

Concept

Nota van uitgangspunten Project Stadsboerderij Rembrandtpark

Stadsdeel Nieuw – West
Programma Rembrandtpark

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
Hoofdstuk 2: Programma en locatie (scope)	10
Hoofdstuk 3: Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp.....	15
Hoofdstuk 4: Milieukundige aspecten	27
Hoofdstuk 5: Juridisch planologische aspecten	28
Hoofdstuk 6: Beheer en Exploitatie	30
Hoofdstuk 7: Technische aspecten	31
Bijlage 1: Onderliggende beleidsdocumenten, richtlijnen e.d.	33

Hoofdstuk 1: Inleiding

Deze nota bevat de uitgangspunten voor het project Stadsboerderij Rembrandtpark. Op 11 maart 2014 is door het Dagelijks Bestuur het Plan van Aanpak voor de ontwikkeling van de Stadsboerderij vastgesteld. Het project maakt onderdeel uit van het Ontwikkelplan Rembrandtpark '23: een reeks aan projecten die ten doel hebben het Rembrandtpark te ontwikkelen tot een metropolitaan park conform de kaders die zijn meegegeven in de Structuurvisie 2040. Daarnaast sluit het project goed aan bij de geformuleerde ambities in de concept Agenda Groen 2015-2018: "Investeren in de tuin van de Amsterdammer" en de bestuursopdracht Ruimte voor de Stad 2025 waarin de Ringzone-West en de Jan Evertsensstraat een prominente plek innemen. De veranderde behoefte aan voorzieningen in het licht van de totale herontwikkeling van het Rembrandtpark vormt samen met de slechte staat van de opstallen en de geringe duurzaamheid van de huidige gebouwen de basis voor het project Stadsboerderij.

Het doel van deze nota van uitgangspunten is het in kaart brengen van de belangrijkste kaders voor het project Stadsboerderij Rembrandtpark. In deze nota worden de kaders vanuit de diverse invalshoeken integraal afgewogen. Tezamen vormt dit een startpunt voor een verdere doorontwikkeling tot een programma van eisen.

Deze nota is tot stand gekomen door de inbreng van diverse partijen binnen en buiten de Gemeente. Vertegenwoordigers van diverse afdelingen hebben hun bijdrage geleverd aan de totstandkoming van deze nota. Vanuit de diverse disciplines hebben de onderstaande personen een sleutelrol vervuld bij het tot stand komen van de Nota van Uitgangspunten:

- Project & Programmamanagement: Jaap Martijn (vanaf 1/3/2015), Annemarie Buchel (tot 1/3/2015), Silvia Besselink, Dorien Laponder (Ingenieursbureau), Coen de Rijk (Projectmanagementbureau);
- Ruimte & Duurzaamheid: Caroline Elbers; Jan Spaans, Edwin van Dijk, Florentijn Vos, Harrie de Vries, Judith van Laarhoven, Nathalie Rasing;
- Gemeentelijk Vastgoed: Harrie Hoogeveen;
- Grond & Ontwikkeling : Jose Smit;
- Economische Zaken: Jerry Sluisdom;
- Ingenieursbureau: Marianne Adegeest, Nicoline van Hagen, Michiel de Baare, Guus Munneke;
- Onderwijs: Cor Hotting: Jose Kokken;
- Stadsdeel Nieuw-West, afd. Beheer: Jacco de Frel;
- Stadsdeel Nieuw-West, Gebiedspool: Ralph Janssen Daalen;
- Communicatie: Joost Riesewijk.

Tijdens diverse bijeenkomsten met belanghebbenden zijn wensen geïnventariseerd en waar mogelijk zijn de wensen meegenomen in deze nota. In 2014 heeft er een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden en zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd met betrokkenpartijen en stakeholders. In 2015 is in de Netwerkgroep Rembrandtpark de laatste stand van zaken uiteengezet en op 19 februari is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarin de essenties uit de Nota van Uitgangspunten zijn gepresenteerd.

Rembrandtpark, algemeen

Het Rembrandtpark is een stadspark gelegen in Nieuw-West dat onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur. Voor het gebied werd ingericht tot park werd het gebruikt voor de tuinbouw. Het park wordt aan de westkant begrensd door de ring A10, de oostzijde door de Orteliuskade en Postjeskade, de noordzijde door de Jan Evertsenstraat en aan de zuidzijde door de Cornelis Lelylaan/Andreas Ensemble. Het park is ontworpen als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1935 dat is opgesteld door stedenbouwkundige Van Eesteren. Het AUP is een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Amsterdam. Van Eesteren was een voorstander van “de functionele stad”, waarbij de stad werd ingedeeld in vier strak afgebakende hoofdfuncties: wonen, werken, recreatie en verkeer. Dit is in de huidige situatie van het park nog duidelijk te merken met de Jan Evertsenstraat, Postjesweg en Cornelis Lelylaan, die weinig relatie aangaan met het park. De uitvoering vond grotendeels plaats na de tweede wereldoorlog, in 1973 is het park in gebruik genomen. De inrichting van het park is, in neo-Engelse landschapstijl, ontworpen door Janneke Theelen.

De voornaamste voorzieningen in het park zijn te vinden in het noordelijk deel van het park. De hoofdvoorzieningen zijn: speelplaats Het Landje, Kinderboerderij de Uylenburg en het schooltuinencomplex J.P. van Blijdestijn. In het noordelijke deel bevindt zich ook de voormalige heemtuin, de tuin is in de huidige situatie niet meer aan te merken als heemtuin, de benaming ‘natuurtuin’ is gepaster. De tuin zal in dit document dan ook als ‘natuurtuin’ aangeduid worden. Het Rembrandtpark heeft een secundaire verbinding in het kader van de Amsterdamse Ecologische Structuur (BP).

