgelegenheid in de binnenstad en in de bestaande nevencentra. Voor het nevencentrum "Amstelstation e.o." wordt uitgegaan van een uitbreiding van kantoorfuncties voor de langere termijn, in verband met de nog niet gerealiseerde aansluiting op de ringweg. Deze aansluiting wordt inmiddels gebouwd en zal in 1991 worden opengesteld.

De Kantorennota Amsterdam"(1985) ging ervan uit dat de bestemming "dienstverlening" tegenover het Amstelstation zich zou beperken tot een kleine lokatie, te ontwikkelen op langere termijn. Het toeval wilde echter, dat de in de Watergraafsmeer gevestigde accountantsfirma Van Dien en Co. een fusie aanging met twee andere bedrijven, en daardoor dringend en op korte termijn een lokatie nodig had voor ca.22000m² kantoorvloeroppervlak, en er de voorkeur aan gaf om in de Watergraafsmeer te blijven. De Raad van Amsterdam heeft hiermee ingestemd, het nieuwe gebouw zal in de kantorennota en in het Structuurplan 1990 worden opgenomen.

-Programmakoord stadsdeelraad Watergraafsmeer 1987 - 1991
Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is eveneens het compacte stad- beleid, waarbij een zuinig ruimtegebruik en een menging van de functies wonen, werken en recreëren centraal staan. Het instandhouden en





verklaring	DE AANDUIDING GEEFT DE HUIDIGE, AL OF NIET GE- REALISEERDE, BESTEMMING AAN.	DE BREDE STROOK GEEFT DE TOE- KOMSTIGE BE- STEMMING AAN. DE SMALLE STROOK GEEFT DE HUIDIGE (OP TE HEFFEN) BESTEMMING AAN.	DE BREDE STROOK GEEFT DE HUIDIGE (OP TE HEFFEN) BESTEMMING AAN DE SMALLE STROOK GEEFT DE TOE- KOMSTIGE BE- STEMMING AAN
WONEN EN WERKEN STEDELIJKE MILIEUS terrein-opp. vloer-opp. bebouwd % wonen %	bestaand	te ontwikkelen	te reserveren
IV 10 - 30 > 90			
DIENTSTVERLENING			

Gedeelte van de kaart van het
Structuurplan "De Stad Centraal"
Amsterdam 1985

versterken van het karakter van de Watergraafsmeer, dat wil zeggen een verscheidenheid aan woonmilieus en functies (wonen, werken, groenvoorzieningen) worden wenselijk geacht. Gedeeltelijke woningbouw op het Julianapark zou gecombineerd kunnen worden met enige ruimte voor bedrijvigheid direct aan het Julianaplein.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is het realiseren van goedkope huur- en koopwoningen. Nieuwbouw kan een eenzijdige opbouw van het bestaande woningbestand doorbreken, waardoor huisvestingsmogelijkheden ontstaan voor een grotere variëteit aan huishoudens. Rekening dient gehouden te worden met woningbouw voor 1- en 2- persoonshuishoudens en voor jongeren. Minimaal 2% van de nieuwbouwwoningen dient gereserveerd te worden voor gehandicapten.

-Volkshuisvestingsplan Amsterdam 1983-1990

Naast uitgangspunten zoals vermeld in het Structuurplan geeft het Volkshuisvestingsplan een aantal aanvullende richtlijnen:

- . een woningdifferentiatie van 60% kleine woningen (2- en 3-kamerwoningen kleiner dan 54 m² woonoppervlak), 20% grote woningen (4 of meer kamers en meer dan 58 m² woonoppervlak);
- . het realiseren van 15% van het bouwvolume voor huisvesting van alleenstaanden en 2- persoonshuishoudens;
- . bij de verdeling van 2- en 3- kamerwoningen accent op ruime 3- kamerwoningen.
- . tenminste 2% van de woningen dient te worden aangepast voor invaliden, op de beganegrond worden de woningen geschikt gemaakt voor bewoning door ouderen.

3. Juridisch kader

Juridisch-planologisch vigeert in het zuidelijk deel van het plangebied nog steeds het "Herzien Uitbreidingsplan Watergraafsmeer van 1939. Het noordelijk deel ligt binnen de grens van het uitbreidingsplan in onderdelen "Eenhoorn II" (vastgesteld 8-2-1961 no.68) en heeft daarin een bestemming als openbaar groen. Voor het gehele plangebied moet er daarom een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, waarop ten behoeve van de bouw moet worden geanticipeerd. De Stadsdeelraad Watergraafsmeer heeft daarom op 30 november 1988 een voorbereidingsbesluit genomen voor het grootste deel van de lokatie (no CWW 028). Voor de westelijke strook is het voorbereidingsbesluit genomen door de Raad van Amsterdam op 14 december 1988 (no.1649), waarna op 14 januari 1989 de Verordening op de Stadsdeelraden is gewijzigd in die zin, dat nu de Stadsdeelraad de volledige bevoegdheid heeft voor de planvorming in dit plangebied. Op 20 juli 1988 is hiertoe een Stedebouwkundig Programma van Eisen vastgesteld, op grond waarvan de bouwplannen zijn ontwikkeld.

