

Fokkerlaan

Programma van Eisen

Ruimtelijke Ordening en Projecten, september 2007





Documentgegevens

Locatie: H:\projecten\Fokkerlaan\05PvE\Boekje\PvEFokkerlaan def.doc
Aantal woorden: 11.143

Ruimtelijke Ordening en Projecten
Projectmanager: Sandra van Mierlo



Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Het proces tot nu toe	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Opbouw van het Programma van Eisen	6
1.4	Doel en uitgangspunten	6
1.5	Beleidsuitgangspunten	6
1.6	Proces na het Programma van Eisen	8
2	<i>Ruimtelijke opzet</i>	9
2.1	Inpassing in het plangebied	9
2.2	Bebouwingsstructuur	9
2.3	Beeldkwaliteit wijk Keizer Karelpark	10
2.4	Het ontwikkelingsprogramma/grondgebruik en functies	11
2.5	Wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten	14
2.6	Beeldkwaliteit plangebied	14
3	<i>Groen en Water</i>	16
3.1	Groenstructuur	16
3.2	Water	17
4	<i>Verkeer en Parkeren</i>	19
4.1	Wegenstructuur	19
4.2	Randvoorwaarden verkeer	19
4.3	Parkeren	20
5	<i>Inrichting Openbare ruimte</i>	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Wegen	21
5.3	Straatverlichting	22
5.4	Huisvuilinzameling	23
5.5	Materiaalkeuze	23
5.6	Speelplek	23
5.7	Kabels en leidingen	24
5.8	Drainage	25
6	<i>Planeconomie en financiën</i>	26
6.1	Grondexploitatie	26
6.2	Tijdelijk verhuur	26
6.3	Sloop en nieuwbouw van het GGD kantoorgebouw	26
7	<i>Veiligheid</i>	27
8	<i>Milieu-aspecten</i>	28
8.1	Lucht	28
8.2	Geluid	28
8.3	Bodem	29
8.4	Duurzaam bouwen en Energie	29
8.5	Milieuwetgeving	30
8.6	Flora en fauna	30



8.7	Externe Veiligheid	30
9	<i>Organisatie, selectie marktpartij en communicatie</i>	<i>31</i>
9.1	Organisatiestructuur	31
9.2	Selectie marktpartij	31
9.3	Communicatie	31
9.4	Procedure vaststelling Programma van Eisen	31
9.5	Vervolgstappen na vaststelling Programma van Eisen	31
<i>Bijlage 1</i>	<i>Bouwenvelop</i>	<i>32</i>
	Ontwikkelingsprogramma	33
	Programma openbare ruimte	35
<i>Bijlage 2</i>	<i>Technische voorwaarden</i>	<i>36</i>

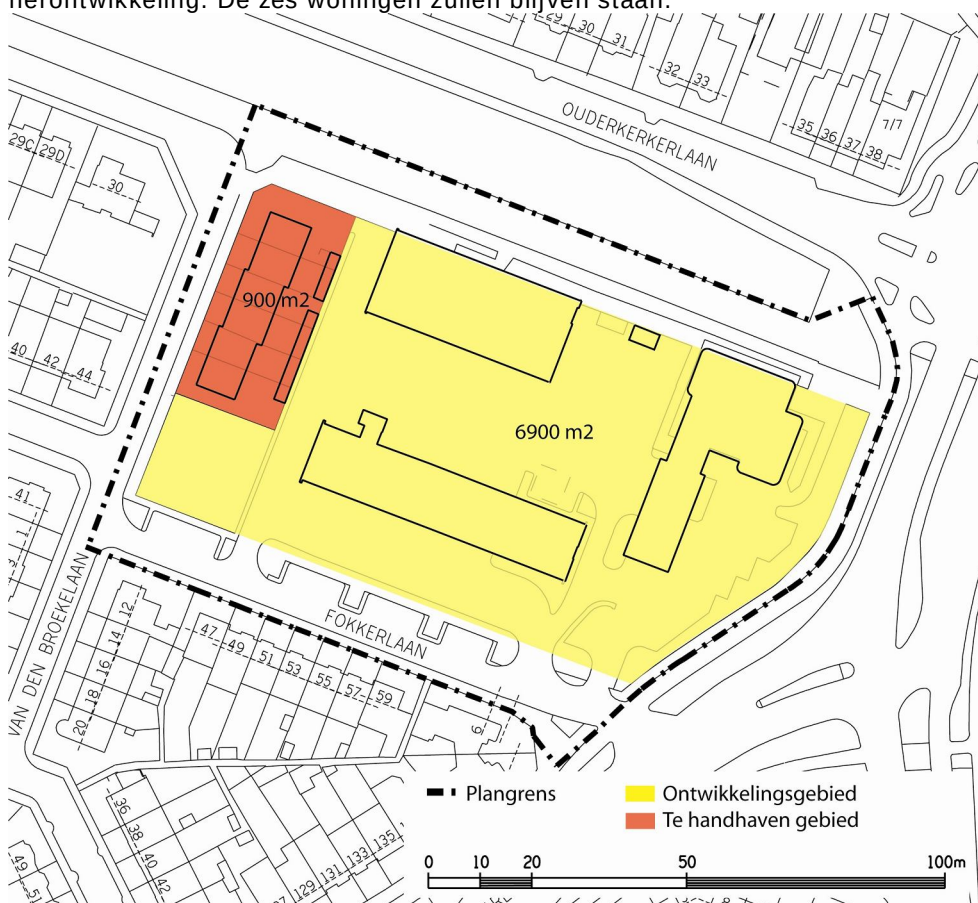
1 Inleiding

1.1 Het proces tot nu toe

Op 13 juli 2005 is de Nota van Uitgangspunten voor de Fokkerlaan door de gemeenteraad Amstelveen vastgesteld. In deze nota is richting gegeven aan de gewenste herontwikkeling van het terrein van de voormalige brandweerkazerne en het huidige GGD kantoorgebouw. Medio 2006 is er een start gemaakt met de uitwerking van deze nota in het Programma van Eisen dat nu voor u ligt.

1.2 Plangebied

De locatie Fokkerlaan is gelegen aan de noordelijke rand van de wijk Keizer Karelpark. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Bovenkerkerkade met de Ringsloot, in het oosten door het Keizer Karelplein, in het zuiden door de Fokkerlaan en in het westen door de V.d. Broekelaan. De bebouwing bestaat uit de twee gebouwen van de voormalige brandweerkazerne, het GGD kantoorgebouw en zes grondgebonden huurwoningen van de Woongroep Holland. Door de verhuizing van de brandweerkazerne naar het A3 tracé en het vertrek van de GGD op korte termijn, komt de locatie Fokkerlaan vrij voor herontwikkeling. De zes woningen zullen blijven staan.



Figuur 1.2.1 Het plangebied



Het totale plangebied is 11633 m². Op dit moment is 2294 m² bebouwd en 9339 m² onbebouwd. Het gebied voor het ontwikkelingsprogramma is 6925 m². Binnen deze grenzen zal de nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. De openbare ruimte buiten deze grens bedraagt 3810 m². De grond is in eigendom van de gemeente Amstelveen. In het plangebied ligt nog eens circa 900 m² terrein met 6 woonkavels. Dit terrein is van de Woongroep Holland en blijft ongemoeid.

1.3 Opbouw van het Programma van Eisen

Het Programma van Eisen beschrijft en geeft invulling aan specifieke eisen en randvoorwaarden die vastgelegd zijn in de Nota van Uitgangspunten. In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op het doel van het project. In de volgende vier hoofdstukken wordt ingegaan op de eisen die gesteld worden aan stedenbouw, groen, verkeer en parkeren en de openbare ruimte. Hoofdstuk 6 geeft een onderbouwing van de financiële kosten en opbrengsten van het plan. Hoofdstuk 7 en 8 gaan in op eisen aan de veiligheid van het gebied en de verschillende milieumaatregelen die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling. De laatste hoofdstukken gaan in op het proces van de planvorming. Hoofdstuk 9 belicht de organisatie, de wijze van selectie van de marktpartij en de interne en externe communicatie. Tenslotte geeft hoofdstuk 10 een overzicht van de planning en de planologische procedure

1.4 Doel en uitgangspunten

In de Nota van Uitgangspunten is het doel van de herontwikkeling vastgesteld. De herontwikkeling van de Fokkerlaan heeft tot doel om:

- a. De kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren;
- b. De doorstroming uit de kernvoorraad te bevorderen;
- c. antwoord te geven op de woningvraag in Amstelveen;
- d. De kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren;
- e. De stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied te versterken.

Dit doel is uitgewerkt in een aantal concrete uitgangspunten:

1. Bouw van koopwoningen in het middeldure en hoge segment;
2. Rekening houden met de historische structuur van het gebied en zijn omgeving;
3. Woningen beveiligen op het niveau van het politiekeurmerk veilig wonen;
4. Het nemen van geluidswerende maatregelen;
5. Rekening houden met de structurele betekenis van het groen langs de ringsloot;
6. Aanleg van speelgelegenheid;
7. Het gebied tot een 30 km gebied maken;
8. Behoud van het fietspad aan de noordzijde;
9. Handhaving van de aansluiting op de Keizer Karelweg;
10. Parkeernorm conform parkeernota.

1.5 Beleidsuitgangspunten

De herontwikkeling van de Fokkerlaan is gevormd binnen de kaders van de landelijke wetgeving en de beleidsrichtlijnen van de gemeente Amstelveen. In de onderstaande twee lijsten zijn de namen van de concrete beleids- en wetgevingsdocumenten opgenomen:

Beleid Amstelveen



- “Wonen in een vitale stad” Woonvisie Amstelveen vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2005.
- Toekomstvisie “Samen leven in de Vitale Stad” Amstelveen 2020+ vastgesteld in december 2001 door de gemeenteraad.
- Nota Economisch beleid vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2003.
- Welstandsnota Amstelveen vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2004.
- Groenstructuurplan 1994
- Energiebeleid 2003- 2007 vastgesteld door de gemeenteraad
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2004- 2007 vastgesteld in oktober 2003 door de gemeenteraad in april 2004
- De Parkeernota 2005 – 2010 vastgesteld in april 2005 door de gemeenteraad.
- De Visie OV Amstelveen/Ontwikkelplan A&M vastgesteld op 11 oktober 2005 door B&W en op 18 oktober 2005 behandeld in de commissie RWN.
- Het 'Categoriseringsplan Amstelveen' indeling erftoegangsweg (zone 30) en ontsluitingsweg (50 of 70 km/u) vastgesteld in december 1999 door B&W.
- De Nota Fiets 2006- 2015 vastgesteld in maart 2006 door de gemeenteraad.
- Keurtoets 2006 AGV.
- Notitie Speelruimtebeleidsplan en MBIO vastgesteld op 30 januari 2004 door de gemeenteraad.
- De Visie en werkwijze van communicatie vastgesteld op 31 oktober 2005 door B&W.
- Participatienota vastgesteld op 8 februari 2006 door de gemeenteraad.
- Selectieleidraad marktpartijen vastgesteld in april 2006
- Handboek standaarddetails ingenieursbureau Amstelveen
- Beeldkwaliteitplan Onderhoud
- Standaardeisen Aanleg groenvoorzieningen
- Notitie grondprijzen vastgesteld door B&W op 27 juni 2006

Landelijke Wetgeving

- Luchthavenindelingsbesluit 2002 (LIB)
- Wet geluidshinder 1992
- Besluit Luchtkwaliteit 2005
- Flora en Fauna wet
- Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)
- Wet Milieubeheer
- Wet bodembescherming (WBB)
- Besluit Uniforme Sanering (BUS)
- Woningwet
- Bouwstoffenbesluit (BSB)
- Handreiking Watertoets 2003

Juridisch planologisch kader

In het vigerende bestemmingsplan Keizer Karelpark (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 december 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 april 1993) is als bestemming voor de gebouwen in het plangebied maatschappelijke doeleinden opgenomen. Voor de herontwikkeling zal een wijziging van het bestemmingsplan volgens art 19.2 gevoerd moeten worden, zodat woningbouw, maatschappelijke doeleinden en kantoren als functie in het gebied mogelijk zijn.