Veranderende omgeving, ruimtelijke plannen en visie voor de toekomst

De omgeving rondom het Rembrandtpark verandert sterk. Sinds 2009 zijn er meer dan 2000 nieuwbouw woningen gebouwd of in aanbouw. De nieuwbouw brengt een verschuiving teweeg in de sociale samenstelling van de buurt, waardoor ook het publiek van het Rembrandtpark gemêleerder wordt. Deze verandering brengt met zich mee dat opnieuw gekeken moet worden naar de wijze waarop aan wensen van de verschillende doelgroepen voldaan kan worden. Door de groei van Amsterdam maken ook steeds meer mensen gebruik van parken (het parkbezoek is sinds 1996 verdubbeld) en verandert de rol van de parken. Werden parken voorheen traditioneel gebruikt voor het uitlaten van honden, wandelen, zonnen en dergelijke, tegenwoordig zijn de functies uitgebreid met studeren, (net)werken, horeca- en cultuur. Het Rembrandtpark zal de komende jaren meer gebruikt gaan worden, daar moet het park voldoende op zijn voorbereid. Dit geldt zeker voor het deel van het park met voorzieningen, zoals het noordelijk deel grenzend aan de Jan Evertsenstraat.

Deze ontwikkelingen en de hierdoor ontstaande nieuwe opgave voor het park zijn ook terug te vinden in de bestaande ruimtelijke plannen. In de Structuurvisie 2040 is aangegeven dat het Rembrandtpark een metropolitaan karakter moet krijgen. De Structuurvisie 2040 is voor het Rembrandtpark uitgewerkt in de documenten Ontwikkelplan Rembrandtpark '23, De essenties van het Rembrandtpark, en de Prioriteitenkaart. In Ontwikkelplan Rembrandtpark '23 staan 23 stappen omschreven waarmee het Rembrandtpark stap voor stap wordt ontwikkeld tot metropolitaan park dat beter aansluit bij de wensen en behoeften van de huidige stedelijke (en toenemende) gebruikers. De 23 stappen geven richting aan een stapsgewijze ontwikkeling tot

en met 2023, het jaar waarin het Rembrandtpark 50 jaar bestaat. In de Essenties staan de ruimtelijke uitgangspunten voor de planvorming van het Rembrandtpark die als aanvulling op het Ontwikkelplan als het ware aangeven waar met de ontwikkeling van het park rekening mee gehouden dient te worden en waar kansen en verbeterpunten aanwezig zijn. De prioriteitenkaart geeft tenslotte als resultaat hiervan de speerpunten aan waarop dan de focus ligt.

In april 2015 is de Concept Agenda Groen: “Investeren in de tuin van de Amsterdammer” vrijgegeven door het College van B&W. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat het stedelijk groen een veelheid aan functies heeft en dat verdeling van de gebruiksdruk op het groen bijzondere aandacht krijgt. De ontwikkeling van het Rembrandtpark en in het bijzonder het project Stadsboerderij sluiten goed aan bij deze doelstellingen.

De bestuursopdrachten Balans in de Stad en Ruimte voor de Stad –Ontwikkelstrategie Amsterdam 2025 vormen ook een belangrijk kader. Bijzonder onderdeel hieruit is de versnellingslocatie Jan Evertsenstraat (bestuursopdracht Ruimte voor de Stad). De versnellingslocatie samen met de focus op de Ringzone-West als geheel geven kaders mee en ontwikkelingen aan die direct van invloed zijn op het Rembrandtpark en in bijzonder de ontwikkeling van de Stadsboerderij. De nieuwe ligging van de Stadsboerderij inclusief de nieuwe entree aan de Jan Evertsenstraat zorgen ervoor dat de gedeelde ambities voor zowel de Jan Evertsenstraat als voor het Rembrandtpark ingevuld worden. Een goede ruimtelijke uitwerking met respect voor zowel de beleavingswereld vanuit het park als de gewenste zichtbaarheid en beleving vanuit de Jan Evertsen is bij deze ontwikkeling een belangrijk vertrekpunt.

De afspraken en de hierin aangegeven ontwerprichtingen en visies vormen een belangrijk uitgangspunt voor het project Stadsboerderij Rembrandtpark.

Project de Stadsboerderij

Zoals aangeven past de ontwikkeling van de Stadsboerderij in de ingezette lijn voor het Rembrandtpark tot een metropolaan park en de versteviging van de relatie van het Rembrandtpark met de Jan Evertsenstraat. Kinderboerderij De Uylenburg bestaat, net als het Rembrandtpark, ruim 40 jaar en is daarmee de oudste kinderboerderij van Amsterdam. Recente onderzoeken hebben uitgewezen dat de opstallen van de kinderboerderij en de schoolwerktuinen (Jabor Advies b.v. en de Roode Advies) aan het einde van hun levensduur zijn. De veranderde behoefte aan voorzieningen in het licht van de totale herontwikkeling van het Rembrandtpark vormt samen met de slechte staat van de opstallen en de geringe duurzaamheid van de huidige gebouwen de basis voor het project Stadsboerderij. In de huidige situatie bestaat de kinderboerderij uit diverse kleine opstallen. De schoolwerktuinen en de kinderboerderij staan geheel los van elkaar en de functies zijn van elkaar gescheiden. Door het combineren van de verschillende functies in een stadsboerderij treedt er een synergie op waardoor het geheel meer waard is dan de som der delen. Door het samenvoegen van de diverse functies versterken de functies elkaar en kan in de uitstraling een meerwaarde bereikt worden. Op hoofdlijnen omvat het project het samenvoegen van de huidige kinderboerderij met de bestaande schooltuinen tot een Stadsboerderij (Plan van Aanpak 14 maart 2014). Het samenvoegen van de functies wil niet zeggen dat de Stadsboerderij per se uit één gebouw moet bestaan.

