



Notitie

Aan De stadsdeelraad
Van Het dagelijks bestuur
Behandelend ambtenaar C. Huszti
Datum 28 maart 2013
Onderwerp Inventarisatie rouwcentrum Schoonhovendreef

1. Inleiding

Op 29 januari 2013 heeft de raad kennis genomen van het Programma van Eisen rouwcentrum, het locatievoorstel rouwcentrum, het locatieonderzoek en het programma en ontwerp rouwcentrum Hoogoorddreef. Tegelijkertijd heeft de stadsdeelraad het dagelijks bestuur de opdracht gegeven om de locatie aan de Schoonhovendreef uit te werken als mogelijke locatie voor de realisatie en exploitatie van een rouwcentrum. Hiervoor is een marktconsultatie gehouden en een advies aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur over de inpasbaarheid van een rouwcentrum aan de Schoonhovendreef gevraagd. De bevindingen uit de inventarisatie van de Schoonhovendreef en de keuzemogelijkheden voor een locatie voor een rouwcentrum worden in de voorliggende notitie beschreven.

2. Achtergrond

In stadsdeel Zuidoost hebben veel gemeenschappen behoefte aan een rouwcentrum dat ruimte biedt voor de eigen uitvaartrituelen, zoals ook in het Bestuursakkoord 2010-2014 is opgenomen. 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 hierbij een faciliterende rol en zal geen financiële verplichtingen aangaan. De realisatie en exploitatie van een rouwcentrum door een marktpartij zal niet worden gesubsidieerd door het stadsdeel.

Om een locatie voor het rouwcentrum te vinden is een locatieonderzoek uitgevoerd waarbij alle mogelijk te bebouwen locaties in Zuidoost zijn onderzocht. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de locaties aan de Hoogoorddreef en de Schoonhovendreef het meest geschikt lijken voor een rouwcentrum. De uitwerking van de locatie aan de Hoogoorddreef is al ver gevorderd. Er is een investeringsbesluit opgesteld en bevat de volgende onderdelen:

- Het programma en ontwerp.
- De grondexploitatiebegroting en de financiële paragraaf. De grondexploitatiebegroting sluit met een positief exploitatiesaldo.
- Een uitvoeringskrediet.

Om een betere afweging tussen de Hoogoorddreef en de Schoonhovendreef als mogelijke locatie voor een rouwcentrum te maken is er voor de Schoonhovendreef een marktconsultatie gehouden en een preadvies aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur over de inpasbaarheid van een rouwcentrum op deze locatie gevraagd. De inventarisatie van de Schoonhovendreef wordt hieronder geschetst.

3. Locatie rouwcentrum Schoonhovendreef

Veel bestaande rouwcentra liggen in een landelijke of parkachtige omgeving waar in alle rust stil gestaan kan worden bij de overledene en afscheid genomen kan worden. Om die reden wordt de locatie aan de Schoonhovendreef als passend voor de functie van een

rouwcentrum gezien. De locatie ligt in een landschappelijke setting tussen de recreatiegebieden Gaasperzoom en De Hoge Dijk. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3.700 m² en er kunnen ca. 40 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast dient er in de openbare ruimte in de omgeving geparkeerd te worden. De parkeerdruk en de hoeveelheid beschikbare parkeerplaatsen in de omliggende woonwijken is onbekend en er zijn geen parkeergarages in de omgeving. Om de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen in de omgeving in kaart te brengen zou een parkeerbalans opgesteld moeten worden. De locatie ligt tussen twee woonbuurten in, wat mogelijk tot weerstand bij bewoners zou kunnen leiden door bijvoorbeeld de toename van de parkeerdruk en de realisatie van een rouwcentrum in een recreatiegebied. Aan de Schoonhovendreef is een bushalte, het metrostation is op 700 m afstand.