1.6 Proces na het Programma van Eisen

Het Programma van Eisen Fokkerlaan is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Aangezien er een tweetal wijzigingen zijn ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten wordt het Programma van Eisen eerst voor vrijgave inspraak aangeboden aan B&W. Vervolgens wordt er een inloopbijeenkomst gehouden waar bewoners en belanghebbenden hun reactie op het plan voor de Fokkerlaan kunnen geven. Deze reacties zullen samen met het Programma van Eisen ter vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouder. Na vaststelling door het college wordt het Programma van Eisen ter ter bespreking gestuurd aan de commissie Ruimte, Wonen en Natuur. Tenslotte wordt het Programma van Eisen ter vaststelling gestuurd naar de gemeenteraad. De grondexploitatie wordt tegelijkertijd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Het vastgestelde Programma van Eisen en de grondexploitatie zijn de basis voor de selectieprocedure van de projectontwikkelaar van het plangebied. De selectie zal plaatsvinden op grond van de Selectieleidraad voor marktpartijen die door B&W vastgesteld is in april 2006 en de groslijst (gekwaliceerde ontwikkelaars voor ontwerpwedstrijden en ontwikkelcompetities) die door B&W is vastgesteld in juni 2006. Hierbij worden de regels van het aanbestedingsteam in acht genomen.



2 Ruimtelijke opzet

2.1 Inpassing in het plangebied

Het plangebied Fokkerlaan bevindt zich aan de noordrand van de wijk Keizer Karelpark. De ontwikkellocatie is centraal gelegen in Amstelveen. Diverse voorzieningen van het Stadshart en het buurtwinkelcentrum Van der Hooplaan zijn goed bereikbaar en bovendien heeft het een goede aansluiting op het wegennet, met name richting de A9.



Figuur 2.1.1 Locatie Fokkerlaan in de wijk Keizer Karelpark

2.2 Bebouwingsstructuur

De wijk Keizer Karelpark wordt gekenmerkt hoge randen aan de randen, maar dit komt niet aan de Noordzijde voor. Deze zijde kenmerkt zich door een dorps karakter. Binnen dit gedeelte van het Keizer Karelpark liggen diverse afzonderlijke buurten met ieder een eigen karakter. De buurten zijn van elkaar gescheiden door de wijkontsluitingswegen en door de groen- en waterstructuren. De buurt waarvan het plangebied deel uitmaakt, kent drie onderscheidende bouwkenmerken.



Figuur 2.2.1 Bebouwingsstructuren in Keizer Karelpark

- **blauw:** Karakteristiek voor de noordelijke grens (de Bovenkerkerkade) zijn de dijkwoningen. De hoekwoningen hebben bijzondere hoekoplossingen en er zijn karakteristieke vrijstaande woningen. De tuinen zijn twee meter lager gelegen door het hoogteverschil tussen het dijktafval en het Keizer Karelpark. De grote voortuinen geven samen met het groene profiel van de Ringsloot een duidelijke groene sfeer aan de locatie. Erfafscheidingen zijn aan de voorzijde van de woningen niet aanwezig.
- **rood:** Karakteristiek voor de bebouwing aan de oostzijde, langs de Keizer Karelweg, zijn de aaneengesloten lange rijen woningen in een half gesloten verkaveling. Ook hier zijn bijzondere hoekoplossingen en kleine verschillen in materiaalgebruik waarneembaar.
- **geel:** De bebouwing in het binnengebied bestaat uit korte rijen woningen (3 tot 7 woningen) met twee bouwlagen en een kap in half gesloten bouwblokken. Het materiaalgebruik en de stijlelementen zijn overwegend traditioneel. Hierbij worden de hoeken en het midden van de bouwblokken gekenmerkt door bijzondere architectonische oplossingen. Dit maakt de beleving van de wijk heel afwisselend en toch eenduidig. De straten hebben een groene uitstraling, door de grote voortuinen met lage (fraai) ontworpen erfafscheidingen en de relatief smalle profielen.

Het plangebied Fokkerlaan ligt op het knooppunt van de bovenstaande bouwkenmerken.

2.3 Beeldkwaliteit wijk Keizer Karelpark

In de Welstandsnota geeft de gebiedsbeschrijving Keizer Karelpark de volgende bebouwingskenmerken aan het Keizer Karelpark:

- De buurt rondom de locatie Fokkerlaan zijn overwegend eengezinswoningen in 2 bouwlagen met (langs)kap. Daarnaast zijn er enkele vrijstaande woningen en een beperkt aantal dubbele woningen, die nauwelijks voorkomen in de wijk.
- Per buurtje is er sprake van een herkenbare eigen, zeer karakteristieke vormgeving.
- Overwegend een vrij traditionele bouw,
 - o zowel qua vormtaal als materiaalgebruik,
 - o "rijker" qua detaillering.



- In de woonomgeving liggen eengezinswoningen van een goed niveau. Door de ligging nabij structureel groen kan gesproken worden over een duidelijke meerwaarde en woonstraten met een knik, bocht of hof geven een aangename intieme woonsfeer.
- De bonte verzameling van buurten kenmerkt het Keizer Karelpark, bijeengehouden door de doorgaande groen- en waterstructuur in de wijk, alsmede door de groene randen van het gebied (zoals de ringdijk).
- De woonbuurten ontleen hun waarde aan deze samenhangende structuren en de eenduidigheid van straten en pleinen. De bruggen, een woning en een voormalige school aan de Ouderkerkerlaan zijn zo beeldbepalend dat ze voorgedragen zijn voor de gemeentelijke monumentenlijst.
- In de wijk Keizer Karelpark zijn tussen de woningen zowel winkels als kantoren gevoegd. Hiermee wordt in het woonmilieu een extra kleur aangebracht, zowel plastisch als functioneel.

Het welstandbeleid is gericht op het behoud van de in het Keizer Karelpark aanwezige waarden in het algemeen en de eigen structuur en karakteristieken van de te onderscheiden woonbuurten in het bijzonder.

2.4 Het ontwikkelingsprogramma/grondgebruik en functies

In 2005 is door de gemeenteraad vastgesteld dat de voormalige brandweerlocatie aan de Fokkerlaan herontwikkeld wordt tot een woonbuurt met woningen in de middeldure tot dure sector, geheel of gedeeltelijk in de vorm van eengezinswoningen. Tevens wordt er een speelplek aangelegd. Daarnaast werd gedacht om het kantoorpand in de huidige staat te verkopen. Bovenstaande uitgangspunten zijn in dit Programma van Eisen uitgewerkt tot een ontwikkelingsprogramma. Dit ontwikkelingsprogramma bestaat uit:

Bebouwde ruimte

- Wonen
- Kantoor

Onbebouwde ruimte

- Speelplek
- Parkeerplaatsen

Bebouwd en onbebouwd

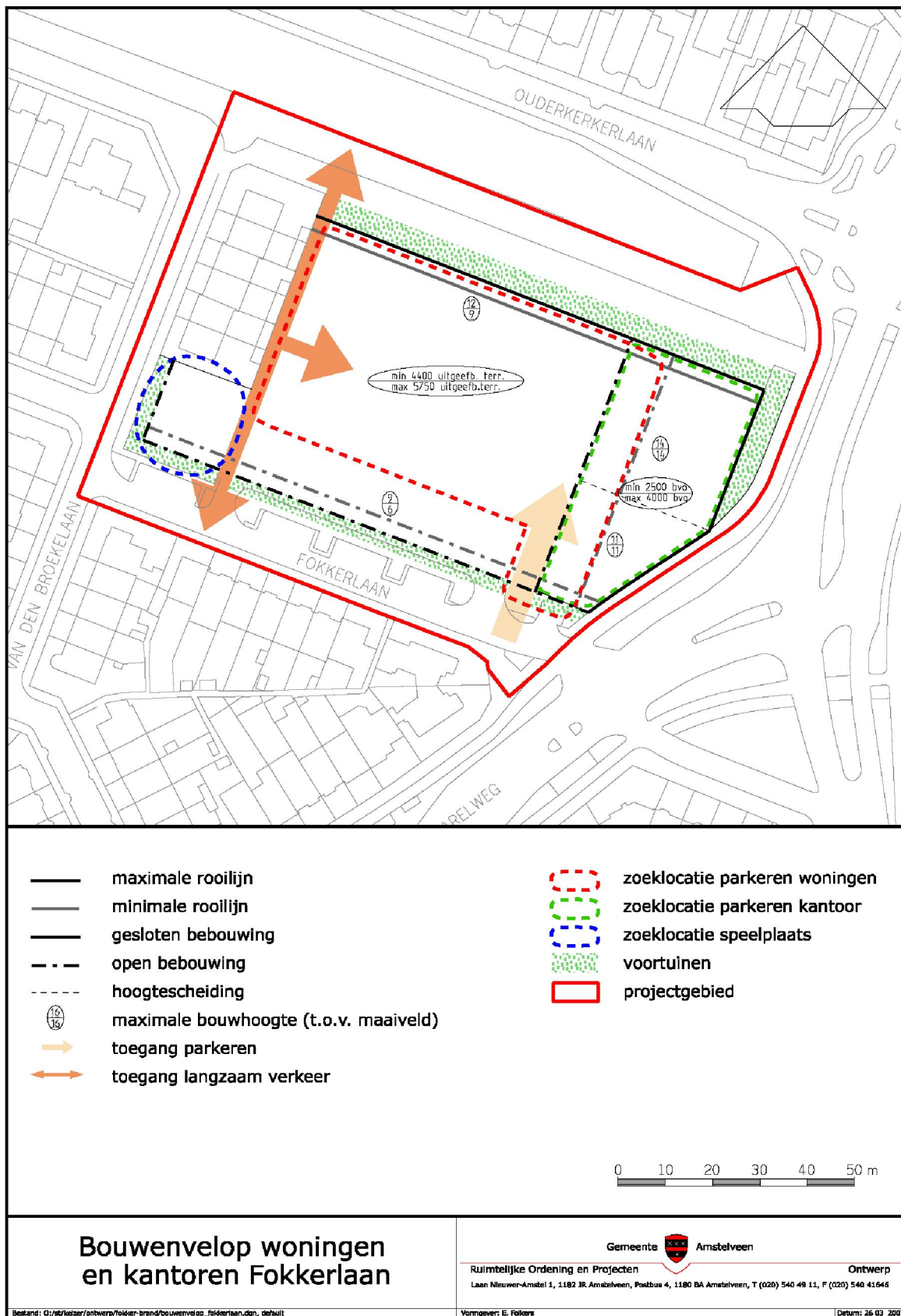
Het totale plangebied bedraagt 11633 m².

In de nieuwe situatie zal minimaal 2500 m² en maximaal 4550 m² terrein uitgeefbaar zijn voor woningbouw. Voor kantoren geldt dat er minimaal 1200 m² en maximaal 1900 m² uitgeefbaar terrein is. De oppervlakte van openbare ruimte is minimaal 5000 m² tot maximaal 6350 m². Hiervan is minimaal 150 m² tot 440 m² nodig voor speelgelegenheid en 640 m² tot 1700 m² noodzakelijk voor de ontsluitingsroute en parkeren.

De minima en maxima van de uitgeefbare grond is afhankelijk van de keuze voor omvang van de verschillende functies in het ontwikkelingsprogramma.