Raakvlakprojecten

Omdat de ontwikkeling van het Rembrandtpark in verschillende deelprojecten is opgeknipt, zijn er andere projecten die wellicht van invloed zijn op het ontwerp en de uitvoering van de Stadsboerderij. Raakvlakprojecten in de omgeving zijn onder andere het Landje, Terras en Balkon en de ontwikkeling van de Jan Evertsenstraat. Buiten deze projecten om vinden er binnen en buiten het Rembrandtpark ook nog andere activiteiten/ ontwikkelingen plaats die mogelijk invloed hebben op het project Stadsboerderij. Te denken valt hierbij aan het aanpassen van de padenstructuur, regulier beheer en onderhoud, aanpassen van de entrees. Ook zijn het in 2012 geopende Ramada Apollo Hotel, de Hotelschool The Hague en de aanstaande verbouwing van de voormalige Augustinusschool ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden.

Terras en Balkon

Het Terras en Balkon ligt in het noordelijk deel van het park, bij het voetbalveldje tussen de kinderboerderij en het Landje (zie figuur 1: Terras en Balkon). Het projectgebied van Terras en Balkon sluit aan de zuidkant aan op het projectgebied van de Stadsboerderij. Dit deel van het park heeft, door de komst van het Ramada hotel en de Hogere Hotelschool veel nieuwe gebruikers gekregen. Daarom is besloten dit noordelijke deel opnieuw in te richten zodat dit deel van het park klaar is voor het toenemende gebruik. Het beter beloopbaar maken van het grasveld is hier onderdeel van. Door middel van het aanleggen van een drainage systeem wordt de wateroverlast op het grasveld aangepakt, zodat de drassige bodem droger wordt. Om deze plek optimaal te benutten wordt ook de inrichting er van aangepakt; er komen enkele bankjes, vlonders en een verhoogde zitrand. Het groen krijgt ook een opknapbeurt, waterlelies en andere waterplanten geven de plek een ecologische meerwaarde en een vrolijk aanzicht. De uitvoering van Terras en Balkon wordt medio 2015 afgerond. Routing naar en zicht op Terras en Balkon zijn mogelijk raakvlakken met het project Stadsboerderij.



Figuur 1: Terras en Balkon

Het Landje

Het Landje is een bouwspeelplaats voor de jeugd uit de omgeving van het park. De opstallen van het Landje zijn in dusdanige slechte staat dat ze vernieuwd moeten worden. Het project het Landje betreft het vervangen / renoveren van de opstallen op het terrein. De inrichting van het Landje verandert niet. Het Plan van Aanpak is in december 2014 afgerond en het streven is om eind 2015 de nieuwe / gerenoveerde opstallen gereed te hebben.

Ontwikkeling Jan Evertsenstraat

In de Structuurvisie 2040 staat de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam op de lange termijn. Om op middellange termijn de bestuurlijke doelstellingen van Gemeente Amsterdam te realiseren is het Strategisch Plan opgesteld, waarin het belang van het investeren in de Ringzone is benadrukt. Dit heeft in januari 2014 geresulteerd in het Dynamisch Perspectief Jan Evertsenstraat wat is vastgesteld door het dagelijks bestuur van respectievelijk Stadsdeel West en Stadsdeel Nieuw-West. Uiteindelijk hebben het Strategisch Plan en het Dynamische Perspectief hun plek gekregen in de bestuursopdracht Ruimte voor de Stad met de Jan Evertsenstraat als een versnellingslocatie.

De Jan Evertsenstraat betreft een van de stadsstraten: belangrijke verbindende stedelijke assen tussen centrum en gebied buiten de ring A10. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes die bij uitstek de visitekaartjes van de stad vormen. Ze

hebben nagenoeg altijd een belangrijke winkel- of horecafunctie en meestal hebben ze een belangrijke verkeer geleidende functie.

De Stadsboerderij kan een verbindende factor zijn tussen het Rembrandtpark en de Jan Evertsenstraat. Door het creëren van meer doorzichten en het realiseren van een nieuwe entree voor het Rembrandtpark bij de Stadsboerderij komen de verbinding en het visitekaartje voor het park beter tot stand. Van belang is dat deze ingrepen de belevingswereld vanuit het park respecteren.

Leeswijzer

In de komende hoofdstukken worden de uitgangspunten met betrekking het project Stadsboerderij nader toegelicht. Om een zo volledig mogelijk beeld te geven van de opgave wordt in hoofdstuk 2 het programma en de scope behandeld. In hoofdstuk 3 ligt de focus op de ruimtelijke randvoorwaarden voortkomend uit al vastgestelde plannen en/of de huidige wetgeving. Hoofdstuk 4 richt zich op de milieukundige aspecten van het project. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische en planologische aspecten van het project. Hoofdstuk 6 behandelt het gewenste beheer en de exploitatie van de Stadsboerderij in de toekomst. In hoofdstuk 7 staan de technische aspecten beschreven.