3.1 Marktconsultatie

Voor de Schoonhovendreef is een marktconsultatie gehouden en zijn drie marktpartijen benaderd. Het doel van de marktconsultatie is om inzicht te krijgen in de interesse van de markt voor een rouwcentrum aan de Schoonhovendreef. De marktpartijen zijn geselecteerd op basis van hun expertise in de uitvaartbranche en eerdere consultatie. Het betreft vragen over de belangrijkste argumenten om in te schrijven en eventuele redenen om niet in te schrijven op deze locatie. In het marktconsultatiedocument is opgenomen dat er geen specifieke verwijzingen naar een marktpartij of commercieel gevoelige informatie naar buiten wordt gecommuniceerd. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan hun deelname aan de marktconsultatie. Het meedoen aan deze markttoets levert géén rechten op bij de nog op te starten selectieprocedure. Andersom draagt het stadsdeel er zorg voor dat deelname aan deze marktconsultatie geen belemmering kan vormen voor partijen voor deelname aan een toekomstige selectieprocedure. Deelnemers aan de marktconsultatie mogen geen voorsprong in tijd en kennis hebben. De reacties van de geconsulteerde marktpartijen worden eerst beschreven en zijn samengevat in het schema op de volgende pagina.

Marktpartij A

Marktpartij A vindt het perceel aan de Schoonhovendreef met 3.700 m² aan de zuinige kant. De footprint van het gebouw in zijn maximale omvang zal niet groter hoeven te zijn dan 1.250 m². Er zijn minimaal 50 en maximaal 100 parkeerplaatsen nodig.

Rekeninghoudende met de mogelijkheid om ruimte te bieden voor grote opkomsten zal met enige regelmaat een hogere parkeerdruk kunnen worden verwacht. Dit zal er toe leiden dat er buiten het terrein geparkeerd zal moeten worden.

Voor een locatie in Zuidoost is het belangrijk om niet voor een perifere locatie te kiezen. De locatie is bij voorkeur gelegen langs de randen van een woonomgeving en of tegen een parkachtige omgeving aan. Een meer afgelegen locatie zal gezien het aspect veiligheid niet de voorkeur hebben. Medewerkers, maar vooral ook klanten en bezoekers zullen ook in de avonduren veilig van en naar de locatie moeten kunnen gaan. Naast de harde eisen met betrekking tot het programma, planning en grondprijs zou een mooie kans liggen om een rouwcentrum in een parkachtige omgeving aan de Schoonhovendreef te realiseren. De marktpartij heeft interesse in een locatie aan de Schoonhovendreef mits de kansen voor de parkachtige omgeving optimaal worden benut en er geen andere nieuwe bebouwing toe wordt gestaan. Desalniettemin wordt een optimale bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer van de locatie voor een rouwcentrum belangrijker dan de parkachtige omgeving geacht. De marktpartij vindt het belangrijk om de locaties Schoonhovendreef en Hoogoorddreef niet gescheiden van elkaar te bespreken. De Schoonhovendreef wordt ten opzichte van de locatie aan de Hoogoorddreef als een kwalitatief minder goede locatie qua bereikbaarheid gezien.

Marktpartij B

De locatie aan de Schoonhovendreef wordt door marktpartij B als een geschikte plek gezien om een rouwcentrum te realiseren. De locatie is goed bereikbaar met eigen en openbaar vervoer. De gewenste omgeving voor een rouwcentrum is aan de rand van een woonwijk, aan een niet al te drukke verkeersader zodat in het rouwcentrum geen geluidsoverlast van het verkeer kan ontstaan. Voor multiculturele uitvaarten zijn er gemiddeld tussen de 40 a 50 parkeerplaatsen nodig. De marktpartij heeft een advies uitgebracht over de locatie aan de Schoonhovendreef, maar heeft zelf geen interesse in de realisatie van het centrum.

Marktpartij C

Er is mondeling contact over de marktconsultatie met marktpartij C geweest, voornamelijk heeft dit niet geleid tot een schriftelijke reactie. Marktpartij C heeft aangegeven het in beginsel een interessante locatie te vinden, maar momenteel zelf het rouwcentrum niet te willen realiseren, omdat dit financieel niet haalbaar is. Om die reden is de marktpartij niet in onderstaand schema opgenomen.

Schema: marktconsultatie Schoonhovendreef

Vragen Schoonhovendreef	Marktpartij A	Marktpartij B
Locatie-eisen	Bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.	Goed bereikbaar met eigen vervoer als ook openbaar vervoer
Benodigde oppervlakte terrein en gebouw	Terrein: ≤ 5.000 m ² . Gebouw: ≤ 1.250 m ² .	Gebouw: 1.500 m ²
Gewenste omgeving	-Perifere locatie -Langs de randen woonomgeving en/of parkachtige omgeving.	-Rand van een woonwijk -Aan niet al te drukke verkeersader.
Benodigde parkeerplaatsen	Minimaal 50 en maximaal 100	40 á 50
Interesse realisatie en exploitatie rouwcentrum	Ja	Nee
Reden geen deelname selectieprocedure	Kansen voor parkachtige omgeving niet benutten.	Alleen adviserende rol.
Locatie geschikt voor realisatie en exploitatie	Ja	Ja