4. Beschrijving van het plan

4.1 Geluidhinder:

Het Julianapark omvat het gebied dat wordt ingesloten door de Gooiseweg, de Hugo de Vrieslaan, het Julianaplein en het Prins Bernhardplein. Al deze wegen zijn zôneplichtig ingevolge de Wet Geluidhinder (Wgh). De Gooiseweg wordt tevens, vanaf de afsplitsing van de Kamerlingh Onneslaan, beschouwd als een buitenstedelijke weg, daar is een snelheid van 70 km/h toegestaan.

Aldus ligt het gehele bestemmingsplan Julianapark binnen de geluidhinderzônes van deze wegen. Daarom is er, zodra er inzicht begon te bestaan in de opzet van de plannen, een accoustisch onderzoek verricht, dat later is aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit het technisch ambtelijk vooroverleg met de provincie. De conclusies uit dit onderzoek zijn als bijlage 2 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Voor de afscherming van de Gooiseweg is, in overeenstemming met een sterke voorkeur in de Watergraafsmeer, gekozen voor de bouw van groene schermen. Daar deze door hun eigen breedte, en door de noodzakelijke uitgroeimogelijkheid ruimte nodig hebben, komen ze op enige afstand van de wegrand te staan, hetgeen een grotere kruinhoogte vereist. Daarom werd besloten om de schermen, die niet hoger dan 4 meter worden gebouwd, op aarden wallen zodanig te plaatsen, dat de ontheffingswaarden in het woongebied op de kritieke plaatsen niet worden overschreden. Dit resulteerde in zijn definitieve vorm in de volgende afschermingen:

1. Van het Prins Bernhardplein tot de afslag: afscherming van de woningen door het kantoorgebouw. Afscherming van het kantoor is niet mogelijk.
2. Van de afslag tot viaduct 456: een groenscherm op een afstand van 2.50 meter uit de fietspadrand, met een kruinhoogte van 5.50m boven de Gooiseweg.
3. Boven viaduct 456 een doorzichtig scherm langs de fietspadrand, met een hoogte van 4 meter boven de Gooiseweg.
4. Vanaf viaduct 456 tot het tankstation: een groenscherm op een afstand van 5 meter uit de fietspadrand, met een kruinhoogte van 4.50m boven de Gooiseweg.
5. Tegen de damwand van het tankstation: een gebouwd scherm met een hoogte van 3 meter boven de Gooiseweg, met een betonnen plint van 1 meter hoogte, met daarboven panelen van afwisselend grenenhout en transparant materiaal.

Bij de Hugo de Vrieslaan is afscherming zeer ongewenst, daar deze weg onderdeel uitmaakt van de woonomgeving voor twee buurten. Het wegprofiel, een laan met vier rijen linden, waartussen de voet-en fietspaden liggen, leent zich er ook niet toe. Daarom is in eerste instantie besloten de aangrenzende tuinstadverkaverling in het Julianapark zoveel mogelijk te sluiten, en de tuinen aan de wegkant geheel te ommuren. Ondanks deze voorzieningen wordt de grenswaarde toch overschreden, daarom is besloten om in de groenvoorziening langs de weg een begroeid scherm van gestapelde betonelementen op te nemen, teneinde het binnendringen van het verkeerslawaaï in de opengebleven ruimten tot een minimum te beperken. Om redenen van sociale veiligheid kan dit scherm niet hoger worden dan 1.50 meter, zodat genoeg moest worden

genomen met een resterende overschrijding van de grenswaarde op de verdiepingen.

De overschrijdingen van de grenswaarden, die in het plan aanwezig blijven ondanks deze maximale afscherming, dienen te worden tegengegaan door isolatie aan de woningen, tot het wettelijk vereiste binnenniveau is bereikt. De betrokken waarden zijn vermeld in bijlage 2 van dit plan. Daar in de anticipatieprocedures voor de woningbouw de vereiste ontheffingen voor hogere waarden reeds zijn verstrekt, is een ontheffingsprocedure in het kader van dit bestemmingsplan niet meer nodig.

4.2 Overige Randvoorwaarden

De beperkingen als gevolg van de geluidhinder leidden tot de keuze, om niet hoger te bouwen dan 6 bouwlagen, en de woningen zoveel mogelijk te concentreren in het midden van het plangebied, waar de minste geluidsoverlast was te verwachten.

Het Julianaplein aan de westzijde van het plan stelde geheel eigen eisen. Hier ligt de wens om door middel van bebouwing de nu nog vormloze en uitsluitend op verkeersbehoeften ingerichte ruimte om te vormen tot een stedelijk plein. De westelijke bebouwing van het Julianapark zou dan de oostelijke wand van dit plein moeten vormen. In het kader van dit betrekkelijk kleine woningbouwproject bleek een meer ingrijpende aanpak van het Julianaplein niet haalbaar, wel werkt de pleinwand ook hier als afscherming tegen geluidhinder, en in het algemeen als afscherming van een verkeersgebied, dat moeilijk in de woonomgeving is in te passen. De plaats van de pleinwand is bepaald door de aanwezigheid van een hoofdwaterleiding van 900mm doorsnede, die onder het huidige fietspad ligt. Omlegging hiervan zou hoge kosten met zich meebrengen, tegen een zo gering rendement, dat hiervan in het kader van dit plan is afgezien.