Hoofdstuk 2: Programma en locatie (scope)

De scope van het project Stadsboerderij omvat de volgende aspecten:

1. Het realiseren van een Stadsboerderij inclusief openbare ruimte, in lijn met de ruimtelijke visie op het Rembrandtpark zoals omschreven in De Essenties van het Rembrandtpark, de Prioriteitenkaart en Ontwikkelplan Rembrandtpark 23 binnen het totale projectgebied dat is aangegeven in Figuur 2.



Figuur 2: Projectgebied Stadsboerderij

2. De bebouwing met betrekking tot de Stadsboerderij komt op een nader te definiëren plaats binnen dit projectgebied die grofweg ligt tussen de huidige kinderboerderij en het schooltuincomplex in;
3. De te realiseren functies/objecten binnen de Stadsboerderij zijn:
 - Een kinderboerderij, inclusief speelplek;
 - In de huidige situatie staan op het terrein van de schooltuinen de volgende opstallen: een beheerderswoning, een leslokaal, een tuinbouwkas, twee houten schuurtjes onder andere ten behoeve van tuin materieel. De schooltuin kan op dit moment 600 kinderen bedienen. In de nieuwe situatie gaan we uit van hetzelfde aantal kinderen inclusief de benodigde bebouwing voor beheer en educatie en faciliteiten voor een imker. Aan de schooltuinen /imkerij is een natuur en milieueducatie (NME) functie gekoppeld. Locatie schooltuinen gelijk aan huidige situatie. Het leslokaal moet inzetbaar zijn voor activiteiten uit de buurt.

- Ondersteunende horeca;
 - Ondersteunende detailhandel waarbij op kleine schaal producten uit de schoolwerktuinen worden verkocht;
 - Natuur en milieu educatie functie gekoppeld aan de natuurtuin. De locatie van de natuurtuin is gelijk aan de huidige locatie.
4. Het slopen van de kinderboerderij en verharding rond de kinderboerderij.
 5. Het parkdeel dat vrij komt na het slopen van de huidige kinderboerderij moet geen braakliggend of een 'onaf' terrein worden met losse eindjes. Omdat nog niet bekend is of en hoeveel terrein er vrijkomt en waar dit precies zal zijn, worden de minimale eisen voor dit gebied meegeven in het PvE (minimale beplanting, behoud van duurzame bomen, gewenste zichtassen en routing) en als opgave geformuleerd in de aanbesteding;
 6. Het slopen van de verharding rond de schoolwerktuinen. De opstallen van de schoolwerktuinen worden bij voorkeur gesloopt. Hergebruik van de opstallen van de schoolwerktuinen is alleen toegestaan mits wordt voldaan aan de uitgangspunten gesteld in deze nota;
 7. Het qua ruimtebeslag niet onmogelijk maken van een toekomstige uitbreiding van de schoolwerktuinen met 2500 m² (het betreft hier schooltuinen voor maximaal 200 kinderen) inclusief extra leslokaal als gevolg van verplaatsing van een deel van de Jan Tooroptuinen. Op 21 april 2010 heeft de deelraad van het voormalige stadsdeel Slotervaart ingestemd met de verplaatsing van een deel van de bestaande schoolwerktuinen ter plaatse van de Jan Tooropstraat naar de schoolwerktuinen "Blijdestijn" in het Rembrandtpark (BP. p. 41);
 8. Het ruimtelijk verbinden van de Stadsboerderij met de Jan Evertsenstraat door middel van aanpassingen aan het groen en het maken van een nieuwe entree die zichtbaar is vanaf de Jan Evertsenstraat en die gekoppeld is aan de Staalmeesterslaan/Jan Evertsenstraat. Bestaande ingangen kunnen blijven. De nieuwe entree moet bijdragen aan het realiseren van een uitnodigende aanblik van het park vanaf de Jan Evertsenstraat.

Buiten de scope van het project Stadsboerderij valt:

