



Notitie

Aan	De stadsdeelraad
Van	Het dagelijks bestuur
Behandelend ambtenaar	C. Huszti
Datum	9 januari 2013
Onderwerp	Locatieonderzoek rouwcentrum

Inleiding

In Amsterdam Zuidoost hebben veel gemeenschappen behoefte aan een rouwcentrum dat ruimte biedt voor de eigen uitvaartrituelen. Het stadsdeel ondersteunt die behoefte door een mogelijke locatie aan te wijzen, een marktpartij te selecteren, grond beschikbaar te stellen en ruimtelijke kaders te formuleren voor nieuwbouw. Het stadsdeel heeft een faciliterende rol en zal geen financiële verplichtingen aangaan m.b.t. de realisatie en exploitatie van een rouwcentrum, een marktpartij zal niet worden gesubsidieerd door het stadsdeel.

Op 22 mei 2012 is de ruimtelijke verkenning door het dagelijks bestuur vastgesteld. Hierin is aan de hand van het ruimtelijk, - financieel, - en juridisch planologisch kader de haalbaarheid van een rouwcentrum aan de Hoogoorddreef weergegeven. Tevens heeft het dagelijks bestuur ingestemd met het opstellen van een selectieprocedure, het maken van een programma, ontwerp en grondexploitatie voor een rouwcentrum. Het investeringsbesluit rouwcentrum aan de Hoogoorddreef wordt op 15 januari 2013 ter besluitvorming aan de commissie ROVB en op 29 januari aan de stadsdeelraad voorgelegd. De voorliggende notitie zal als nazending ook ter besluitvorming aan commissie en de stadsdeelraad worden aangeboden.

Aanleiding

Om een locatie voor het rouwcentrum te vinden is een locatieonderzoek uitgevoerd waarbij alle mogelijk te bebouwen locaties in Zuidoost zijn onderzocht. Mede door het recent inzichtelijk maken van alle mogelijk te bebouwen locaties in Zuidoost en de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de locaties nog eens onder de loep genomen. Eerder is al gekeken of rondom het AMC ruimte beschikbaar is en is vastgesteld dat het AMC op eigen terrein geen medewerking wil verlenen aan een rouwcentrum. Daarnaast is op de locatie tegenover het AMC waar in de toekomst studentenhuysvesting wordt gerealiseerd geen ruimte voor een rouwcentrum. In de voorliggende notitie worden de vier meest kansrijke locaties, naast de Hoogoorddreef, weergegeven. Achtereenvolgend worden de volgende locaties besproken:

1. Loosdrechtdreef
2. Hakfort;
3. Schoonhovendreef;
4. Daalwijkdreef hoek Elsrijkdreef.

De Loosdrechtdreef is reeds eerder onderzocht en in een notitie aan de raad in december 2011 als mogelijke locatie benoemd.

Programma van Eisen (PvE) rouwcentrum

De locaties in het locatieonderzoek zijn getoetst aan het Programma van Eisen (PvE) dat op 19 juli 2011 door het dagelijks bestuur is vastgesteld. Hierin zijn kaders geschetst en randvoorwaarden voor een rouwcentrum opgesteld. Een rouwcentrum eist een verzameling van een groot aantal voorzieningen. Deze diversiteit aan functies vraagt een bouwvolume van ca 2.500 m2. Om te waarborgen dat het rouwcentrum aansluit bij de

gemeenschappen in Zuidoost moet met de volgende onderwerpen rekening worden gehouden:

- uitvaarten tot 500 bezoekers;
- aansluiten bij gemeenschappen in Zuidoost;
- laagdrempelig en toegankelijk voor alle gemeenschappen;
- flexibele openingstijden (24 uur/dag);
- voldoende tijd voor uitvoeren van rituelen;
- simpele en eenvoudige aankleding;
- flexibele ruimten die gelijktijdig en onafhankelijk gebruikt kunnen worden;
- gescheiden logistieke ruimten;
- geluidsdichte ruimten;
- mogelijkheid van geluidsoverlast voor omwonenden;
- duurzaam bouwen.

De parkeernormen van het stadsdeel zijn vastgesteld in de Parkeernota Zuidoost 2008 en komt bij een rouwcentrum van 2.500 m² neer op ongeveer 33 parkeerplaatsen. Op de piekmomenten (een enkele keer per jaar) bij uitvaarten met 500 personen kan een enorme parkeerdruk worden verwacht. Tijdens deze grote uitvaarten moeten er ca 140-200 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Toets locaties

De locaties in het locatieonderzoek zijn getoetst aan het Programma van Eisen (PvE). Alle mogelijk te bebouwen locaties in Zuidoost zijn in het locatieonderzoek opgenomen. Hieronder wordt een selectie van de meest geschikte locaties op basis van het PvE weergegeven.