Het Mobil-tankstation op de Gooiseweg heeft een LPG-installatie, die de meeste bebouwingsmogelijkheden binnen een straal van 80 meter vanaf het vulpunt verbiedt. Daar de waterberging in de Watergraafsmere een probleem op zichzelf vormt, is er besloten binnen de gevarencirkel een vijver aan te leggen van ca. 1 hectare, voldoende om het door de verharding van het Julianapark toenemende regenwater bij stortbuien op te vangen.

Het Julianapark heeft een uit een oogpunt van grondwateroverlast ongunstige situatie. Het gebied kent kwel en is bovendien omringd door hoge grondlichamen. Het oppervlaktewater, dat regulerend werkt op de grondwaterstand, is zodanig gesitueerd dat het slechts in beperkte mate bijdraagt tot het voorkomen van grondwateroverlast.

Het gebied is opgehoogd met een 1,5 meter dik zandpakket. De doorlatendheid van dit zandpakket is echter niet zodanig dat hierdoor voldoende horizontale afstroming mogelijk is. Derhalve zal de opbolling van de grondwaterspiegel zo hoog kunnen worden, dat zonder aanvullende maatregelen overlast ontstaat. In de openbare ruimte wordt daarom een onderhoudbaar drainagenet aangelegd. Om grondwateroverlast te voorkomen kunnen aanvullende maatregelen in de particuliere ruimte nodig zijn. De gemeente kan niet voor grondwateroverlast aansprakelijk worden gesteld.

4.3 doelstellingen

Tot op heden hebben de woonbebouwing van de Watergraafsmeer en het zakengebied rondom het Amstelstation zich geheel onafhankelijk van elkaar ontwikkeld. De doelstelling van het plan was daarom, een geleidelijke overgang van het extensief bebouwde, tuinstedelijke milieu in het zuidoosten naar het zakengebied in het noordwesten te realiseren.

Een tweede doelstelling was, om veilige, op de beganegrond bewoonde verbindingen te maken tussen het Amstelstation, Amsteldorp en de Kamerlingh Onneslaan, waardoor er tenslotte toch nog een aansluiting van de woonbebouwing aan het station mogelijk werd.

De overige doelstellingen waren numeriek en gedeeltelijk reeds in het structuurplan bepaald. Na overweging aan de hand van een drietal varianten besloot de stadsdeelraad in het Stedebouwkundig Programma van Eisen te streven naar een programma van tenminste 400 woningen, waarvan tenminste 100 eengezins, maximaal 25000 m² kantoorvloeroppervlak en een gemengde bestemming langs het Julianaplein, aansluitend bij de omgeving van het Amstelstation.

4.4 Hoofdopzet

Het plan voorziet in een rechtstreekse verbinding in de vorm van een brede laan tussen het Amstelstation en het bestaande viaduct no 456, dat onder de Gooiseweg door toegang geeft tot de noordelijke kwadranten van het Watergraafsmeerse woongebied. Vanaf de Fizeastraat verbindt een tweede laan het Amsteldorp met deze hoofdas. Ten zuiden van de hoofdas is zowel de verkavelingsrichting als het tuinstedelijke karakter van de aanliggende woongebieden stringent aangehouden. Opzet is dat de overeenkomst in karakter van de omgeving de toekomstige bewoners, ondanks de aanwezige barrières, sterker in de woongemeenschap van de Watergraafsmeer zal integreren. Ten noorden van de hoofdas en langs het Julianaplein overheerst het stedelijke karakter, de oriëntatie van het Amstelstation is hier aangehouden, terwille van de sociale veiligheid is langs de noordzijde van de laan een lang woongebouw ontworpen, dat de gang van de woonwijk naar het station begeleidt. Het ingediende bouwplan bevat 85 terraswoningen in de premie-koopsector of VSEB. Hierachter ligt het kantoorgebouw, dat over deze afstand tevens dient als geluidsscherm langs de Gooiseweg en het Prins Bernhardplein. Als invulling voor de gemengde bestemming langs het Julianaplein is gekozen voor een hotel en een klein kantoor aan de zuidpunt.

De eengezinshuizen zijn alle gesitueerd in het zuiden en oosten van het plan, de middelhoogbouw in een aaneengesloten groep midden in het plangebied. De bouwhoogte blijft dan toenemen naar het westen toe, met als sluitstuk de hoteltoeren van 9 lagen en de kantoortoeren van 10 lagen aan het Prins Bernhardplein. Er zijn reeds bouwplannen ingediend voor 186 flats en 40 eengezinshuizen in de premie-huursector en voor 63 eengezinshuizen en 43 flats in de sociale huursector.

Bebouwing langs de Hugo de Vrieslaan is door de gestelde eisen t.a.v. geluidhinder slechts mogelijk, indien daar een geluidsscherm van 1.50m hoog wordt gebouwd. Om de scheiding met Amsteldorp minder te doen

voelen wordt het scherm verwerkt in een groene zône.