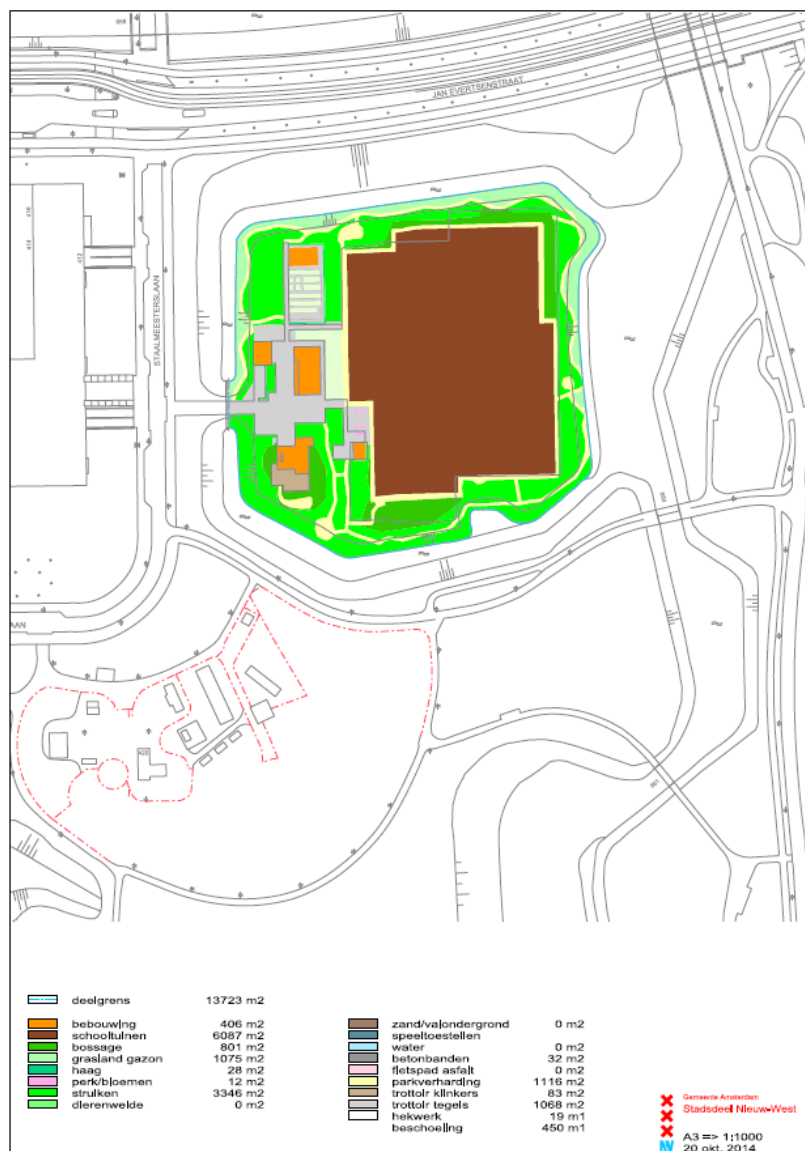
- Het maken van voorzieningen voor het stallen/beweiden van de pony's van het Landje;
- Het aanpassen van de bestaande entree aan de Jan Evertsenstraat aan de kant van de Orteliuskade;
- Aanpassingen aan het parkdeel tussen de schooltuinen/heemtuin en de Orteliuskade (grens ligt bij de watergang);
- Inpassing van de beoogde (zelfstandige) commerciële horeca elders in het Rembrandtpark.

Toelichting functies

Schoolwerktuinen Blijdestijn:

Huidige situatie

De schoolwerktuinen liggen in het noordelijke deel van het park, nabij de Staalmeesterlaan en de Jan Evertsenstraat (zie Figuur 3). De toegang is afgesloten door een hek en het terrein wordt omringd door water en hoge begroeiing. De doelgroep voor de schoolwerktuinen bestaat



Figuur 3 Locatie Schoolwerktuinen

uit basisschool kinderen. Tevens zijn er een aantal tuinen (+/- 15) die verzorgd worden door buurtbewoners en de hotelschool. Ieder jaar kunnen buurtbewoners zich inschrijven voor een tuintje, indien er tuintjes 'over' zijn worden deze onder de ingeschreven buurtbewoners

verdeeld. De buurt heeft er echter geen recht op en de geïnteresseerden moeten zich ieder jaar opnieuw inschrijven.

De schoolwerktuinen (foto 1) hebben primair een educatieve rol, waarbij de imker ook een educatieve rol speelt. Het doel van Natuur- en Milieu educatie is dat iedere leerling van een Amsterdamse school praktische kennis en ervaring opdoet met tuinieren en ecologie ter stimulering van een gezonde levensstijl en een duurzame en evenwichtige relatie met de natuurlijke omgeving.

De huidige bebouwing van de schoolwerktuinen beslaat 350 m² (Bestemmingsplan Rembrandtpark, blz. 15) en bestaat uit de volgende opstallen: een beheerderswoning, een leslokaal, een tuinbouwkas, twee houten schuurtjes onder andere ten behoeve van tuin materieel.



Foto 1: Impressie schoolwerktuinen Blijdestijn

Toekomstige situatie

Om de educatieve rol te kunnen blijven vervullen zijn ruimtes voor educatie en beheer benodigd (BP,p28). Om de verkoop van lokale producten (zoals honing) uit de schoolwerktuinen of kinderboerderij mogelijk te kunnen maken moet ondersteunende detailhandel formeel worden vastgelegd. In de huidige situatie is dit niet officieel vastgelegd. Een eventuele toekomstige uitbreiding van de schooltuinen dient plaats te vinden binnen de huidige contour voor de schooltuinen.

In de nieuwe situatie mag het te bebouwen oppervlak m.b.t. de schoolwerktuinen maximaal 350 m² zijn.

De kinderboerderij de Uylenburg

In het park ligt sinds 1973 de kinderboerderij 'de Uylenburg', de oudste van Amsterdam. De kinderboerderij ligt bij de Staalmeesterslaan en wordt omringd door een voetpad. Door middel van een terreinafscheiding wordt de kinderboerderij afgeschermd van het voetpad. Verspreid over het terrein van de kinderboerderij zijn diverse gebouwen aanwezig. De gebouwen worden hoofdzakelijk gebruikt als stal of hok voor diverse dieren. Daarnaast is er een kantoor/educatieruimte, een gebouw met een keuken en een gebouw voor opslag. Het totaal oppervlak van de bebouwing bedraagt circa 375 m², waarvan 271 m² ten behoeve van de dieren en 104 m² ten behoeve van personeel/publiek. Het grootste deel van de gebouwen bestaat uit een gestorte betonvloer met een houten constructie en houten wanden, golfplaten of een rieten dak. De bouwhoogtes van de gebouwen zijn 3 tot 5 meter. De meeste gebouwen hebben een kap (BP). De buitenruimte bestaat onder meer uit beweeg- en recreëerplekken voor bezoekers en personeel, buitenruimte voor de dieren en een kleine speeltuin.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen de kinderboerderij sprake van ondersteunende horeca. De ondersteunende horeca bestaat uit de verkoop van onder andere koffie, thee, chocolademelk, en ijsjes aan de bezoekers van de boerderij. Deze functie is niet formeel vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zal de kinderboerderij moeten toewerken naar het verkrijgen van het keurmerk Kinderboerderijen 'Prima voor elkaar'. De extra eisen die samenhangen met het verkrijgen van het keurmerk hebben geen invloed op de benodigde m² bebouwd oppervlak. Vanzelfsprekend dient de kinderboerderij te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Relevant in dit kader is o.m. het op 1 juli 2014 van kracht geworden Besluit houders van dieren (onderdeel van de Wet dieren).