1. Loosdrechtdreef



De locatie ligt ten zuiden van de Gaasperdammerweg in een parkachtige setting aan de rand van het Gaasperpark. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2.030 m² en ligt deels op het parkeerterrein van de Gaasper Camping. Hierdoor zijn er voldoende parkeerplaatsen. De locatie is aan de krappe kant, maar het programma past omdat het parkeren niet op de locatie zelf hoeft te worden geregeld. Op loopafstand zijn bushaltes en een metrostation. De locatie ligt in de Hoofdgroenstructuur, in de Structuurschets Amsterdam wordt hier uitgegaan van stadspark met bijbehorende voorzieningen. Voor het vestigen van een rouwcentrum dient advies te worden gevraagd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De commissie voert terughoudend beleid

ten aanzien van bebouwing in het gebied. De vestiging van een rouwcentrum zou tot weerstand van de eigenaar van de camping kunnen leiden. Een ander nadeel zijn de toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving van de locatie. In 2014 start het langdurige traject voor de aanleg van de rijksweg A9. De werkzaamheden en bouwactiviteiten zoals het heien van palen zullen tot 2020 duren en kunnen mogelijk voor geluids- en verkeersoverlast zorgen. Marktpartijen zouden door deze overlast mogelijk kunnen afhaken. Concluderend is de locatie op zich geschikt, maar er zijn risico's wat betreft ligging in de Hoofdgroenstructuur en de toekomstige werkzaamheden aan de A9.

2. Hakfort



De locatie ligt aan de kop van een parkeergarage in de nabijheid van hoogbouwflats. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². Op loopafstand zijn bushaltes en een metrostation. De parkeerplaatsen in de garage worden grotendeels verhuurd aan een bank, daarnaast worden er bedrijfsruimtes aan ondernemers verhuurd. Het terrein is onderdeel van de vernieuwing van de Bijlmermeer, de gebiedsontwikkeling is echter voorlopig uitgesteld. Verder loopt er een onderzoek naar de overdracht van parkeergarages en is het nog onduidelijk wat er met deze parkeergarage gaat gebeuren. Een deel van de garage kan wellicht gebruikt worden voor bezoekers van het rouwcentrum. Het programma past op de locatie, maar niet binnen de gebiedsontwikkeling voor dit deel van de H-buurt. De uitstraling en de matige esthetische kwaliteit ervan komt niet ten goede aan de ideale atmosfeer die voor een rouwcentrum is gewenst. Concluderend; de locatie is door de uitstraling en de huidige bezetting van de garage minder geschikt voor een rouwcentrum.

3. Schoonhovendreef



De locatie ligt in een landschappelijke setting aan het recreatiegebied Gaasperzoom, maar ligt ook tussen twee woonbuurten in. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2.240 m² en is aan de krappe kant, maar de plangrenzen van de locatie zouden nog iets opgerekt kunnen worden. Hierdoor kan er meer ruimte gecreëerd worden voor circa 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zijn er mogelijk voor piekmomenten parkeerplaatsen op het parkeerveld aan de overzijde van de Schoonhovendreef beschikbaar. Om de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen in de omgeving in kaart te brengen is het van belang om een parkeerbalans op te stellen. Ook moet nader onderzocht worden hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Op loopafstand zijn bushaltes en een metrostation op 700 meter afstand. De locatie ligt in de Hoofdgroenstructuur en daarbinnen moeten initiatieven de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen en zijn voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen niet in overeenstemming met de doelstellingen van de structuurvisie Amsterdam. Voor het vestigen van een plan dient advies te worden gevraagd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Deze commissie heeft in het verleden negatief geadviseerd voor bebouwing op deze locatie (o.a. voor woningbouw). Door de bebouwing te beperken tot het gedeelte direct aan de dreef en niet verder te gaan dan de verderop gelegen sloot kan de verstoring van het groene karakter en de landschappelijke setting beperkt blijven. De locatie ligt tussen twee woonbuurten in, wat mogelijk tot weerstand bij bewoners zou kunnen leiden door bijvoorbeeld de toename van de parkeerdruk. Concluderend zou de locatie qua landschappelijke setting, oppervlakte en parkeercapaciteit geschikt voor een rouwcentrum kunnen zijn. Nader onderzoek naar de haalbaarheid van deze locatie is gewenst.