4.5 verkeer en parkeren

Door de ligging bij het Amstelstation met in het vooruitzicht een groot kantorenplan op de Omval daarachter, is er van het begin af aan van uitgegaan, dat er parkeeroverlast van buiten zou kunnen optreden. Er is daarom uitgegaan van een hoge parkeernorm over het gehele plan. Voor de woningen bedraagt deze 1:1, voor de kantoren in het plan 1 plaats per 75 m² bruto vloeroppervlak. De gebruiker van het (accountants) kantoor aan het Prins Bernhardplein heeft, wegens de aard van de werkzaamheden, dit aantal uit eigen beweging in het bouwplan nog vergroot tot 1 per 50m². Verwacht wordt, dat er hierdoor voldoende parkeerruimte in de buurt zal zijn om parkeeroverlast tot een minimum te beperken.

In eerste instantie is overwogen, of de afslag van de Gooiseweg naar de Kamerlingh Onneslaan zou kunnen worden gesloten, en deze laan dan door te trekken naar het Amstelstation. De zôneplichtigheid van de Kamerlingh Onneslaan bleek hierbij een onoverkomelijk struikelblok, besloten werd om de afslag, die met zijn ene rijstrook niet zôneplichtig is, te laten liggen. Dit heeft belangrijke gevolgen voor de verkeerscirculatie in het plan, daar toevoeging van nog een rijstrook door viaduct 456 niet meer mogelijk is. Daar er ook de wens bestond, om de verkeersstromen van de kantoren niet door de woonbuurt te laten gaan, is er besloten tot de aanleg van twee gescheiden systemen in het plan, beide uitmondend op de Hugo de Vrieslaan, de westelijke doodlopend en de oostelijke als een lus door het woongebied. De woningen ten noorden van de hoofdas liggen nu nog wel aan het westelijk systeem, maar omdat de laan op de centrale as autovrij blijft is het voet-fietscontact met het overige woongebied optimaal. Bij de planvorming is dan ook gekozen voor woningen in terrasvorm, sterk op deze zuidzijde gericht.

Wat betreft de fietsverbindingen levert het plan drie nieuwe routes op, van de Kamerlingh Onneslaan naar resp. het Amstelstation, de Overzichtsweg en de Fizeaustraat. In de woonstraten zijn fiets- en autoverkeer gemengd. Door de parkeersousterrains van de grote kantoorbestemming is er vanuit de woonwijk geen rechtstreekse fietsverbinding met tunnel 460 en het daarachter gelegen Eenhoornterrein, de tunnel blijft bereikbaar via een afrit vanaf het fietspad langs de Gooiseweg, terwijl de aanleg van een tweede verbinding door viaduct 456 naar de James Wattstraat in de exploitatie van het plan is opgenomen.

Ten behoeve van nooddiensten wordt voor beide systemen een noodtoegang aangelegd, die alleen bij afsluiting van de kruispunten door calamiteiten gebruikt behoeft te worden, en in normale omstandigheden afgesloten, en zo min mogelijk zichtbaar zal zijn.

5. Toelichting op de bestemmingen

Het afgewerkte maaiveld van het gehele Julianapark krijgt een hoogte van 3,85m minus N.A.P. Artikel 2 bepaalt, dat alle bouwhoogtes van hieruit worden gemeten. Voor de bestemmingen aan het Juliana- en Prins

Bernhardplein betekent dit, dat de vloer van de eerste bouwlaag reeds op een hoogte van ca 5 meter ligt. Dit betekent een hoogte van 1.15 tot 1.85 boven het aansluitende straatniveau, de daaronder liggende parkeergarages moeten volgens de begripsomschrijving (no.12-14) als bijzondere bouwlagen worden gezien.

Daar het gehele plangebied gemeenteeigendom is en geheel leeg is opgeleverd, en alle ingediende bouw aanvragen passen in dit bestemmingsplan, is er geen overgangsbepaling opgenomen.

- 5.1 Gestapelde woningen (art.3) betreft 314 meergezinshuizen in het midden van het plan, in hoogten van 4 tot 6 bouwlagen. In het noordelijk blok worden enige ruimtes meegebouwd voor uitoefening van beroep aan huis, in dit blok bevinden zich op de beganegrond een aantal garages, die ook voor dit doel mogen worden gebruikt.
- 5.2 Woningen (art.4) betreft 103 eengezinswoningen met en zonder kap. Het verschil komt tot uiting in de aangegeven bouwhoogte op de plankaart.
- 5.3 Tuinen en erven 1 (art.5) betreft de open tuinen bij de beganegrondwoningen en een deel van de eengezinswoningen. Behalve privacy-schotten tegen de gevels op de erfscheidingen moeten hier alle gebouwde erfscheidingen, in verband met het aspect vanaf de openbare weg, beneden een hoogte van 1.10 meter blijven. Hoewel individuele bouwwerken niet kunnen worden verboden, verdient het, gezien het karakter van het plan, aanbeveling om collectieve oplossingen na te streven.
- 5.4 Tuinen en erven 2 (art.6) betreft de tuinen bij de eengezinswoningen, waarvan de bergingen in de tuin staan. In verband met de geluidhinder vanaf de Hugo de Vrieslaan zijn deze tuinen bovendien ommuurd. Het bebouwingspercentage is met deze muren en bergingen vrijwel opgebruikt, zodat ook hier eventueel opgetreden kan worden tegen eigen bouwsels van bewoners, hoewel deze in het algemeen niet zichtbaar zullen zijn. Daar deze tuinen behoren bij een complex huurwoningen worden geen permanente bouwwerken in de tuinen verwacht.
- 5.5 Kantoren (art.7)
Voor alle te bouwen kantoren in het Julianapark is de eis gesteld, dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. De mogelijkheid hiertoe is optimaal door het grote niveauverschil tussen het plangebied en de omringende wegen. Het parkeren wordt dan ook geheel ondergebracht in een sousterrain van twee lagen onder de bebouwing.
- 5.6 Gemengde bebouwing (art.8) is bestemd voor bij het station aansluitende voorzieningen. Voorlopig wordt getracht het gehele bestemmingsvlak aan één gebruiker uit te geven, liefst als hotel. De aanduiding "winkelareaal" is een gevolg van een dringende wens vanuit de inspraak, om hiervoor in elk geval 600 m² te reserveren, ook al is het bevolkingsdraagvlak in de omgeving niet geheel toereikend. Er wordt onderzocht of de toekomstige hotelexploitant