Ondersteunende detailhandel

Om de verkoop van lokale producten (zoals honing) uit de schoolwerktuinen mogelijk te kunnen maken moet ondersteunende detailhandel formeel worden vastgelegd.

Ondersteunende horeca

Om de ondersteunende horeca in de toekomst mogelijk te maken dient dit formeel worden vastgelegd

Hoofdstuk 3: Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp

In de beleidsstukken die ten grondslag liggen aan deze Nota van Uitgangspunten (zie bijlage 1) worden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden genoemd ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van het Rembrandtpark als geheel en een aantal specifiek m.b.t. de te realiseren Stadsboerderij. In dit hoofdstuk worden de voor de Stadsboerderij relevante uitgangspunten uiteengezet.

Visie op het park

Het Rembrandtpark dient zich te ontwikkelen tot een metropolitaan park met hoogwaardig groen en water, waarbij tevens de buurtfunctie minimaal behouden blijft aan de huidige situatie (Structuurvisie 2040, BP). De gewenste beleving van het Rembrandtpark is een groene park omgeving in stedelijke context. Water vormt daarbij een belangrijke essentie in het park. Het park valt uiteen in twee delen. In het zuidelijke deel staan rust en natuurbeleving centraal. De sfeer in het noordelijke deel van het park waarbinnen het plangebied van het project Stadsboerderij valt is actief, zoals ontmoeten of het bijwonen van activiteiten. Er moet ruimte blijven voor deze diverse sferen, ook bij een toename van het bezoekersaantal.

Algemene ontwerpuitgangspunten

- De te realiseren Stadsboerderij vormt een integraal onderdeel van de Hoofdgroenstructuur en past in de algemene ontwerpvisie met betrekking tot het Rembrandtpark zoals beschreven in de documenten Essenties Rembrandtpark, Prioriteitenkaart en het Ontwikkelplan Rembrandtpark 23. De visie op water, groen, zichtlijnen, entrees, verbinding met de stad en voorzieningen is in dit verband met name relevant. Uitbreiding van het oppervlaktewater is geen streefdoel in dit project, maar moet wel mogelijk blijven als dit vanuit functioneel oogpunt noodzakelijk blijkt te zijn (bijvoorbeeld bij een langere ringsloot);
- De Stadsboerderij draagt indien mogelijk positief bij aan de secundaire verbinding die het Rembrandtpark heeft in het kader van de Amsterdamse Ecologische Structuur. Deze ecologische structuur betreft een netwerk van zowel grote als kleine 'groene' en 'blauwe' gebieden. De ecologische structuur maakt het verbindende groene netwerk binnen de stad en de verbinding met het omringende landschap zichtbaar en is essentieel voor de biodiversiteit.
- De ingrepen in het kader van het project Stadsboerderij hebben geen negatief effect op omliggende Natura 2000 gebieden, Wetlands of Beschermd Natuurmonumenten;
- De bebouwing van de Stadsboerderij wordt gerealiseerd binnen een nader te definiëren ruimtelijk kader dat zich grofweg ergens bevindt tussen de huidige kinderboerderij en schooltuinen in; (PvA, p3, zie figuur 4 voor een globale indicatie)
- Het totale bebouwde oppervlak van de te realiseren Stadsboerderij met de functies genoemd in hoofdstuk 2 van dit document is niet groter dan 630 m²;
- In het huidige bestemmingsplan wordt, met betrekking tot de Stadsboerderij, uitgegaan van laagbouw (maximum bouwhoogte 5 m, maximum goothoogte 3 m). Het is wenselijk om het bestemmingsplan op dit punt zodanig aan te passen bebouwing met twee bouwlagen, met een maximale punthoogte van 8 meter, ook tot de mogelijkheden

gaat behoren. Dit betekent een wijziging op het huidige bestemmingsplan (BP). Door de maximale hoogte op 8 meter te zetten ontstaat er enerzijds meer ontwerp vrijheid anderzijds vergroot dit de kans om de footprint (bebouwingoppervlak) in omvang te beperken. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat elk gebouw uiteindelijk een hoogte krijgt van 8 meter.



Figuur 4: Indicatie van de contouren waarbinnen de toekomstige bebouwing van de Stadsboerderij gerealiseerd zal gaan worden. De exacte kaders welke opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan dienen nog te worden gedefinieerd.