Het gaat hier om 10% van het ontwikkelingsprogramma, dat voor zowel woningbouw als kantorenbouw in aanmerking komt. Daarnaast is de omvang van het uitgeefbare terrein voor woningbouw ook afhankelijk van de keuze voor het bezoekersparkeren en het voorstel voor de speelplek in het gebied.

Tenslotte blijft 898 m² van het grondgebruik ongewijzigd vanwege het handhaven van zes woningen.



Figuur 2.4.1 Bouwenvelop Fokkerlaan



Wonen

Op de woningbouwkavel worden 20 tot 25 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen. Minimaal 10 woningen worden in het middeldure segment gerealiseerd ($\geq 250.000,-$ en $< \text{€ } 360.000,-$ prijspeil 2007). De overige woningen zullen in het dure segment vallen ($\geq \text{€ } 360.000,-$ prijspeil 2007).

De woningen aan de Bovenkerkerkade

De woningen aan de Bovenkerkerkade krijgen een bouwhoogte van 12 meter inclusief kap. De bouwhoogte is bepaald ten opzichte van het toekomstige maaiveldniveau. Dit maaiveld sluit aan op het omringende maaiveldniveau van het plangebied. (ter indicatie: Het gemiddelde maaiveldniveau van het plangebied is $-3,62$). De rooilijn ligt evenwijdig aan de rooilijn van de bestaande woningen aan de V.d. Broekelaan of van de Bovenkerkerkade. Dit betekent dat de woningen een voortuin krijgen van minimaal 5 meter. De woningen hebben een oppervlak van 130 m^2 tot 200 m^2 BVO. Het parkeren voor de bewoners dient op eigen terrein te worden geregeld.

De woningen aan de Fokkerlaan

De woningen aan de Fokkerlaan kennen een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ook hier wordt de bouwhoogte weer bepaald ten opzichte van het toekomstige maaiveld en sluit het aan op het omringende maaiveld. Dit betekent dat de woningen twee bouwlagen en een kap hebben. De voortuinen van de woningen zijn minimaal 3 meter diep. De woningen hebben een oppervlak van 120 m^2 – 150 m^2 BVO. Parkeren voor de bewoners is op eigen terrein. Parkeren voor bezoekers wordt geregeld op het maaiveld.

Kantoor

Het huidige kantoor wordt gesloopt. De nieuwe kantoorruimte bedraagt minimaal 2500 m^2 BVO tot maximaal 4000 m^2 BVO. Aan de Fokkerlaan is het kantoorpand minimaal 9 meter en maximaal 11 meter hoog. Aan de zijde van de Bovenkerkerkade is het kantoor minimaal 9 meter en maximaal 14 meter hoog. Dit betekent drie bouwlagen aan de Fokkerlaan en vier bouwlagen aan de zijde van de Bovenkerkerkade. Parkeren voor werknemers en bezoekers dient op eigen terrein te gebeuren. Het is de bedoeling dat het nieuwe kantoor zowel geschikt is voor de huisvesting van bedrijven als maatschappelijke voorzieningen. Geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen en gezondheidszorgfuncties) zijn echter uitgesloten. Daarnaast is het in het kader van het besluit luchtkwaliteit belangrijk dat de verkeersaantrekkende werking gelijk of lager is dan bij een kantoorfunctie (≤ 250 verkeersbewegingen).

Speelplek

Er wordt een speelplek gepland geschikt voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 5 jaar. Hiervoor is een oppervlakte van 150 m^2 benodigd

Parkeren

Voor iedere woning en vierkante meter BVO kantooroppervlak / bedrijfsverzamelgebouw is een aantal parkeerplaatsen nodig. Dit is bepaald in de Parkeernota Amstelveen. Daarnaast wordt een 20-tal reeds bestaande haakse parkeerplaatsen vervangen. Bij de herprofilering van de Fokkerlaan worden deze parkeerplaatsen omgezet in 20 langs parkeervakken. De extra 6 tot 8 bezoekersparkeerplaatsen (conform Parkeernota Amstelveen) voor de woningen zullen in het plangebied zelf gerealiseerd moeten worden. De parkeerplaatsen voor bezoekers van het kantoorpand zullen op het eigen terrein



van het kantoorpand moeten worden gerealiseerd. De exacte aantallen van de noodzakelijke parkeerplaatsen staan vermeld in hoofdstuk 4 Verkeer en Parkeren.

2.5. Wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten

Er zijn een tweetal wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten. Ten eerste krijgen de woningen aan de Bovenkerkerkade drie bouwlagen en een kap. In de Nota van Uitgangspunten is voor alle woningen uitgegaan van twee lagen en een kap. De drie bouwlagen zijn echter noodzakelijk als geluidsafschermende werking voor het binnenterrein. Ook vanwege de stedenbouwkundige kwaliteit zijn drie lagen gewenst. Door het hoogteverschil is de eerste bouwlaag vanaf de dijk namelijk niet zichtbaar. Ten tweede is uit studie gebleken sloop/ nieuwbouw van het huidige kantoorgebouw het meest gewenst is voor deze locatie. Het nieuwe kantoor wordt vier lagen hoog aan de Bovenkerkerkade en drie lagen in de hoek Keizer Karelplein/ de Fokkerlaan. Het nieuwe gebouw zal een geluidsbarrière vormen voor de woningen op het binnenterrein. Het houdt het verkeerslawaaï van het Keizer Karelplein tegen.

2.6. Beeldkwaliteit plangebied

Het plangebied aan de Fokkerlaan is bestemd voor woningbouw en de nieuwbouw van een kantoorpand. De nieuwbouw van woningen is gesitueerd aan de Fokkerlaan en de Bovenkerkerkade. Samen met het kantoorpand aan de oostzijde van het plangebied wordt een half gesloten bouwblok gevormd. De ontsluiting ligt hierbij aan de Fokkerlaan tussen de woningen en het kantoorpand in. De herontwikkeling van de Fokkerlaan dient aan te sluiten bij de structuren en bebouwingskenmerken van de buurt Keizer Karelplein, zodat er een stedenbouwkundig en architectonisch geheel ontstaat. De locatie ligt op een knooppunt van drie bouwkenmerken. De verschillende zijden van het plangebied moeten aansluiten bij de drie verschillende omliggende kenmerken. Hierbij is de bedoeling dat er gebruik wordt gemaakt van de vormtaal van de omliggende buurt. Twee kenmerken zijn hierbij van belang:

1. De eenheid (ontstaat door gebruik van stijlelementen van de vooroorlogse woningen in de Keizer Karelbuurt)
2. De variatie (ontstaat door hoekoplossingen en onderbrekingen in de woonbebouwing)

Ad 1. De eenheid



De architectonisch eenheid van de nieuwbouw met de wijk ontstaat door in het ontwerp van de nieuwbouw te verwijzen naar stijlelementen en materialen die gebruikt zijn in de vooroorlogse woningen. De eenheid van de nieuwbouwwoningen komt enerzijds door de herhaling van afzonderlijke woningen in een rij en anderzijds door de horizontale geleding van de dakrand en de plint op de begane grond. Ook de geleding van het kantoorpand is vooral te vertalen in een evenwichtige herhaling van elementen (verticale geleding) en in een beperkte horizontale geleding in bijvoorbeeld de plint en daklijn. Dit kan door:



- a. gebruik van gelijke materialen en kleuren (kleur van baksteen, kozijnen en dakpannen)
- b. stielelementen in moderne materialen (met name voor het kantoorpand)



De daken van nieuwbouwwoningen zijn overeenkomstig de omgeving vooral langskappen met grote overstekken. Alleen in het midden en de koppen kan de kap een andere richting krijgen om enerzijds de rijen korter te maken en anderzijds voor bijzondere hoeken.



De buurt is herkenbaar als een intieme en groene woonbuurt. Ten behoeve van de groene uitstraling van de buurt krijgt de nieuwbouw woningen voortuinen met lage erfafscheidingen. De erfafscheidingen dienen integraal te worden ontworpen. Ook dragen de smalle profielen met vooral langsparkeren bij aan de groene beleving van de straat.

Ad 2. De variatie ontstaat door *hoekoplossingen* en door *onderbrekingen* in de rijen woningen.

De hoeken van de nieuwbouw zijn architectonisch vorm te geven door uitbouwen, serres en balkons en een bijzondere entree, maar ook door een bijzondere opbouw van hoekwoningen. Een bijzondere hoek tussen het kantoorpand en woningen is gewenst.



Onderbrekingen zijn bijzonder vorm te geven afhankelijk van de lengte van de rijen. In de Fokkerlaan zijn korte rijen nodig. Lange rijen hebben onderbrekingen in het dak door richtingveranderingen.



3 Groen en Water

3.1 Groenstructuur

De groenstructuur geeft een duidelijke meerwaarde aan het plangebied. De noordelijke begrenzing van de eeuwenoude Bovenkerkerpolder door de Ringsloot vormt een historisch structuurelement. Het dijktaalud is tevens een groene waardevolle wandelroute in de wijk. Ook de laanbeplanting van de Keizer Karelweg draagt bij aan het groene karakter.



Figuur 3.1.1 Groenstructuur in de wijk Keizer Karelpark

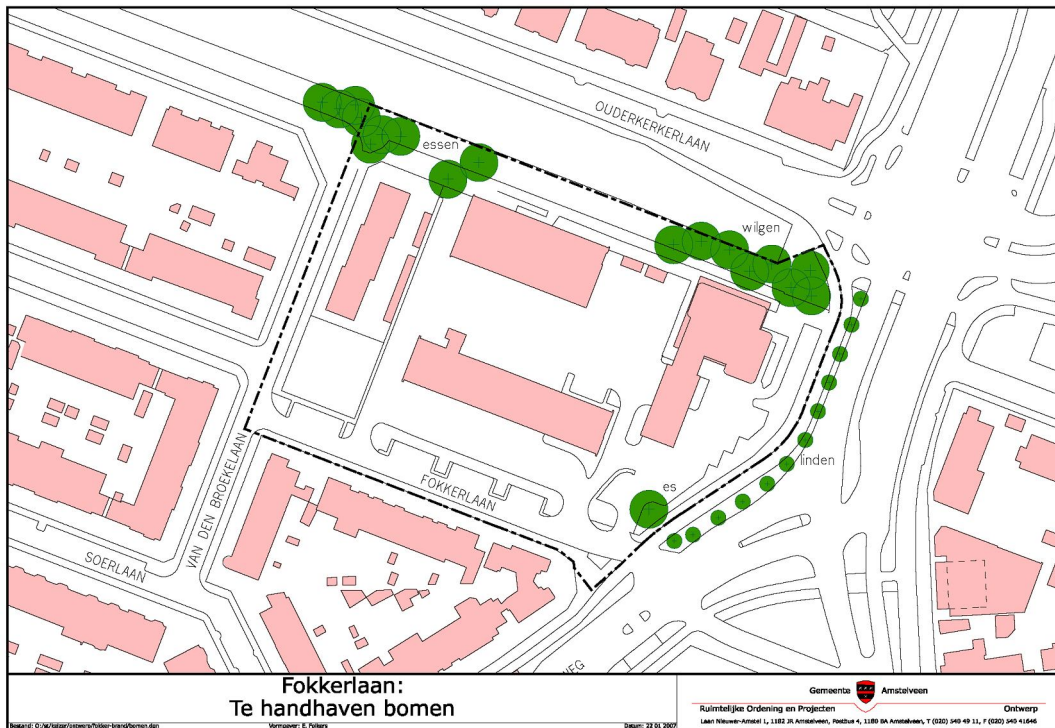
De sterke relatie tussen stedenbouwkundige opzet en de groenstructuur geven de buurt een ruime, groene en vriendelijke uitstraling.