4. Daalwijkdreef hoek Elsrijkdreef



Het terrein is onderdeel van de vernieuwing van de Bijlmermeer. De locatie ligt in de hoek van twee dreven in het vernieuwingsgebied E-buurt. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3.530 m². Het programma past op de locatie en er is ruimte voor parkeerplaatsen. De verkeersontsluiting vindt straks plaats via de nieuwe in E-buurt Noord te bouwen woonwijk. Een rouwcentrum zou mogelijk tot weerstand bij bewoners kunnen leiden door bijvoorbeeld de toename van de parkeerdruk. Op loopafstand zijn bushaltes en er is een metrostation in de nabijheid. Voor de E-buurt vindt momenteel planontwikkeling plaats. De hoek Daalwijkdreef/Elsrijkdreef is nog buiten beschouwing. In het SPvE is hier een maatschappelijk blok met woningen voorgesteld. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een gebouw met een groot volume. Concluderend; de locatie is minder geschikt vanwege de ligging in een toekomstige woonwijk, daarbij vereist de locatie op de hoek een groter bouwvolume dan het rouwcentrum.

Conclusie

De Schoonhovendreef lijkt naast de Hoogoorddreef de meest geschikte locatie. Daarnaast zijn de meeste locaties op voorhand niet of minder geschikt voor de realisatie van een rouwcentrum vanwege:

- de omvang van de locatie;
- de slechte bereikbaarheid voor autoverkeer en of ontoereikende parkeergelegenheid;
- de ligging in een woonwijk (te grote belasting vanwege verkeersbewegingen);
- de ligging in transformatiegebieden (de locatie is al onderdeel van planvorming);
- juridisch planologische beperkingen (bijvoorbeeld ligging in de hoofdgroenstructuur);
- de eigendomsituatie.

De realisatie van een rouwcentrum is op alle bovengenoemde locaties in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Om een rouwcentrum te kunnen realiseren is dus een wijziging van het bestemmingsplan vereist en dit duurt ongeveer een jaar, dit geldt ook voor de locatie aan de Hoogoorddreef.

De locatie aan de Hoogoorddreef wordt als de meest geschikte locatie voor het rouwcentrum gezien. Voor deze locatie is al veel uitgezocht en kan op korte termijn een investeringsbesluit worden genomen. De locatie aan de Schoonhovendreef lijkt door de landschappelijke setting, de omvang van de locatie en deels parkeren op eigen terrein mogelijk ook geschikt voor een rouwcentrum. Het risico is hierbij dat een rouwcentrum als niet wenselijk in de Hoofdgroenstructuur wordt ervaren en door de TAC wordt afgewezen.

De ruimtelijke, - financiële, - en juridisch planologische haalbaarheid van deze locatie kan pas bij nader onderzoek worden bepaald. Hiervoor moeten onder andere de volgende onderdelen worden opgesteld: programma's, ontwerpen, stedenbouwkundig plan, grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet. Daarnaast dienen de opgestelde plannen te worden getoetst door interne projectgroepen, ambtelijke en stedelijke verkeerscommissies, het OGA, Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur en andere betrokken partijen en ter besluitvorming worden aangeboden.

Het uitgangspunt van het stadsdeel is om in deze bestuursperiode een rouwcentrum door een marktpartij te laten realiseren en exploiteren. Indien er geen investeringsbesluit voor de locatie aan de Hoogoorddreef wordt genomen en er gekozen wordt voor de Schoonhovendreef als alternatieve locatie voor het rouwcentrum dan loopt het proces een vertraging van 6 tot 12 maanden op. Daarna volgt nog de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan, deze procedure duurt ook ongeveer een jaar. Dit betekent in dat geval dat de start van de bouw van een rouwcentrum waarschijnlijk niet eerder dan 2015 kan starten. Voorgesteld wordt om de locatie aan de Schoonhovendreef, naast de locatie aan de Hoogoorddreef, voor te leggen aan de stadsdeelraad als uit te werken mogelijke tweede optie voor een rouwcentrum. De stadsdeelraad krijgt de mogelijkheid om te kiezen uit het instemmen met het investeringsbesluit Hoogoorddreef of het nader onderzoeken van de locatie aan de Schoonhovendreef met de bijkomende vertraging. Het voorliggende locatieonderzoek rouwcentrum wordt als nazending ter besluitvorming op 15 januari 2013 aan de commissie ROVB en op 29 januari aan de stadsdeelraad voorgelegd.