- De bebouwing en verharding binnen het projectgebied ondersteunt de groenstructuur en draagt bij aan verbetering van het functioneren van het groen binnen het park; (BP, p.29)
- De Stadsboerderij bestaat uit toekomstbestendige/universele gebouwen. Dit betekent dat de boerderij in de toekomst eenvoudig aan te passen is aan veranderende behoeften, te denken valt hierbij aan ondersteunende detailhandel (PvA 14/3/14 p.3);
- De Stadsboerderij moet een uitnodigend karakter hebben;
- De Stadsboerderij heeft een verbinding met het water;
- De Stadsboerderij is rolstoeltoegankelijk;
- De te realiseren Stadsboerderij draagt bij aan het verhogen van de sociale veiligheid in het park;
- Bij vervanging van de bestaande bebouwing wordt gestreefd naar een combinatie van functies om op die manier het groen meer ruimte te geven en het bebouwings / verhardingspercentage binnen het projectgebied terug te brengen;

- De voet/fietspaden binnen het plangebied van het project Stadsboerderij sluiten aan op de bestaande padenstructuur van het overige deel van het park;
- Bomen met een levensverwachting van meer dan 10 jaar worden waar mogelijk behouden. Echter, selectieve kap of verplaatsing is toegestaan indien noodzakelijk in verband met het voldoen aan de algemene ontwerpvisie verwoord in de Essenties van het Rembrandtpark, Ontwikkelplan Rembrandtpark 23 en de Prioriteitenkaart. Bij de kap wordt terughoudendheid betracht indien het vitale bomen betreft.
- Met hekwerken in de openbare ruimte wordt zo terughoudend mogelijk omgegaan, hekwerken worden enkel daar waar nodig toegepast;
- Binnen de randvoorwaarden van het recreatieve gebruik moet het beheer van de openbare ruimte erop gericht zijn dat het park binnen het projectgebied zoveel mogelijk verschillende planten en dieren herbergt.
- De Stadsboerderij heeft een verbindende werking tussen het Rembrandtpark en de Jan Evertsenstraat. De Stadsboerderij heeft zowel vanuit het park, als vanuit de Jan Evertsenstraat een aantrekkingskracht.

In de onderstaande tekst worden deze algemene uitgangspunten op onderdelen nader uitgewerkt.