Randvoorwaarden groen

Het groen tussen de huidige bebouwingsgrens en de waterkant moet behouden blijven. De inrichting van de groenstrook wordt niet gewijzigd. Ook de bomen in dat gebied moeten tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden worden beschermd. Alleen in de smalle strook tussen het fietspad en de bebouwing kan de heesterbeplanting worden gerooid. De grote es naast de zijtuin van de kopwoning aan de V.d. Broekelaan moet worden gehandhaafd. De lindeboombeplanting in de berm langs de Keizer-Karelweg moet eveneens behouden blijven en tijdens de werkzaamheden worden beschermd. De boombeplanting langs de Fokkerlaan bestaat uit sierperen en zilver-esdoorns. De sierperen zijn matig tot slecht, de zilver-esdoorns zijn redelijk goed, maar mogen worden weggehaald als dat in het belang is van het plan. De boombeplanting van de Fokkerlaan moet in kader van het plan worden verbeterd. Het nieuwe straatbeeld moet goed aansluiten bij het beeld van de aangrenzende bestaande straten. De kwaliteit van de bomen op het terrein rond de kazerne en het kantoorgebouw is matig tot slecht, met uitzondering van een grote es op de hoek van de Fokkerlaan en de Keizer-Karelweg, net rechts van de entree naar het kantoorgebouw. Deze boom is goed genoeg om te behouden en moet tijdens de werkzaamheden worden beschermd. De bescherming van te handhaven bomen moet worden goedgekeurd door de wijkopzichter. De aan te leggen groenvoorzieningen moeten voldoen aan de "Voorwaarden voor de aanleg van groen bij exploitatie/kredietwerken" (IB d.d. 3 juli 2006).



Programma van Eisen Fokkerlaan



Figuur 3.1.2 De te handhaven bomen op en rondom de locatie

3.2 Water

Waterkering

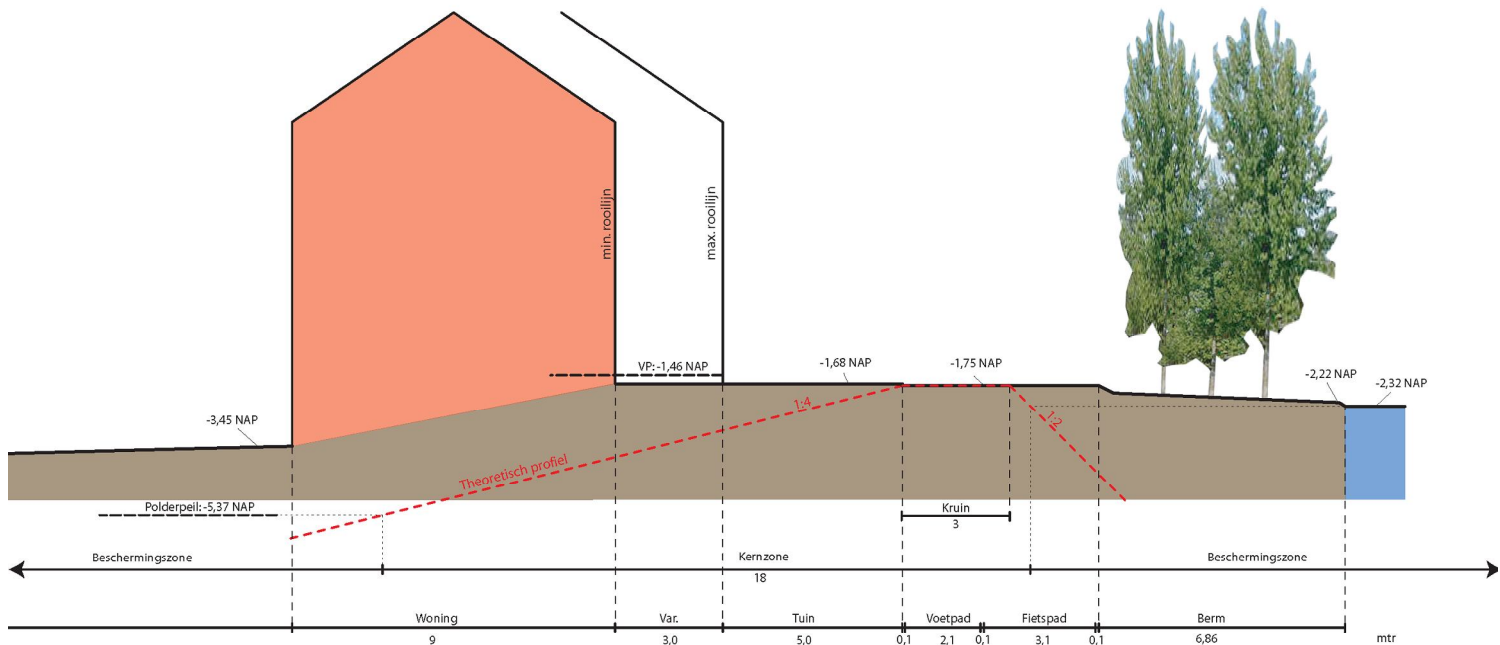
De waterkering ter hoogte van de Ouderkerkerlaan heeft de status van indirecte secundaire waterkering. Op dit moment is er een grondkering aanwezig in het plangebied. Het aanbrengen van een vervangende waterkering, zoals bijvoorbeeld een diepwand, is niet wenselijk. De duurzaamheid van dergelijke constructies is eindig, het vervangen erg kostbaar en beheerafspraken zijn niet gegarandeerd.

Bij de herontwikkeling is dan ook een fysiek dijklichaam als waterkering voorgeschreven.

Volgens het grondonderzoek van Wareco bestaat het grondlichaam op de bepalende diepten overwegend uit zanderige klei. Hierdoor kan voor het theoretische binnentalud een helling van 1:4 worden aangehouden.

Het profiel wat vrij moet blijven van bebouwing bestaat uit het keurprofiel inclusief het profiel van vrije ruimte. Voor dit profiel kunnen de volgende maten worden aangehouden.

- waterpeil Ouderkerkerlaan NAP -2,32 m
- kruinhoogte waterkering incl. overhoogte NAP -1,75 m
- buitentalud niet steiler dan 1:2
- kruinbreedte tenminste 3,00 m. Wanneer verharding wordt aangebracht
- dient ter weerszijden van de verharding een berm van ca. 1,00 m te worden aangebracht. Breder mag natuurlijk ook.
- binnentalud niet steiler dan 1:4



Figuur 3.2.1 Theoretisch dijkprofiel Bovenkerkerkade

Het slaan van gladde geprefabriceerde betonpalen in het keurprofiel is toegestaan, mits deze zodanig worden aangebracht dat de stabiliteit en het waterkerende vermogen van de waterkering niet in gevaar komt.

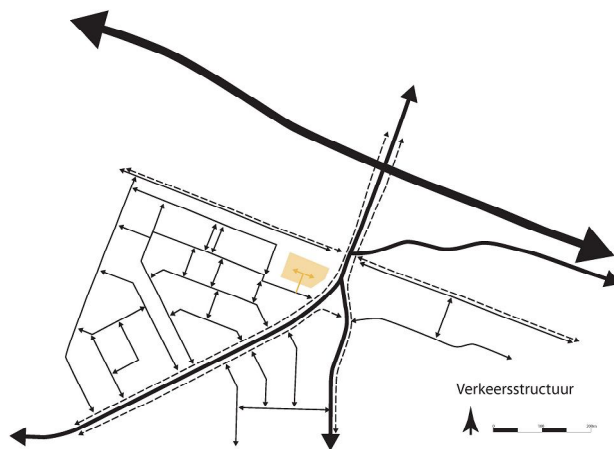
Watercompensatie

In het gebied hoeft geen watercompensatie te worden gerealiseerd, aangezien er geen 1000 m² of meer verhard oppervlak wordt toegevoegd aan het gebied.

4 Verkeer en Parkeren

4.1 Wegenstructuur

Het plangebied Fokkerlaan valt in de 30 km/u zone voor woongebieden. De Fokkerlaan sluit aan op het Keizer Karelplein dat een 50 km/u ontsluitingsweg is. Hierdoor heeft het gebied een directe verbinding met rijksweg A9 en de belangrijkste doorgaande wegen in Amstelveen. Daarnaast is het plangebied goed verankerd in het fietsnetwerk. De locatie ligt aan de doorgaande fietsroutes van de Ouderkerkerlaan (oost-west), de Keizer Karelweg en de Van der Hooplaan (noord-zuid). Door deze vrijliggende fietspaden hebben fietsers een directe verbinding naar de verschillende wijken in Amstelveen en naar het Stadshart. Tenslotte ligt de locatie van de Fokkerlaan ook gunstig ten opzichte van openbaar vervoer. Aan het Keizer Karelplein en de Keizer Karelweg halteren verschillende buslijnen en het centrale busstation van Amstelveen ligt dichtbij.



Figuur 4.1.1 Wegenstructuur in de wijk Keizer Karelpark

4.2 Randvoorwaarden verkeer

De volgende verkeerskundige randvoorwaarden worden gesteld aan de herontwikkeling van de Fokkerlaan:

- a. **Veiligheid:** Uitgangspunt bij de herontwikkeling is een duurzame en veilige inrichting van de verkeersruimte het uitgangspunt. Het is het streven om zo min mogelijk autoverkeer door de wijk te laten rijden. Dit betekent dat de ontsluiting van het plangebied zo dicht mogelijk bij het Keizer Karelplein moet worden gesitueerd. Daarnaast moeten de kruispunten van 30 km/u straten onderling gelijkwaardig worden vormgegeven.
- b. **Autoverkeer:** Ten noorden van de bouwlocatie is geen auto-ontsluiting gewenst. Het aantal aansluitpunten van het plangebied voor autoverkeer is maximaal één in twee richtingen.
- c. **Fietsverkeer:** Het fietsverkeer sluit direct aan op het fietspad van de Bovenkerkerkade of op de Fokkerlaan (zie figuur 4.2.1).
- d. **Voetgangers:** De Bovenkerkerkade en de Fokkerlaan zullen door een voetpad achter de woningen van de V.d. Broekelaan met elkaar verbonden worden.



- e. *Aansluiting omgeving:* De herontwikkeling van de Fokkerlaan houdt rekening met de toekomstige plannen voor de herprofilering van het Keizer Karelplein, zodat op termijn de rijbaan en fietspad naast het Keizer Karelplein aangepast kunnen worden.



Figuur 4.2.1 Het fietspad over de Bovenkerkerkade

4.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de Parkeerkencijfers Parkeernota

Amstelveen 2005 – 2010. Het plangebied ligt in de nabijheid van het centrum.

Voor de vrije sector nieuwbouwwoningen in het plangebied geldt de parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats en een maximum van 1,7 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen voor de bewoners zelf moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeren voor de bezoekers vindt plaats op het maaiveld. Voor een kantoorgebouw zijn de parkeernormen normaal gesproken afhankelijk van het type bedrijfsvoering (zie figuur 4.3.1.). Dit loopt uiteen van een bedrijfsverzamelgebouw tot een commerciële dienstverlening met baliefunctie.

Voor het nieuwe kantoorgebouw wordt echter de hoogste parkeernorm van 2,0 tot 2,5 bij 100 m² BVO gehanteerd. Dit voorkomt problemen wanneer in de toekomst een bedrijf met een lage parkeernorm vertrekt en een bedrijf met een hoge parkeerdruk wordt gehuisvest. Het parkeren voor zowel de werknemers als de bezoekers van het kantoor moeten allen op het eigen terrein gerealiseerd worden. Op de woonkavels moet ook voldoende ruimte beschikbaar worden gesteld voor het parkeren van fietsen. Ook op het kantoorterrein moet voldoende ruimte voor werknemers en bezoekers zijn om hun fiets te stallen.