3.2 Preadvies Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur

De locatie aan de Schoonhovendreef ligt volgens de Structuurvisie Amsterdam 2040 in de Hoofdgroenstructuur en heeft het groentype 'ruigtegebied/struinnatuur'. De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen. Voor nieuwe initiatieven in de Hoofdgroenstructuur dient advies te worden gevraagd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC is gehouden haar adviezen te baseren op de richtlijnen die zijn vastgelegd in het

instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040 - Economisch sterk en duurzaam'. Het preadvies locatievoorstel rouwcentrum aan de Schoonhovendreef is aangeleverd voor de eerste vergadering van de TAC van dit jaar op 19 februari. Hiertoe is informatie op hoofdlijnen geleverd over de wijzigingen en intenties van het plan. Een preadvies komt niet in plaats van het uiteindelijke TAC-advies, maar is bedoeld om een stadsdeel in een vroeg stadium te informeren over de opstelling van de TAC en de planvorming in de meest wenselijke richting te sturen. Burgemeester en wethouders (B&W) nemen het advies van de TAC als een technisch gegeven mee in de afweging. Dit betekent dat een TAC-advies niet bindend is. Het is vervolgens aan B&W om dit advies mee te nemen in de bredere ruimtelijke afweging. In het geval de TAC negatief adviseert en B&W dit advies niet wenst over te nemen, dient de gemeenteraad akkoord te gaan met de afwijking. Zo heeft het crematorium Noorderbegraafplaats een negatief en het crematorium Zorgvlied een positief TAC-advies gekregen. Voor het crematorium op de Noorderbegraafplaats heeft het college van B&W het negatief TAC-advies naast zich neergelegd en is het crematorium inmiddels gerealiseerd. Dit jaar wordt er gestart met de bouw van het crematorium Zorgvlied. Momenteel is er enige terughoudend van B&W bij het instemmen met initiatieven met een negatief TAC-advies.

Een reguliere aanvraag wordt uiterlijk binnen 8 weken door de TAC afgehandeld. Op 22 maart 2013 heeft de TAC een negatief preadvies over de locatie aan de Schoonhovendreef gegeven. Volgens de TAC is het plan niet inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur en is een rouwcentrum een typisch stedelijke functie. De uitplaatsing van een dergelijke rode functie naar de Hoofdgroenstructuur is dan ook strijdig met de uitgangspunten die de Structuurvisie voor het groen heeft geformuleerd. Bovendien gaat het in dit geval om een uitplaatsing naar een gebied dat is ingedeeld bij het groentype 'ruiggebied/struinnatuur', een kwetsbaar groentype van de Hoofdgroenstructuur. Het gaat daarbij om 'wild ogende gebieden voor recreatie met een gevoel van afstand tot de stad' en juist die gebieden zijn gevoelig voor aantasting langs de randen.

3.3 Conclusie marktconsultatie en preadvies TAC

De conclusie uit de marktconsultatie en het preadvies van de TAC is niet eenduidig. Aan de ene kant vinden de marktpartijen de Schoonhovendreef geschikt voor een rouwcentrum. Aan de andere kant staat de TAC negatief tegenover een rouwcentrum op die locatie en is de verwachting dat binnen de huidige kaders de TAC niet snel tot een ander oordeel zal komen. De uitkomst van de onderhandelingen met B&W over een rouwcentrum aan de Schoonhovendreef zijn op dit moment onduidelijk en zal enige tijd in beslag nemen. De raad heeft aangegeven aan de hand van de bevindingen van de Schoonhovendreef een locatiekeuze voor een rouwcentrum te willen maken. Om de, bij het stadsdeel, bekende marktpartijen geïnteresseerd te houden wordt geadviseerd een locatiekeuze te maken, Op basis van de locatiekeuze kan na de commissie ROVB op 18 april een raadsvoordracht worden gemaakt. Hieronder worden twee keuzemogelijkheden voor een locatie van het rouwcentrum voorgelegd.