hierin een bijdrage kan leveren.

- 5.7 Openbaar groen (art.9) betreft het gehele gebied, waarin voorzieningen voor autoverkeer niet zijn toegestaan. Veranderingen van de verkeerscirculatie of het parkeerareaal ten koste van het groen betekenen dus een wijziging van het plan.
- 5.8 Gezien de belangrijke rol, die oppervlaktewater vervult bij de ontwatering van het terrein is dit water als afzonderlijke bestemming aangegeven. De in het gebied te realiseren waterberging heeft uitsluitend een functie voor het Julianapark zelf.
- 5.9 Openbare ruimte (art.11) betreft het gehele verkeersareaal en is zo min mogelijk gedetailleerd.

6. Overleg met de bevolking

In eerste instantie zijn er voor het Julianapark drie varianten ontwikkeld, een met 300 woningen, een met 400 woningen en 6000 m² kantoor, en een derde met 400 woningen en 25000 m² kantoren als schermbebouwing langs de Gooiseweg. Over de keuze uit deze varianten is op 27 januari 1988 een openbare inspraakbijeenkomst gehouden, met een vervolgbijeenkomst op 29 februari. De verslagen hiervan zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Aan de hand van deze inbreng heeft de Deelraad gekozen voor de "gemengde variant, op basis waarvan het Stedebouwkundig Programma van Eisen van 20 Juli 1988 werd vastgesteld. Op de vergadering van 27 januari werd een begeleidingsgroep samengesteld, die in drie vergaderingen het ontstaan van het stedebouwkundig plan heeft begeleid. Een samenvatting van de inbreng is ook in bijlage 1 opgenomen.

Na de totstandkoming van het SPVE is het overleg met beleggers en architecten geopend. Dit heeft geleid tot een aantal afwijkingen van het SPVE, die behandeld zijn op een inspraakavond op 10 mei 1989 waar ook de toen beschikbare plannen van de Architecten werden getoond. In deze vergadering is het uit te voeren stedebouwkundig plan, met een hoofdpzets voor de groenvoorzieningen getoond. Het verslag is in bijlage 2 opgenomen. Van de bouwteams zijn alleen de woningwetwoningen in overleg met toekomstige bewoners ontwikkeld. In deze groep, als enige aanwonenden, is op 14 juni 1989 het ontwerp voor de geluidsschermen langs de Gooiseweg behandeld (zie verslag bijlage 1)

"De op het terrein aanwezige nutstuinders waren georganiseerd in twee tuingroepen. Na enig overleg heeft de groep Amstelhof zelf een voorstel gedaan voor een vervangende lokatie op het sportcomplex Drieburg. Dit terrein is in gezamenlijk overleg ingericht en blijkt uitstekend te voldoen. De groep Schagerlaan achtte de ingerichte vervangende lokatie aan het Voorlandpad onvoldoende, doch werd door de rechter in het ongelijk gesteld. Dit gedeelte van het Julianapark is gedwongen ontruimd, de tuingroep is opgeheven. Alle tuinders hebben een verhuiskosten-vergoeding ontvangen.

De vragen om een hoge parkeernorm zijn gehonoreerd, hierover bestaan met de bevolking geen geschilpunten meer. De vraag naar winkels is

gehonoreerd met een reservering, waarin naar verwachting 450m² b.v.o. zal worden gerealiseerd (zie antwoord aan Rijksconsulent EZ). De ontwikkeling van de kantoren is een eigen leven gaan leiden, waarin de bevolking geen inzicht heeft gehad. Wel is het eindresultaat op 10 mei getoond. Het principe van schermbebouwing is gehandhaafd, doch als gevolg van een DB-besluit om de afrit van de Kamerlingh Onneslaan te handhaven is de lengte sterk verminderd. Als gebruiker heeft zich het accountantsbureau van Dien aangemeld, dat uit zijn vestiging in het Amsteldorp was gegroeid. Tussen februari 1988 en mei 1989 heeft deze groei zich door fusies zodanig voortgezet, dat op het verkleinde oppervlak eenzelfde vloeroppervlak moest worden gerealiseerd, ook nog met een verhoogde parkeernorm door de aard van het bedrijf. Overwogen is om de voet-fietsstunnel onder de Gooiseweg te sluiten, doch wegens de vele protesten van de gebruikers is dit veranderd in een omlegging van het voet-en fietspad voor het kantoor langs. De ENFB heeft bezwaar tegen de kwaliteit van de fietshelling lang 50 meter met een hellingshoek van 1:12. Door ruimtegebrek is verbetering niet mogelijk. Een woongroep voor ouderen is gerealiseerd, het aantal woningen voor minder validen is 4. Uiteraard zijn de insprekers, die vonden dat het Julianapark groen moest blijven, niet van gedachten veranderd.