Categorie	Type	Min - Max	per	Programma	Parkeerplaatsen	Gemiddeld
Woningen	Duur	1,5 - 1,7	1 woning	19 - 25	29 - 43	36
Kantoor	Comm dienstverlening	2,0-2,5	100 M ² BVO	2500 - 4000	50 - 100	75
	Kantoren	1,0-1,7	100 M ² BVO	2500 – 4000	25 - 68	47
	Arbeids- of bezoekers- extensieve bedrijven	0,5-0,6	100 M ² BVO	2500 – 4000	23 - 24	24
	Arbeids- of bezoekers- intensieve bedrijven	1,5- 2,0	100 M ² BVO	2500 – 4000	38 - 80	59
	Bedrijfsverzamelgebouw	0,8-1,7	100 M ² BVO	2500 - 4000	20 - 68	44
<i>Totaal parkeerplaatsen kantoor</i>					20 - 100	60
<i>Te vervangen parkeerplaatsen</i>					20 - 20	20
Totaal	Parkeerplaatsen				69 - 163	116

Figuur 4.3.1 De parkeernorm toegepast op het plangebied Fokkerlaan



5 Inrichting Openbare ruimte

5.1 Inleiding

De inrichting van de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amstelveen. Bij de herinrichting van de openbare ruimte van de Fokkerlaan wordt samenhang gezocht met de omliggende openbare ruimte. De randvoorwaarden waaraan de inrichting moet voldoen wordt in de onderstaande paragrafen toegelicht.

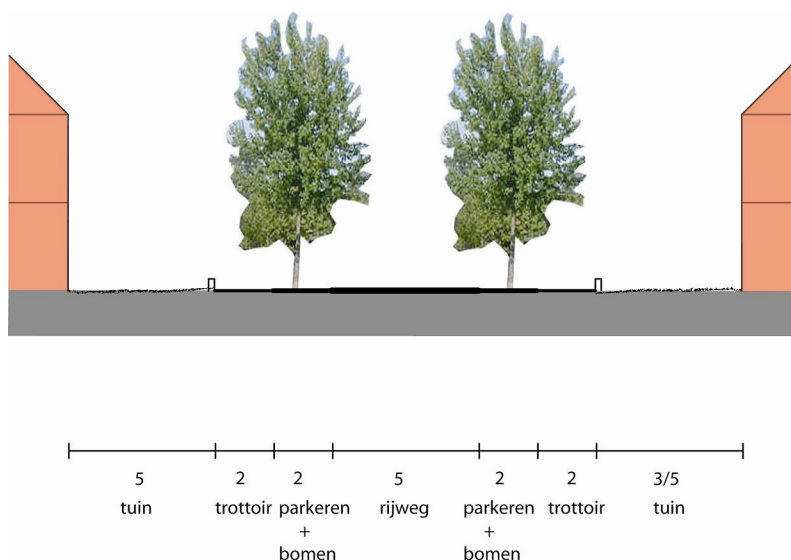
5.2 Wegen

Bij de herontwikkeling zal ook de Fokkerlaan zelf worden aangepakt. Deze herprofilering moet goed aansluiten bij het straatbeeld van de bestaande woonstraten van de buurt.



Figuur 4.2.1 De Fokkerlaan in huidige staat

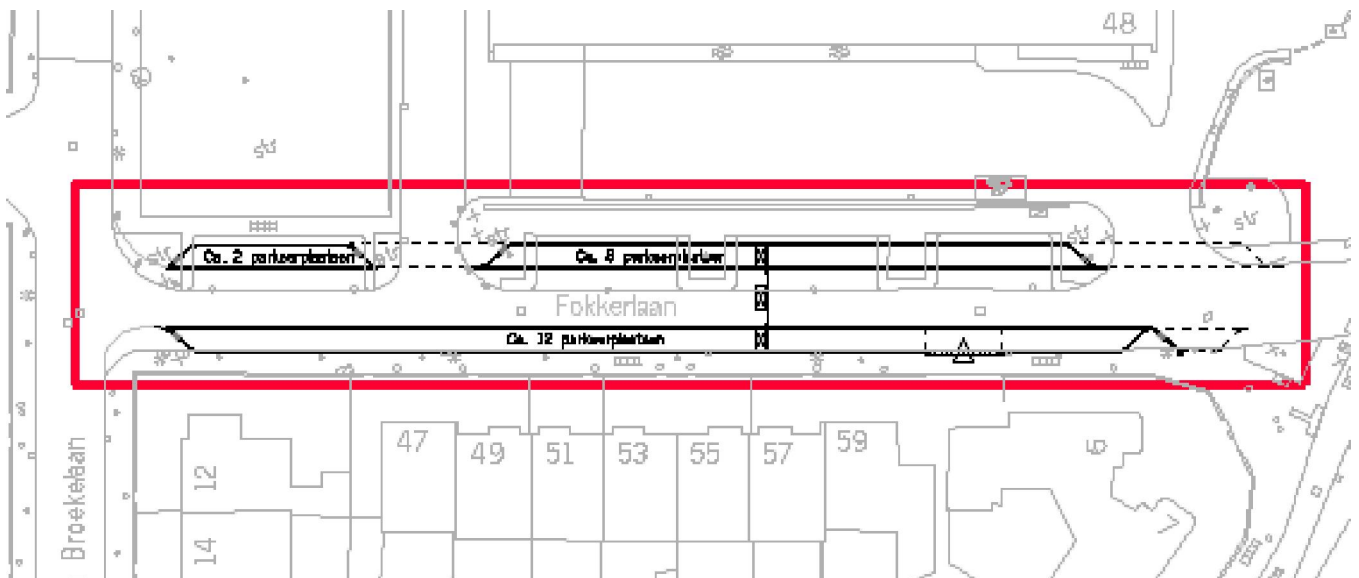
Dit betekent dat er een woonstraat terug moet komen met gebakken klinkers. Ook zullen de huidige haakspareervakken verdwijnen en worden vervangen door langs pareervakken (zie dwarsprofiel fig. 5.2.2.).



Figuur 5.2.2 Dwarsprofiel Fokkerlaan



Het aantal parkeervakken zal echter gelijk blijven. In figuur 5.2.3. is de zoeklocatie aangegeven voor de nieuwe parkeervakken. Daarbij is rekening gehouden met de ontsluiting van de Fokkerlaan naar het Keizer Karelplein en de plannen om de verkeerssituatie aan het Keizer Karelplein te wijzigen. Ook is er rekening gehouden met één uitrit ten zuiden van de Fokkerlaan en het nieuwe voetpad aan de Bovenkerkerkade. Doordat de exacte plaats van de toekomstige ontsluitingsweg voor het autoverkeer van het plangebied nog niet bekend is, is de zoeklocatie voor parkeren ruimer genomen dan voor het aantal parkeerplekken noodzakelijk is. Tenslotte wordt de aanleg van het gescheiden rioleringsstelsel meegenomen in de herprofilering.



Figuur 5.2.3 Voorstel herprofilering Fokkerlaan

5.3 Straatverlichting

Voor de herinrichting van het plangebied met openbare verlichting worden de aanbevelingen van de NSvV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) uit 1990 en het Politiekeurmerk Veilig Wonen aangehouden. Zo wordt in woonwijken wit licht toegepast, omdat kleurherkenning voor de sociale veiligheid een belangrijke rol speelt. Om schijnveiligheid te voorkomen worden parken en achterpaden niet verlicht. Alleen doorgaande voetpaden worden verlicht.



Figuur 5.3.1 Standaard straatverlichting in Amstelveen

Bij de herontwikkeling van het plangebied Fokkerlaan wordt aangesloten op de bestaande verlichting van de omgeving.

Langs het doorgaande voetpad tussen de Fokkerlaan en de Bovenkerkerkade zal verlichting worden geplaatst. Ook aan de noordzijde van het plangebied zal extra verlichting nodig zijn. De verlichting van de Bovenkerkerkade zal hier worden doorgetrokken. De Fokkerlaan is door de huidige verlichting aan de zuidzijde voldoende verlicht. Ook de nieuwe speelplek aan de Fokkerlaan behoeft geen extra verlichting.

De ontsluitingsweg voor het autoverkeer tussen de woningen en het kantoorgebouw moet wel apart verlicht worden. Indien er extra voetpaden en openbare ruimte binnen het plangebied wordt gerealiseerd moet de verlichting aan de bovenstaande randvoorwaarden voldoen. Afhankelijk van de toekomstige functie van de openbare ruimte wordt er door de gemeente (Centrale Beheertaken) een verlichtingsplan opgesteld.

5.4 Huisvuilinzameling

De huisvuilinzameling van de huishoudens in de nieuwbouw zal aansluiten op de reguliere huisvuilinzameling bij eengezinswoningen in de wijk Keizer Karelpark. Dit betekent dat ieder huishouden wordt voorzien van een minicontainer. De opstelplaatsen voldoen aan de landelijke regeling 'Voorwaarden inzamelen huishoudelijke afvalstoffen nabij elk perceel'

Het bedrijfsafval van het toekomstige kantoor/bedrijf wordt op een andere wijze ingezameld. Het kantoor/bedrijf sluit hiervoor een overeenkomst af met een inzameldienst. Het bedrijfsafval dient op eigen terrein te worden opgeslagen.

5.5 Materiaalkeuze

Amstelveen wil geen allegaartje van verschillende materialen. De materiaalkeuze is gebaseerd op het handboek "Standaarddetails en uitgangspunten voor civieltechnische constructies", opgesteld door het Ingenieursbureau.

5.6 Speelplek

In het plangebied wordt een speelplek aangelegd van minimaal 150 m². De speelplek wordt ingericht met speeltoestellen voor kinderen tot en met de basisschoolleeftijd. De inrichting kan aangevuld worden met een zitbankje en een prullenbak. De speelplek moet goed en veilig bereikbaar zijn voor kinderen uit de nieuwe buurt en uit de omringende bestaande buurt. De plek moet veilig afgeschermd zijn van de rijwegen. Voor de sociale veiligheid moet de plek zichtbaar zijn vanuit de voorzijde van woningen. Een afschermdende beplanting