4. Locatiekeuzes rouwcentrum

Uit het locatieonderzoek zijn de locaties Schoonhovendreef en Hoogoorddreef als de meest geschikte locaties voor de realisatie en exploitatie van een rouwcentrum naar voren gekomen. Aan de raad worden twee keuzes voorgelegd voor de realisatie en exploitatie van een rouwcentrum. Hieronder worden de keuzes uitwerken Schoonhovendreef of uitwerken Hoogoorddreef toegelicht.

Keuze A: Uitwerken Schoonhovendreef

Indien er gekozen wordt om de locatie aan de Schoonhovendreef nader uit te werken als mogelijke locatie voor een rouwcentrum, dan dient eerst het voorstel voor een rouwcentrum voorgelegd te worden aan B&W en de gemeenteraad. Dit zal enige tijd in

beslag nemen. Vervolgens dient de geschiktheid van de locatie onderzocht te worden. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen: 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. De gehele procedure zal ongeveer een jaar duren. Dan pas zal duidelijk zijn of de realisatie van een rouwcentrum toegestaan wordt door B&W en of de locatie geschikt is. 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 aan de Schoonhovendreef waarschijnlijk niet eerder dan 2015 kan starten. De marktpartijen die aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in de realisatie en exploitatie van een rouwcentrum zouden door deze lange procedure mogelijk kunnen afhaken.

Planning Schoonhovendreef

- Onderzoek haalbaarheid: feb 2013 - feb 2014
- Investeringsbesluit: feb 2014
- Procedure wijziging bestemmingsplan: feb 2014 - 1e kwartaal 2015
- Selectie van marktpartijen: feb - mei 2014
- Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan DB: april 2014
- Definitieve selectie marktpartij: mei 2014
- Vaststelling Voorlopig Ontwerp openbare ruimte DB: sep 2014
- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan DB: okt 2014
- Vaststelling Definitief Ontwerp openbare ruimte DB: nov 2014
- Vaststelling bouwvelopovereenkomst DB: jan 2015
- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan stadsdeelraad: feb 2015
- Start bouw rouwcentrum: 1e kwartaal 2015

Keuze B:Uitwerken Hoogoorddreef

Indien het investeringsbesluit Hoogoorddreef wordt vastgesteld, dan kan er in mei 2013 gestart worden met de selectieprocedure en geschiedt via een openbare aankondiging. Daarnaast zijn voor deze locatie de voorbereidingen voor de herziening van het bestemmingsplan, het Voorlopig en Definitief Ontwerp maaiveldinrichting, de bouwvelopovereenkomst, de grondexploitatie en de onderhandelingen met de marktpartij gestart. Indien er gekozen wordt voor de Schoonhovendreef dan wordt bij het wijzigen van het bestemmingsplan de locatie Hoogoorddreef gewijzigd in de Schoonhovendreef. Hierdoor worden er mogelijke extra voorbereidingskosten in rekening gebracht. Naar verwachting zou er, indien omliggende bedrijven geen bezwaar indienen tegen de realisatie van een rouwcentrum, in het tweede kwartaal van 2014 gestart kunnen worden met de bouw van een rouwcentrum.

Planning Hoogoorddreef

- Procedure wijziging bestemmingsplan: feb 2013 - 2e kwartaal 2014
- Selectie van marktpartijen: mei - aug 2013
- Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan DB: juli 2013
- Definitieve selectie marktpartij: aug 2013
- Vaststelling Voorlopig Ontwerp openbare ruimte DB: sep 2013
- Vaststelling ontwerp bestemmingsplan DB: nov 2013
- Vaststelling Definitief Ontwerp openbare ruimte DB: dec 2013
- Vaststelling bouwvelopovereenkomst DB: april 2014
- Vaststelling bestemmingsplan raad: april 2014
- Start bouw rouwcentrum: 2e kwartaal 2014

5. Conclusie

Voor de locatie aan de Schoonhovendreef is een marktconsultatie gehouden en een advies aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur over de inpasbaarheid van een rouwcentrum gevraagd. Marktpartijen vinden de Schoonhovendreef geschikt voor een rouwcentrum. De Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur heeft een negatief preadvies gegeven over de realisatie van een rouwcentrum aan de Schoonhovendreef. Derhalve moeten we constateren dat dit een langere doorlooptijd met een onzekere uitkomst tot gevolg zal hebben. Aan de raad worden twee keuzemogelijkheden voorgelegd: uitwerken Schoonhovendreef of uitwerken Hoogoorddreef.