7. Economische uitvoerbaarheid:

De gekozen "Gemengd Stedelijke Variant" voor de plannen op het Julianapark heeft uiteindelijk geleid tot een uitwerking met daarin de volgende uitgeefbare eenheden:

Sociale woningbouw:	43 meergezinswoningen
	63 eengezinswoningen
Premiehuur beleggers:	186 meergezinswoningen
	40 eengezinswoningen
	16 garages
Koopwoningen:	41 premiekoop (premie A-regeling)
(ondergebracht in	32 premiekoop VSEB
één gebouw)	12 vrije sectorwoningen
	14 garageboxen
Kantoorgebouw:	maximaal 23.000 m ² bruto vloeroppervlakte
	13.000 m ² parkeersoustrains
Multifunctioneel	Een hotel met ongeveer 8.000 m ² vloeroppervlak
gebouw:	Winkels ongeveer 600 m ² vloeroppervlak
	Ongeveer 1200 m ² kantoorvloeroppervlak en
	Parkeersoustrains met ongeveer 90 plaatsen

Voor dit laatste gebouw is nadere planuitwerking in oktober 1989 begonnen.

Alle grond in het plangebied was reeds in gemeentebezit, en was verhuurd aan twee nutstuingroepen en een agrariër. Voor de nutstuinders zijn twee nieuwe terreinen geschikt gemaakt. De kosten hiervan zijn in de exploitatie van het plan opgenomen.

Uit grondmechanisch onderzoek is berekend, dat er, door de lage ligging van het terrein en het vervallen van de open ontwateringssloten, grondwaterproblemen te verwachten zijn. Daarom moest 1,50m zand op het terrein worden aangebracht, en zal een relatief kostbaar

rioleringssysteem worden toegepast.

Door de ligging tussen de Gooiseweg, de Hugo de Vrieslaan en het Julianaplein is de bouw van geluidwerende voorzieningen nodig, om de geluidsbelasting op de woningen zoveel mogelijk te beperken. Bijlage 2 van deze toelichting geeft een gedetailleerde omschrijving van de genomen maatregelen. Gebouwd worden ca. 300 meter groenscherm van 5,5 to 4,5 meter hoog, 100 meter gebouwd scherm van grenenhout en transparant materiaal van 3 meter hoog, en een 1,5 meter hoog scherm van gestapelde betonblokken van 120 meter lengte. De fundering van het scherm op de damwand van het benzinestation, en de daarbij te nemen maatregelen aan het daar lopende fietspad brengt ook extra kosten met zich mee. Alle kosten van deze voorzieningen drukken op de exploitatie van het plan.

Het plan krijgt een gescheiden vuil- en regenwaterrioolstelsel. De oostpunt van het plan mag niet worden bebouwd vanwege de aanwezigheid van de gevaarzône van het LPG-station langs de Gooiseweg. Op deze plaats wordt een waterpartij aangelegd, die dient voor de opvang van het regenwater uit het plangebied. De vijver is groot genoeg om te voorzien in de behoefte aan waterberging voor het plangebied, de oevers worden ingericht als park.

In eerdere berekeningen is als basis voor de grondverdeling gewerkt met een aanname van 40% uitgeefbaar, 40% verhardingen en 20% groen. In de praktijk gaat dit worden 38% uitgeefbaar, 38% verhardingen, 16% groenvoorzieningen en 8% wateroppervlakte.

De ontwikkeling van het Julianapark als "Gemengd Stedelijk" plan heeft tot gevolg gehad dat, in het bijzonder door de grondopbrengsten uit de kantoorbouw, de grondexploitatie een ruim overschot vertoont. Speciaal voor de sociale woningbouw heeft dit tot gevolg, dat er geen claims behoeven te worden gelegd op het stadsvernieuwingsfonds, het vereveningsfonds of rijksfondsen als lokatiesubsidie.

stadsdeel Watergraafsmeer



KORT VERSLAG VAN DE VOORLICHTINGS- ANNEX INSPRAAKAVOND
OP 10 MEI 1989 OMTRENT DE BOUWPLANNEN OP HET JULIANAPARK

De heer Van Dijk, Wethouder Wonen/Werken van het Stadsdeel Watergraafsmeer, opent de bijeenkomst en meldt, dat het doel van de avond is het geven van informatie over de bouwplannen. Tevens zijn er enkele afwijkingen van het Stedebouwkundig Programma, waarover men zich kan uitspreken.