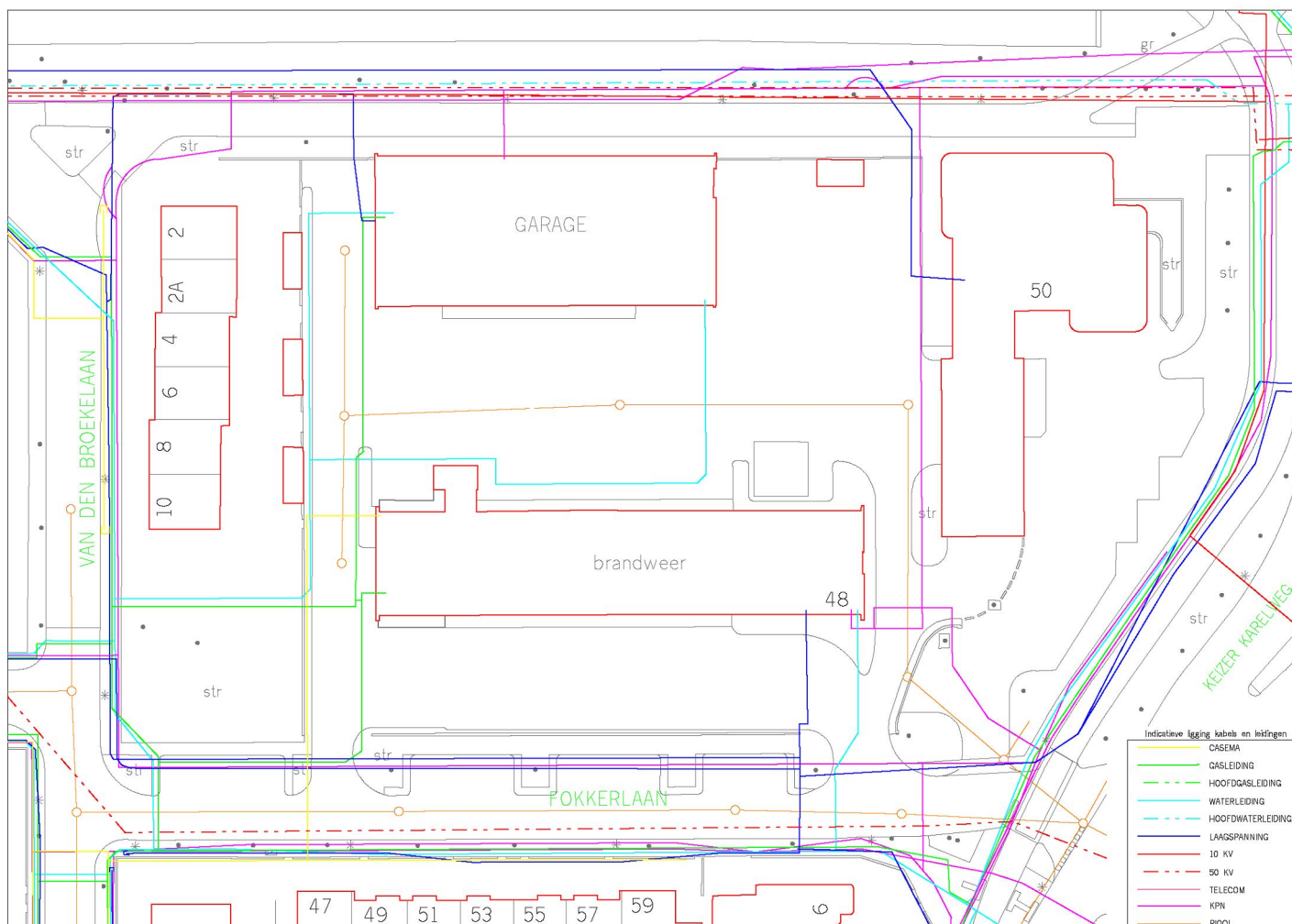


van minimaal 3m. breed tussen de speelplek en aangrenzende tuinen is gewenst. Daarnaast moet speelplek bereikbaar zijn met een bestelwagen in verband met het onderhoud. Tenslotte moet de inrichting voldoen aan de wettelijke veiligheidseisen (attractiebesluit).

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen diverse kabels en leidingen die tijdens het bouwrijp maken afgesloten of verlegd worden voor de nieuwbouw. Er komen nieuwe aansluitingen voor de woningen en het kantoorgebouw. Het leggen van kabels en leidingen en het aansluiten op de woningen en het kantoorgebouw valt onder het woonrijp maken van het terrein. Het bouwrijp maken en het woonrijp maken valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Hiervoor wordt 'Principe distributietracé van kabels en leidingen in wegen binnen de bebouwde kom' gehanteerd.

De bestaande riolering in de Fokkerlaan is aangelegd als gemengd stelsel. Bij de riolering in de V.d. Broekelaan ten zuiden van de Fokkerlaan is er sprake van scheiding van het vuile water van het regenwater. Het regenwaterriool loost op de waterpartij aan de Icaruslaan. De zes woningen aan de V.d. Broekelaan (huisnrs. 2, 2a, 4, 6, 8 en 10) zijn via de achterzijde aangesloten op het hoofdriool gelegen op het terrein van de voormalige brandweerkazerne. Gedurende het bouwrijp maken, de woningbouw en het woonrijp maken moet er rekening gehouden worden met de lozing van het afvalwater van deze woningen op het hoofdriool.



Figuur 5.7.1 De ligging van kabels en leidingen in het plangebied Fokkerlaan



In de nieuwe situatie moet het vuilwater gescheiden aangeboden worden van het regenwater. Regenwater afkomstig van dakvlakken met uitlogende materialen worden niet afgekoppeld naar de watergang. Volgens het principe van Duurzaam Bouwen mogen uitlogende materialen dan ook niet worden toegepast. Indien drukriolering moet worden toegepast, dan dient deze op eigen terrein te worden gesitueerd en in eigen beheer te worden gehouden. De gemeente Amstelveen zal onder voorwaarden het vuilwater op haar stelsel toestaan.

Voor het plangebied dient een rioleringsplan te worden opgesteld. Dit plan wordt getoetst aan de wettelijke eisen en aan de handleiding "Watertoets en vergunningverlening voor ruimtelijke plannen in het beheersgebied van Waternet".

5.8 Drainage

Voor de beheersing van de grondwaterstand worden drainagesystemen toegepast. Drainage voorkomt dat grondwater in de kruipruimte kan komen. Woningbouwdrainage mag uitsluitend aangelegd worden in overleg met de gemeente Amstelveen. Drainagewater moet worden geloosd op het nabijgelegen regenwater in de V.d. Broekelaan. Lozen via het vuilwaterriool naar de rioolwaterzuivering moet worden voorkomen.



6 *Planeconomie en financiën*

6.1 Grondexploitatie

Het totale plangebied bedraagt 11633 m².

In de nieuwe situatie zal minimaal 3500 m² en maximaal 5000 m² terrein uitgeefbaar zijn voor woningbouw. Voor kantoren geldt dat er minimaal 1200 m² en maximaal 1800 m² uitgeefbaar terrein is. De oppervlakte van openbare ruimte is minimaal 4300 m² tot maximaal 5000 m².

Voor het project Fokkerlaan wordt het reguliere grondprijzenbeleid toegepast.

De opbrengsten van de grondexploitatie bestaan uit de uitgifte van de woningkavels en de kavel voor het kantoor. Er komen 20 tot 25 nieuwbouwwoningen. Minimaal 10 woningen worden gerealiseerd in het middeldure segment van de woningmarkt ($\geq$ € 250.000,- en $<$ € 360.000,- prijspeil 2007). De overige woningen worden in het dure segment gerealiseerd ($>$ € 360.000,- prijspeil 2007). De uitgifte van het terrein van het kantoorgebouw is bedoeld voor de nieuwbouw van een kantoor. Aan het terrein wordt een bebouwd oppervlakte toegekend van minimaal 2500 m² BVO en maximaal 4000 m² BVO.

De kosten van de gemeentelijke grondexploitatie bestaan uit het verwerven en slopen van de opstallen, het bouw- en woonrijp maken van de kavels en de maatregelen in de openbare ruimte.

De opstallen die worden verworven en vervolgens worden gesloopt betreffen de twee gebouwen van de brandweerkazerne (Fokkerlaan 46-48) en het kantoorgebouw van de GGD (Fokkerlaan 52). Diverse werkzaamheden moeten gedaan worden voor het bouw- en woonrijp maken.¹ Tenslotte zijn er ook kosten verbonden aan het inrichten van de openbare ruimte met groenvoorzieningen en een speelterrein. Het totale netto resultaat van de grondexploitatie is positief en wordt geoormerkt voor het gemeentelijk Programma Integraal Accommodatiebeleid (PIA I).

6.2 Tijdelijk verhuur

De afdeling Vastgoed heeft de twee gebouwen van de brandweerkazerne tijdelijk verhuurd aan verschillende bedrijven en organisaties. Ook het huidige gebouw van de GGD wordt nog verhuurd. Alle huurcontracten zijn ultimo september 2008 afgelopen.

6.3 Sloop en nieuwbouw van het GGD kantoorgebouw

In de Nota van Uitgangspunten Fokkerlaan is uitgegaan van de verkoop van het kantoorgebouw in bestaande toestand. Op basis van een studie naar de ruimtelijke, functionele, programmatische, financiële milieutechnische aspecten en naar het parkeren is er thans gekozen voor sloop en nieuwbouw van een kantoor (zie bijlage 4).

¹ Onder bouwrijp maken wordt in het algemeen verstaan: het opruimen van het terrein voor de stedelijke bebouwing, het grondverzet, het aanbrengen van drainkisten op de bouwpercelen, rioleringssysteem, open water en bouwwegen. Het aanbrengen van de definitieve verharding, de aanleg van groen en de recreatieve voorzieningen en kabels en leidingen wordt het woonrijp maken genoemd.



7 *Veiligheid*

De woningen van het plangebied dienen te voldoen aan de eisen van het “politiekeurmerk veilig wonen”.

Het plangebied dient goed aan te sluiten op het omringende gebied. De routes voor fietsers en voetgangers zijn sociaal veilig. Het gebied is bij duisternis helder, niet verblindend en gelijkmatig verlicht. Er dient een bluswatervoorziening te zijn. Er is parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van de woningen en woongebouwen. De inrichting van een binnenterrein, een (semi-)openbare ontmoetingsruimte voor omwonenden, is niet kwetsbaar voor vandalisme en buurtoverlast en maakt evenmin de omliggende woningen kwetsbaar voor inbraak. Het straatmeubilair geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast.

De te selecteren projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de certificering van de woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de eisen die aan de inrichting van het gebied worden gesteld.

8 Milieu-aspecten

8.1 Lucht

Voor de herontwikkeling van het nieuwe plangebied is er een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (d.d. 16 mei 2006). In het onderzoek is het wegverkeer van het Keizer Karelplein, de Keizer Karelweg, de Van Hooplaan en de Fokkerlaan meegenomen. Voor de Keizer Karelweg en het Keizer Karelplein zijn er diverse overschrijdingen. De realisatie van de 20 tot 25 woningen is echter aan de Fokkerlaan mogelijk, aangezien dit nauwelijks een negatief effect heeft op de totale verkeersintensiteit en niet leidt tot meer overschrijdingen van grenswaarden.

Ook de nieuwbouw van het kantoor levert volgens bovenstaand onderzoek geen problemen op. Voor de kantoorruimte zijn in totaal ongeveer 250 voertuigbewegingen mogelijk zonder dat dit leidt tot extra overschrijdingen. Op basis van de onderzoeksresultaten is een kantoorpand met een maximum van 4000 m² BVO mogelijk.

In het eerste kwartaal van 2007 worden er nieuwe verkeersintensiteitscijfers aangeleverd. Dit kan consequenties hebben voor het maximale ontwikkelingsprogramma van het kantoorgebouw. Hiermee zal in de verdere uitwerking van het Programma van Eisen rekening mee worden gehouden.

8.2 Geluid

Voor de herontwikkeling van de Fokkerlaan is een geluidsonderzoek verricht. Er is gekeken naar wegverkeerslawaaai, industrielawaai en vliegtuiglawaaai.

Wegverkeerslawaaai

Voor de nieuwbouw van woningen geldt een maximale geluidsbelasting volgens de wet geluidshinder. De voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geluid van de A9 is 55 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor het geluid aan de Keizer Karelweg is 65 dB(A).



Figuur 8.2.1 Rekenmodel met waarneempunten

Voor het bouwplan zijn berekeningen uitgevoerd volgens de Rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaai 2002. De berekeningen zijn uitgevoerd voor waarneempunten aan de rand van het ontwikkelingsgebied (zie figuur 8.2.1.).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied aan alle zijden een geluidsbelasting ondervindt. Aan de noordzijde voor dat de maximale ontheffingswaarde

overschreden. Dit is ook het geval bij de noordelijke delen van de oost- en westgevel.

Ook het verkeer over het Keizer Karelplein zorgt voor een hoge geluidsbelasting. Hier wordt echter niet de maximale ontheffingswaarde overschreden aangezien



deze voor ontheffingswaarde minder streng is met 65 dB(A). Bij een hogere grenswaarde procedure zal de situering van geluidsgevoelige ruimten worden meegenomen. Deze dienen aan de geluidsluwe zijde te liggen. Hiervoor moet iedere woning een gevel hebben die een geluidsbelasting lager dan 50 dB(A) ondervindt. Gezien de situering in de invloedssfeer van twee wegen zal dat lastig zijn.

Om het bouwplan mogelijk te maken moet men rekening houden met de volgende aanbevelingen:

- zo gesloten mogelijke bebouwingsblokken met een hoogte van 4 lagen aan de noordzijde en 3 lagen oostzijde op te nemen. De noordgevel en delen van de oost- en westgevel moeten voorzien worden van dove gevels of schermen (dit is alleen bij geluidsgevoelige bestemmingen van toepassing);
- in het binnengebied is woningbouw mogelijk van 2 lagen. Indien er geluidsgevoelige bestemmingen onder de daken worden gerealiseerd is een dove gevel aan de noordzijde noodzakelijk.

Industrielawaai

Voor het plan is industrielawaai niet van toepassing.

Vliegtuiglawaai

Het plan valt binnen het beperkingengebied volgens het Luchthaven-indelingsbesluit. Een verklaring van geen bezwaar is noodzakelijk. Tijdens de procedure art.19.2 dient deze verklaring te worden aangevraagd bij het ministerie van VROM

8.3 Bodem

Brandweerkazerne en GG&GD

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek (d.d. 22 juni 2006 met kenmerk Ar30.002kt.rap) zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen en de verkoop van de grond. Voor een indicatieve kwaliteitsbepaling van de eventueel op de locatie vrijkomende grond zijn de gemeten gehalten gemiddeld en getoetst aan het bouwstoffenbesluit. Op basis van deze indicatieve toetsing is sprake van schone grond.

8.4 Duurzaam bouwen en Energie

Begin 2006 is het prestatiegericht instrument GPR-gebouw als DuBo-instrument door de gemeente Amstelveen aangeschaft.

GPR Gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen voor 6 thema's van kwaliteit en duurzaamheid. GPR-gebouw bestaat uit de modules; Energie, Materialen, Afval, Water, Gezondheid en Woonkwaliteit. De scores van elke module liggen op een schaal van 5 tot 10. Bij de score van 5 voldoet een gebouw aan de minimeisen vanuit het Bouwbesluit. Hoe hoger de score hoe hoger de kwaliteit en hoe lager de milieubelasting. De score wordt bepaald aan de hand van vergelijkingen met referentiewoningen.

Minimale Ambitieniveau:

GPR-GEBOUW	Energie	Materiaalgebruik	Afval	Water	Gezondheid	Woonkwaliteit
Woningen	7	7	7	7	7	7
Kantoorgebouw	7	7	7	7	7	7



EPC norm

De minimale EPC norm van 0,8 is wettelijk vastgelegd in het vigerende bouwbesluit. Het nieuwbouwproject van de Fokkerlaan kent dan ook een EPC norm van 0,8 of lager. De EPC is een onderdeel van het GPR gebouw. Bij de beoordeling wordt integraal gekeken naar het behaalde ambitieniveau. Het ambitieniveau dient een 7 of hoger te krijgen.

Energiebeleidsplan Amstelveen 2003 - 2007

In het energiebeleidsplan 2003-2007 is vastgelegd dat bij nieuwbouwwoningen een laag temperatuur verwarmingssysteem (LTV) in de gebouwen wordt aangelegd. De toepassing van LTV levert een hoger comfort, een gezonder binnenmilieu op, is veiliger (geen verbrandingsgevaar) en heeft toekomstwaarde (langere levensduur).

Van bovenstaande eisen kan slechts worden afgeweken wanneer en een goede onderbouwing wordt gegeven van de totale CO2 reductie in het gebied en met welke technieken dat wordt bereikt.

De aandachtspunten voor het milieu die de gemeente Amstelveen hanteert bij herontwikkeling zijn:

- zoveel mogelijk zongericht verkavelen en ontwerpen;
- gebruik van zink, lood en koper is niet toegestaan;
- gebruik van tropisch hardhout alleen toegestaan indien dit is voorzien van een FSC-keurmerk.

8.5 Milieuwetgeving

Afhankelijk van het type warmte-installatie zal het nieuwe kantoorgebouw vallen onder de Wet milieubeheer.

Vier weken voor de aanvang van de bouw dient dit bij de afdeling Vergunningen en Ontheffingen van de gemeente Amstelveen te worden gemeld. Het gaat daarbij om het Besluit Woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer.

8.6 Flora en fauna

Op de locatie Fokkerlaan zijn geen gebouwbroedende vogels, vleermuisverblijfplaatsen of beschermende vogels gevonden. Sloop kan op elk gewenst ogenblik worden uitgevoerd. Ook in de klimop tegen het Canvasgebouw zijn geen nesten gevonden. Indien sloop wordt uitgesteld is het verstandig om de klimop buiten het broedseizoen, tussen 15 oktober en 15 maart te verwijderen. Bomen en struiken die men tijdens het broedseizoen wil verwijderen dienen vooraf op vogelnesten te worden onderzocht.

8.7 Externe Veiligheid

De grens van het project ligt op 230 meter van de as van de A9. Gelet op de circulaire RNVGS gelden er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.



9 *Organisatie, selectie marktpartij en communicatie*

9.1 Organisatiestructuur

Het project Fokkerlaan valt bestuurlijk en budgettair onder de wethouder Ruimtelijke Ordening. De ambtelijke opdrachtgever is het afdelingshoofd van Ruimtelijke Ordening en Projecten. Voor de realisatie van het Programma van Eisen is een projectgroep samengesteld.

9.2 Selectie marktpartij

De locatie Fokkerlaan zal aan een projectontwikkelaar worden uitgegeven via een ontwikkelcompetitie. De voor de competitie uit te nodigen inschrijvers worden bepaald uit categorie 3 van de groslijst. Het wedstrijdprogramma zal conform de interne procedure voor het uitschrijven van ontwikkelcompetities worden opgesteld, met het Programma van Eisen als uitgangspunt.

9.3 Communicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Het Programma van Eisen is het beslisdokument in de definitiefase. Het is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Het accent van participatie in de definitiefase ligt op meeweten. De gemeente houdt omwonenden op de hoogte van deze volgende ontwikkelingsstap. Dit doet zij door de voorzitter van het wijkplatform op de hoogte te houden over de voortgang van het project. Ook de klankbordgroep Fokkerlaan wordt op de hoogte gehouden van de herontwikkeling. Aangezien er twee wijzigingen zijn ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten wordt aan het college van Burgemeester en Wethouders gevraagd of het plan vrijgegeven mag worden voor inspraak. Nadat het college van Burgemeester en Wethouders het Programma van Eisen hiermee heeft ingestemd, wordt er een inloopbijeenkomst gehouden. Bewoners worden op deze bijeenkomst in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Deze reacties worden tenslotte samen met het Programma van Eisen ter besluitvorming aan het college van Burgemeesters en Wethouders voorgelegd.

9.4 Procedure vaststelling Programma van Eisen

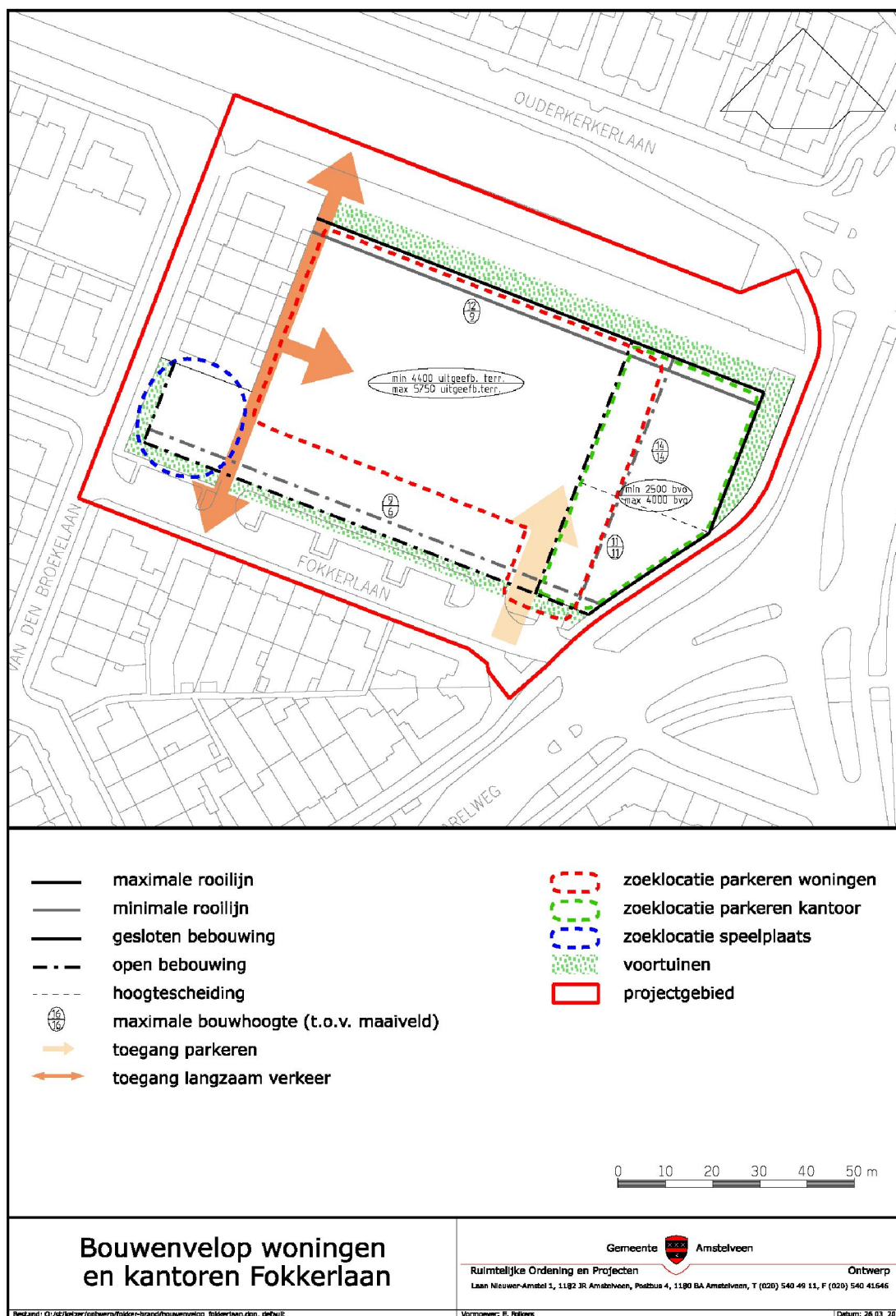
Nadat het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met het Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de Fokkerlaan wordt het plan ter bespreking voorgelegd aan de leden van de raadscommissie Ruimte, Wonen en Milieu. Vervolgens zal het Programma van Eisen vastgesteld worden door de gemeenteraad. Tegelijkertijd wordt ook de grondexploitatie van de Fokkerlaan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

9.5 Vervolgstappen na vaststelling Programma van Eisen

Onderdelen	Planning
Selectie marktpartijen	3 ^e kwartaal 2007
Opstellen VO	4 ^e kwartaal 2007
Opstellen DO	1 ^e en 2 ^e kwartaal 2008
Art 19.2 procedure	2 ^e en 3 ^e kwartaal 2008
Bouwvergunning onherroepelijk	3 ^e kwartaal 2008
Sloop	4 ^e kwartaal 2008
Bouwrijp maken	4 ^e kwartaal 2008
Start bouw	1 ^e kwartaal 2009
Oplevering	1 ^e kwartaal 2010



Bijlage 1 Bouwenvelop





Als basis voor de bouwvelop zijn twee verkavelingen gemaakt een minimaal model op het binnenterrein openbare parkeerplaatsen en een maximaal model met een parkeervoorziening onder woningen. Deze modellen zijn vertaald in de bouwvelop.