De heer Otten, stedebouwkundige van de Sector Wonen/Werken, geeft een toelichting op het gehele project en op de te overwegen afwijkingen van het Stedebouwkundig Programma.

Alle aanwezige architecten geven een toelichting op de door hen ontwikkelde woningbouwplannen voor de diverse projecten.

De vele belangstellenden worden vervolgens in de gelegenheid gesteld de verschillende plannen van dichtbij te bekijken en, indien gewenst, om een nadere toelichting te vragen van zowel architecten als aanwezige ambtenaren.

Nadat een ieder weer op zijn of haar stoel heeft plaatsgenomen wordt de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

De vragen die de aanwezigen aan de heer Van Dijk en de betrokken ambtenaren stellen, betreffen onder meer de mogelijkheid voor een medische voorziening, een winkel, verkeerslichten bij de kruisingen van de Hugo de Vrieslaan en de toegangen tot het Julianapark en de omstreden fietstunnel onder de Gooiseweg. Uitgelegd wordt, dat voor zowel een medische voorziening als een winkel het gebied te klein is en dat de kruisingen voor verkeerslichten te rustig zijn.

Een aantal aanwezigen, waaronder met name de vertegenwoordigers van de E.N.F.B., spreekt zich uit tegen het voornemen van het Dagelijks Bestuur om de fietstunnel onder de Gooiseweg te sluiten als gevolg van de sociale onveiligheid ter plaatse.

Gebleken is overigens dat de bezwaarschriften tegen de voorgenomen sluiting binnenstromen.

Wat betreft het huisvesten van bewoners uit de Watergraafsmeer in het Julianapark heeft de deelraad aan de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting gevraagd of er ten bate van de doorstroming in het stadsdeel bij wijze van experiment iets kan worden gedaan. In de Watergraafsmeer wonen veel mensen in te grote woningen die graag kleiner willen wonen, maar die hiervoor volgens de regels niet in aanmerking komen.

Ook de huurprijzen van de nieuw te bouwen woningen op het Julianapark komen aan de orde en worden door enkelen aan de hoge kant bevonden.

Hiervoor blijken echter landelijke richtlijnen te bestaan.

Omstreeks 22.00 uur blijken alle vragen gesteld en beantwoord te zijn en sluit de heer Van Dijk de bijeenkomst met dank voor de getoonde belangstelling.



Verslag van de bijeenkomst op 14-6-1989 in het stadsdeelkantoor W.G.M.

Aanwezigen

B.Aronius	Ouderen Advies Raad
A.Soerink	Woongroep Meerwonen
S.Lai	" "
G.v.d.Heide	" "
J.Klaversteijn	bewoner
K.Zomer	" "
W.Attema	" "
A.Kramer	" "
E.v.d. Mortel	" "
Th.Otten	Wonen en Werken/R.O.
A.Bolwidt	" " /V.H.(notulist)

Voor deze vergadering waren uitgenodigd de leden van het ontwerpteam Julianapark Sociale Woningbouw.

Het doel van de vergadering is het beoordelen van 5 varianten m.b.t. de geluidsschermen die geplaatst moeten worden bij de Gooiseweg. Dit scherm is noodzakelijk om woningen te kunnen bouwen in het Julianapark, daar anders een te hoge geluidsbelasting zou plaatsvinden. De voorkeur van de aanwezigen zal meegenomen worden in de besluitvorming van het Stadsdeel watergraafsmeer later dit jaar. Tevens zullen de laatste ontwikkelingen in het plan julianapark m.b.t. het maaiveld uitgelegd worden.

De hr.Otten verklaart de wegingdeling zoals die op dit moment op tekening staat en de verkeersafwikkeling in het gedeelte waar de ééengezinswoningen van de w.b.v. Ons Huis gebouwd gaan worden.

De ruime bochten van de straatjes blijken te zijn ontstaan vanwege de ruimte die vuilniswagens nodig hebben.

De brede trottoirs die daardoor aan de koppen van de ééengezinswoningen ontstaan zouden aan de kant van de Gooiseweg een minder wenselijke situatie kunnen opleveren.

Voorstel is nu dan ook om het slootje onder de Gooiseweg te verplaatsen naar de woningen toe, zodat de zijgevels niet meer bereikbaar zijn voor voetballers en graffitici.

De hoogte van het te plaatsen scherm wordt 3.50 tot 4.00m, met als uitgangspunt dat ter plekke van het viadukt over de afslag en bij het benzinestation het scherm doorzichtig wordt.

De discussie over de 5 varianten levert o.a. de vraag op of het houten scherm nr. 3 (van Maas en Waal bv) niet klimgevoelig is.

De voorkeur van de inspraakgroep gaat in ieder geval uit naar een ondoorzichtig scherm ter plaatse van het benzinestation.

Dit in verband met het als hinderlijk geachte licht van het benzinestation.

Na stemming bleek de uiteindelijke voorkeur van de aanwezige bewoners en bewonersorganisatie te zijn:

1e voorkeur scherm nr.4 - Wilgenscherm van bureau Riede (unaniem)

2e voorkeur scherm nr.3 - Houten scherm van Maas en Waal bv (8 stemmen)

De bewoners van het Louise Wenthuis hebben bezwaar tegen het laten vervallen van deze tunnel.