Grondgebruik

Totaal terrein in de bouwveloppe is 11633 m²
Hiervan is 898 m² bestaande woningbouw.

Uitgeefbaar:

De oppervlakte van het uitgeefbare terrein bedraagt:
minimaal 4400 m² en maximaal 5750 m²
Het uitgeefbaar terrein voor woonkavels bedraagt:
minimaal 2500 m² en maximaal 4550 m²
Het uitgeefbaar terrein voor het kantoordeel bedraagt:
Minimaal 1200 m² en maximaal 1900 m²

Niet uitgeefbaar:

De oppervlakte van het niet uitgeefbare terrein bedraagt :
Minimaal 5000 m² en maximaal 6350 m²:
De oppervlakte voor het speelterrein bedraagt:
Minimaal 150 m² tot maximaal 440 m²
De oppervlakte van de noodzakelijke ontsluitingsroute met bezoekersparkeren:
Minimaal 640 tot maximaal 1700 m².

Ontwikkelingsprogramma

Dit ontwikkelingsprogramma valt onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar

Eisen Woningprogramma: 20-25 woningen

Minimaal 10 woningen vallen in het middeldure segment
($\geq$ € 250.000,- en $<$ € 360.000,- prijspeil 2007)

De overige woningen vallen in het dure segment
($\geq$ € 360.000,- prijspeil 2007)

1. Woningen aan de Fokkerlaan:

- De bouwhoogte is maximaal twee bouwlagen met een lage kap in de half gesloten bouwblokken (6/9). De bouwhoogte is bepaald ten opzichte van het toekomstige maaiveldniveau. Dit maaiveld sluit aan op het omringende maaiveldniveau van het plangebied. (ter indicatie: Het gemiddelde maaiveldniveau van het plangebied is – 3,62).
- Minimaal 120 m² BVO en maximaal 150 m² BVO
- De voortuinen van de nieuwbouwwoningen zijn tenminste 3 meter met lage erfafscheidingen.
- Achtertuinen hebben een gebouwde erfafscheiding waar deze grenzen aan de openbare ruimte.
- Parkeren voor de bewoners op eigen terrein of in gebouwde voorzieningen.

2. Woningen aan de Bovenkerkade:

- De bouwhoogte is maximaal 3 lagen met kap in het binnenterrein (9/12). De bouwhoogte wordt bepaald ten opzichte van het toekomstige maaiveldniveau. Dit maaiveld sluit aan op het omringende maaiveldniveau van het plangebied. (ter indicatie: Het gemiddelde maaiveldniveau van het plangebied is – 3,62 m.)



- Minimaal 140 m² BVO en maximaal 200 m² BVO
- De voortuinen zijn tenminste 5 meter diep.
- De achtertuinen hebben een gebouwde erfafscheiding waar deze grenzen aan de openbare ruimte
- De voordeuren zijn gesitueerd aan de dijkzijde
- De fundering van de woningen dient buiten het theoretisch technisch profiel van de dijk te blijven.
- Parkeren voor de bewoners op eigen terrein of in gebouwde voorzieningen

Eisen Niet-woonprogramma

Het kantoorpand: Tussen 2500 m² BVO en 4000 m² BVO kantoor

- Het maximum ontwikkelingsprogramma voor het kantoorgebouw is afhankelijk van de eisen die gesteld worden aan de luchtkwaliteit (op basis van het besluit luchtkwaliteit).
- Het kantoorpand is maximaal 3 lagen ter hoogte van de Fokkerlaan (11 meter) en 4 lagen ter hoogte van de Ringdijk (14 meter). De bouwhoogte wordt bepaald ten opzichte van het toekomstige maaiveldniveau. Dit maaiveld sluit aan op het omringende maaiveldniveau van het plangebied.
- Ook in de rooilijn van het kantoorpand aan de oostzijde zit glooiing of een knik.
- Het kantoor heeft enige afstand tot de hoek van het Keizer Karelplein en Bovenkerkerkade door de aanleg van voortuinen van minimaal 5 meter. Dit komt overeen met de tuinen van de woningen aan de Bovenkerkerkade. Aan de Keizer Karelweg en de Fokkerlaan ligt het kantoorgebouw direct aan het voetpad.
- Het nieuwe kantoor is zowel geschikt voor de huisvesting van bedrijven als maatschappelijke voorzieningen. Geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen en gezondheidszorgfuncties) zijn echter uitgesloten. Ook functies met een hogere verkeersaantrekkende werking dan kantoren (<= 250 verkeersbewegingen) zijn niet toegestaan. Dit laatste is in verband met het besluit Luchtkwaliteit.
- Voor het nieuwe kantoor geldt de hoogste parkeernorm van 2,0 tot 2,5 bij 100 m² BVO voor commerciële dienstverlening met baliefunctie. Het parkeren moet op eigen terrein geregeld worden.

Ruimtelijke eisen

Ruimtelijke inpassing in het Keizer Karelpark als één herkenbaar gebied voor deze buurt. Inpassing wat betreft bouwkaracteristieken, het verkavelingspatroon en de korrelgrootte van omliggende bebouwing.

Duidelijke overgang privé en openbaar middels erfafscheidingen

Eisen Beeldkwaliteit

Materiaal en kleurgebruik passend bij omgeving

Bijzondere hoekoplossingen en/of onderbrekingen in het dak door richtingveranderingen

Technische eisen

1. goede integratie van het ontwikkelingsprogramma met de waterkering
2. goede oplossing voor parkeren
3. goede oplossingen voor de maatregelen voor geluid



4. goede maatregelen voor milieu en energie

Programma openbare ruimte

De uitvoering van dit programma valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amstelveen

Eisen Speelplek

1. 150 m² tot 440 m² oppervlakte aan speelplek.
2. doelgroep zijn kinderen tot en met 12 jaar
3. veilige bereikbaar
4. afgeschermd van de rijwegen
5. afscherming van de aangrenzende tuinen met minimaal 3 meter
6. eisen attractiebesluit

Eisen Ontsluitingsweg

1. ontsluiting autoverkeer tussen woningen en kantoor
2. gewenste ontsluiting op minimaal 20 meter van kruising met het Keizer Karelplein
3. bezoekersparkeren langs ontsluitingsweg
4. voorkeur voor één ontsluiting
5. ontsluiting langzaam verkeer van Fokkerlaan naar Bovenkerkerkade minimaal 3 meter breed

Eisen Herprofilering Fokkerlaan

1. langs parkeren beide zijden
2. minimaal 20 parkeerplaatsen
3. werkzaamheden aan riolering

Waterkering

Het profiel wat vrij moet blijven van bebouwing bestaat uit het keurprofiel inclusief het profiel van vrije ruimte. Voor dit profiel kunnen de volgende maten worden aangehouden.

- waterpeil Ouderkerkerlaan NAP -2,32 m
- kruinhoogte waterkering incl. overhoogte NAP -1,75 m
- buitentalud niet steiler dan 1:2
- kruinbreedte tenminste 3,00 m. Wanneer verharding wordt aangebracht
- dient ter weerszijden van de verharding een berm van ca. 1,00 m te worden aangebracht. Breder mag natuurlijk ook.
- binnentalud niet steiler dan 1:4

Het slaan van gladde geprefabriceerde betonpalen in het keurprofiel is toegestaan, mits deze zodanig worden aangebracht dat de stabiliteit en het waterkerende vermogen van de waterkering niet in gevaar komt.

Eisen Huisvuilinzameling

Gekozen is voor reguliere afvalinzameling middels minicontainers. Bij het ontwerp moet een opstelplaats van deze minicontainers meegenomen worden.



Bijlage 2 Technische voorwaarden

Technische eisen Voetgangers (inclusief mindervaliden / visueel gehandicapten):

1. verlaagde banden, of oprit, bij tenminste elke trottoirhoek,
2. Veilige, comfortabele en directe wandelroutes,
3. Ingestoken wordt op een hoog ambitieniveau voor toegankelijkheid ten behoeve van mindervaliden,
4. Alle hoogteverschillen ontwerpen volgens de richtlijnen CROW,
5. Minimale breedte trottoir 1.80 meter, exclusief overstek haaks parkeren,
6. Puntvernuwing 1.20 meter,
7. Onderscheid tussen voetpad en rijbaan kenbaar maken door hoogteverschil.

Technische eisen fietsverkeer:

1. Hoogteverschillen ontwerpen volgens de richtlijnen CROW,
2. Minimale breedte eenrichtingsfietspad: 2.50 meter,
3. Minimale breedte tweerichtingen fietspad: 3.50 meter,
4. Streven naar gesloten verharding, bij voorkeur rood,
5. Uitgangspunt is Brommers op de rijbaan,
6. Veilige, comfortabele en directe fietsroutes aantakken op bestaand netwerk.

Technische eisen Parkeren:

1. Parkeervak voor haaks parkeren: minimale lengte 5.00 meter zonder overstek, minimaal 4.50 bij 0.50 m overstek, (let op minimale breedte voetpad), minimale breedte 2.35
2. Bij aan weerszijden haaks parkeren is de parkeerstraat tenminste 6.00 meter
3. Invaliden parkeervakken bij haaks parkeren minimaal 3.50 meter zonder uitstapmogelijkheid, met uitstapmogelijkheid 3.00 meter,
4. Parkeervak voor langs parkeren: minimale lengte 5.50 meter, hoekparkeervak 6.30 meter, breedte 2.00 meter inclusief molgoot
5. Invalidenparkeervakken bij langsparkeren minimaal 6.50 meter lang, m.u.v. hoekparkeerplaats, die minimaal 7.00 meter
6. Daar waar nodig de langs-invalidenparkeerplaats voorzien van verlaagde band of invalide-oprit,

Technische eisen Huisvuilinzameling:

Huisvuilinzameling

Huisvuilcontainer opstelplaatsen dienen aan de doorgaande rijbaan te liggen. Rekening dient gehouden te worden met bereikbaarheid van de vuilniswagen in de straat. Voor de aanbiedlocatie geldt dat de vuilniswagen geen onveilige achteruitrijdmanoeuvres moet maken om de containers te kunnen bereiken. Trottoirs dienen voldoende vrijgehouden (ca. 1,20 m) te worden, waardoor de doorgang voor rolstoelen en wandelwagens mogelijk is.

De Ministeriële Regeling 'Voorwaarden inzamelen huishoudelijke afvalstoffen nabij elk perceel' geeft aan dat aanbiedlocaties een loopafstand kennen van maximaal 75 meter van aanbiedlocatie tot perceelgrens. Uitzondering worden in deze regeling bestempeld als 'bijzondere gevallen'.



Hierbij wordt opgemerkt dat een vergroting van de loopafstand met maximaal 50 meter (van 75 tot 125 meter) slechts geldt voor een beperkt aantal woningen.

Technische eisen Kabels en leidingen:

Kabels en leidingen (K&L) zijn behoudens huisaansluitingen alleen toegestaan onder de openbare ruimte. K&L moeten zoveel mogelijk volgens het 'Principe distributietracé van kabels en leidingen in wegen binnen de bebouwde kom' worden gesitueerd (zie Standaarddetails, rubriek A onderdeel 7, opgesteld door het Ingenieursbureau van Amstelveen).

De K&L-strook dient tegen de uitgiftegrens te liggen en volledig (behoudens noodzakelijke oversteken) te liggen onder een elementenverharding (niet zijnde een rijweg, bushalte of parkeerstrook).

Waar K&L-tracés wegen kruisen, dienen mantelbuizen te worden gelegd. Bomen behoren minimaal 1 meter vanaf K&L-tracé en minimaal 2 meter vanaf gasleidingen te staan. Op het tracé mogen zich geen straatmeubilair, stekelige, hoge en diepwortelende bosschages bevinden.



Programma van Eisen Fokkerlaan