II.1. Wonen

Als uitgangspunt wordt gekozen voor een veelzijdige samenstelling van het woningbestand, omdat alle in Amsterdam aanwezige groepen (ouderen, jongeren en gezinnen) woningzoekenden wel passen in dit gebied. Daarbij moeten veel grote woningen worden gebouwd. Driekamerwoningen moeten ruim worden opgezet, zodat men er niet meteen uitgroeit. Aan tweekamerwoningen is niet zoveel behoefte. Er wordt geen grote vraag van doorstromers uit de Watergraafsmeer verwacht.

De 100 woningen, die in 1990 zouden kunnen worden gebouwd moeten bij voorkeur koopwoningen worden, 50 premie A en 50 premie C+.

Verwacht wordt dat er belangstelling zal zijn voor een groepswoning voor ouderen, mogelijk te bouwen in de vorm van een soort hofje met afgesloten binnentuin.

De bebouwing moet gevarieerd worden opgezet. Als maximale hoogte vindt men vier bouwlagen voldoende. Hogere gebouwen vindt men niet passen in de Watergraafsmeer.

II.2 Bedrijvigheid

De overleggroep vindt het niet noodzakelijk 25.000 m² kantoor te bouwen. Men vindt het moeilijk om te zeggen hoeveel dan wel, dat hangt van een goede stedenbouwkundige indeling af. Ca 10 tot 15.000 m² wordt een beter uitgangspunt gevonden. Het geluid kan evengoed door een liefst groen scherm worden geweerd. De kantoorbebouwing zou zich meer op het station moeten richten en moeten aansluiten op het stationsplein. Ook de bewoners van het Louise Wenthuis stellen een uitzicht op kantoren niet op prijs. Nu kijkt men op het groen.

II.3. Winkels en andere voorzieningen.

Het wordt noodzakelijk gevonden dat er tenminste een kleine supermarkt in het plangebied terecht komt. Buiten de bewoners zullen ook de werkenden in het gebied en omgeving hier gebruik van maken. Hiervoor moet een plaats aangewezen worden in de buurt van het Amstelstation en er moet actief aan getrokken worden dat er aan dit plan ook uitvoering wordt gegeven.

II.4. Openbare ruimte.

De hoofdroute door het plangebied moet aantrekkelijk zijn als looproute. Liefst geen doorgaand autoverkeer op deze route. De waterpartij moet een aantrekkelijk karakter gegeven worden. Recreatief gebruik ervan is zeer belangrijk. De bebouwing eromheen moet zich bij het water aanpassen.

II.5. Sociale veiligheid.

Veel aandacht moet worden gegeven aan het inrichten van de parkeergarages en de viaducten, vooral ook met oog op het gebruik in de avond. Ook gebieden tussen woningen en bedrijfsbebouwing moeten met

veel zorg worden bekeken.

II.6. Milieu-aspecten

Er bestaat een voorkeur voor 'groene' schermen. Vermeden moet worden dat er een barrière komt tussen Amsteldorp en Julianapark door de misschien noodzakelijke schermen. De bewoners van het Louise Wenthuis hebben bezwaar tegen extra autoverkeer op het Prins Bernhardplein en de Ringdijk vanwege de lawaai- en stankoverlast.

II.7. Inrichting Stationsplein.

Het stationsplein moet een soort van centrale funktie in het plan krijgen. Winkels en bedrijven zouden aan deze kant van het plan gesitueerd moeten worden. Ook een wat meer sociale funktie als een horeca-onderneming met terras zou hier passen.

II.8. Verkeer, openbaar vervoer, parkeren.

De overleggroep vindt, dat de afslag van de Gooiseweg moet blijven. Voor de meeste Watergraafsmeeders is dit de toegang tot hun huis. De Kamerlingh Onnesweg en de Hugo de Vrieslaan worden hierdoor extra druk en dat wordt als groot nadeel gezien. Er komt dan ook meer verkeer door het Prins Bernhardpark en bovendien is het nieuwe postverdeelcentrum zeer verkeersaantrekkend. De vervanging van de afslag door een linksafslaande rijrichting in te voeren wordt niet op prijs gesteld, omdat dit te tijdrovend is voor mensen die per auto de Watergraafsmeer in willen rijden, en omdat dit het groen tegenover de school aantast. De bedrijven en de woningen moeten apart worden ontsloten en ook het parkeren moet gescheiden blijven om zoveel mogelijk overlast te vermijden.

De parkeernormen, die zijn gekozen worden door de overleggroep onderschreven. Het is beter in ruime mate parkeerruimte te reserveren, dan achteraf te constateren dat er te weinig ruimte is. Eventueel niet gebruikte parkeerplaatsen kunnen ooit nog ingericht worden als groen als dit noodzakelijk blijkt. De parkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de woningen worden geplaatst, omdat wordt verwacht, dat de parkeerders toch zo dicht mogelijk bij de woningen gaan staan en men weinig verwacht van een handhavingsbeleid. De parkeerruimte bij de kantoren moet in overeenstemming zijn met het verwachte gebruik. Bij sommige kantoren is misschien meer of minder ruimte nodig, dit is afhankelijk van het soort bedrijf, dat zich er vestigt.