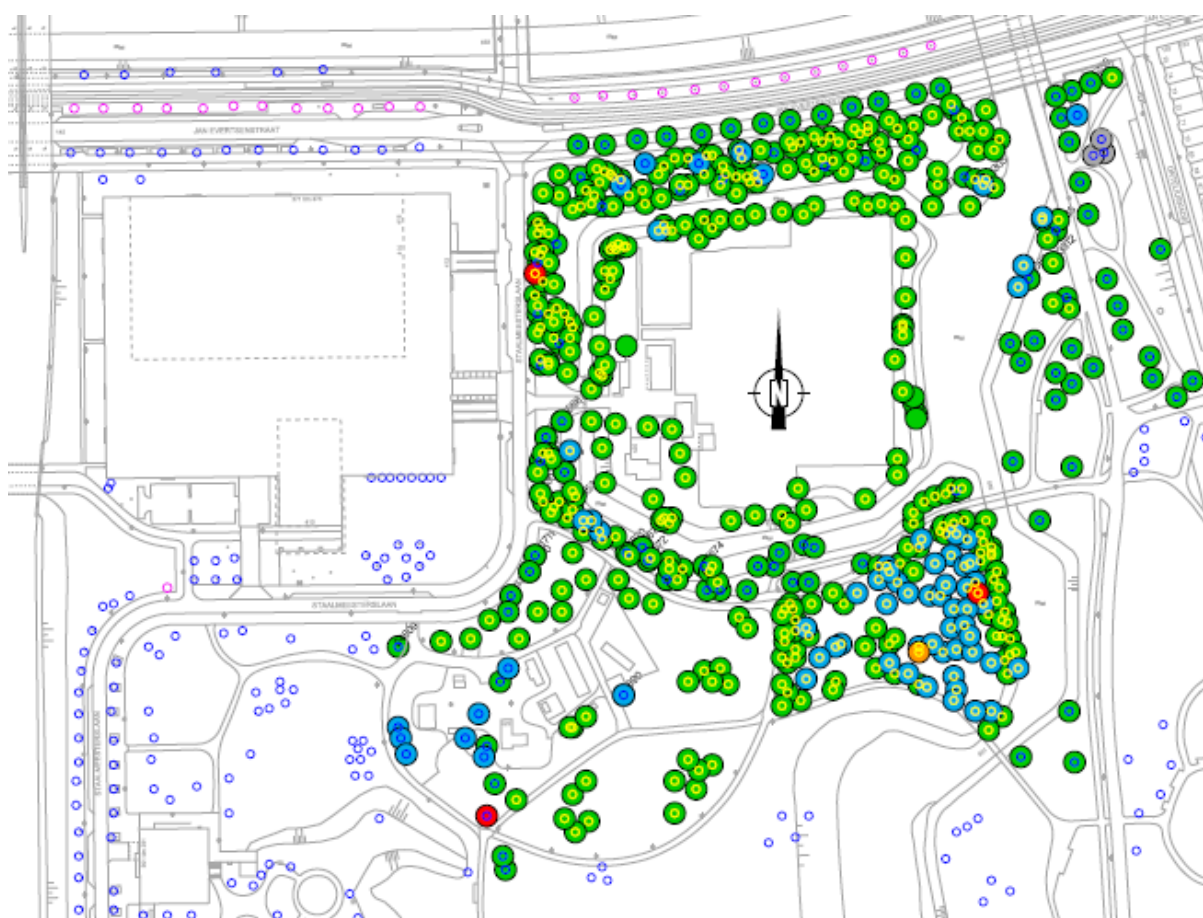
Water

- Het hoofdthema's van het Rembrandtpark zijn groen en water, deze thema's komen ook terug in het project Stadsboerderij. Water bij de stadsboerderij moet echter een groen karakter krijgen en een meerwaarde hebben als functie (ringsloot) en beleving. Hierbij staat de zintuiglijke beleving en het actief gebruiken van water voorop: water zien, ruiken, proeven (kijk en speelwater). Het betreft hier geen zwemwater;
- Het project Stadsboerderij draagt bij aan de klimaatbestendigheid van het gehele Rembrandtpark. Dit kan onder meer door de bergingscapaciteit voor regenwater te verhogen;
- Het project Stadsboerderij draagt bij aan de verhoging van de waterkwaliteit in het gehele park. Binnen het projectgebied wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke waterfilteringssystemen;
- Het thema water wordt in het project Stadsboerderij zodanig uitgewerkt dat het bijdraagt aan de bewustwording van het publiek op het gebied van duurzaamheid, het leven met het water, klimaatbestendigheid en waterzuivering.
- Het oppervlak aan water binnen het plangebied is minimaal gelijk aan het aantal m2 in de huidige situatie. Toevoeging van waterareaal is toegestaan mits dit een kwaliteitsimpuls geeft aan het groen of de beleving van het groen binnen het plangebied.

Groen

- Het groen binnen het projectgebied van de Stadsboerderij draagt bij aan een op duurzame basis ingerichte Hoofdgroenstructuur;
- Het groen aan de randen van het projectgebied en bij de entree aan de Jan Evertsenstraat heeft een oriëntatiefunctie: het biedt doorzichten naar het water, begrenst het park en verbijzondert de entree;

- Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt vastgehouden aan het Bomenstructuurplan Nieuw West. Type en grootte van de bomen wordt afgestemd op de plaats;
- Het parkdeel dat vrij komt na het slopen van de huidige kinderboerderij moet geen braakliggend of een 'onaf' terrein worden met losse eindjes. Omdat nog niet bekend is of en hoeveel terrein er vrij komt en waar dit precies zal zijn, worden de minimale eisen voor dit gebied meegegeven in het PvE (minimale beplanting, behoud van duurzame bomen, gewenste zichtassen en routing) en als opgave geformuleerd in de aanbesteding
- Het bomenbestand binnen het projectgebied dient duurzaam te zijn. Niet alleen vanwege een goede opbouw van je groen met een gezonder en mooier eindbeeld, maar ook vanuit aspecten als veiligheid, (groen)beheer en onderhoud. Dit betekent dat bomen met een levensverwachting van minder dan 10 jaar zullen worden verwijderd en dat bomen de ruimte moeten hebben om uit te groeien en oud te worden. In figuur 5 staan de resultaten van de bomeninventarisatie (13-11-2014) met betrekking tot de toekomstverwachting. In dit kader worden toekomstbomen aangewezen welke door dunning de ruimte krijgen om te groeien. Bestaande kwalitatief waardevolle bomen en/of beeldbepalende bomen worden door Stadsdeel in kaart gebracht en gemerkt. De gemerkte bomen worden op hun huidige standplaats behouden;
- Groen dat verdwijnt wordt kwalitatief gecompenseerd (zie voor berekeningsmethode het Bomenbeleidsplan 2013). Uitgangspunt is een zo volledig mogelijke compensatie van het groen binnen het projectgebied. Bij vervanging van bomen geldt compensatie in kroonvolume zodat bij een kleiner aantal wel het volume in de toekomst gelijk blijft (Bomenbeleidsplan 2013). De keuze voor de soort en de grootte van de bomen die worden aangeplant dient dusdanig gemaakt te worden opdat de bomen voor het park een toegevoegde waarde hebben en aansluiten bij de park beleving en verduurzaming;
- Bij dunning wordt rekening gehouden met de diversiteit (streven naar veel verschillende soorten, verschillende leeftijden), duurzaamheid (soorten die oud kunnen worden) en groeiplaatseisen van de soort. Kwalitatief goede bomen moeten de kans krijgen om uit te groeien (PvA 14/3/14). Bomen die er slecht uit zien, niet veilig zijn, niet meer als boom ogen of als zodanig kunnen uitgroeien worden weggehaald. De bomengordel rond de schoolwerktuinen wordt uitgedund.



Toekomstverwachting

●	Conditie 10 jaar
●	Conditie 5-10 jaar
●	Conditie tot 5 jaar
●	Conditie minder dan 1 jaar
●	Conditie dood
●	Conditie onbekend

Figuur 5: Resultaten kwalitatief bomeninventarisatie (13-11-2014) m.b.t. toekomstverwachting

Randen en zichtlijnen

- De randen van het projectgebied Stadsboerderij markeren de overgang van de stadse drukte naar een park waar de drukte even losgelaten kan worden. De randen begrenzen daarbij duidelijk het park. Ze moeten echter geen barrière vormen. Het moet duidelijk zichtbaar zijn dat het park er ligt. De randen moeten uitnodigend van karakter zijn en een duidelijk visitekaartje afgeven.
- Vanaf de kant van de Jan Evertsenstraat en de Staalmeesterslaan komen er zichtlijnen het park in zoals bij benadering aangegeven in de 'Essenties van het Rembrandtpark'. Bij het vaststellen van de locatie van de zichtlijnen dient de invloed op de flora en fauna onderzocht te worden. In figuur 6 staan de gewenste zichtlijnen voor de nieuwe situatie aangegeven. Vanuit de straten (o.a. Postjesweg, Jan Evertsenstraat) die het park doorkruisen is ook meer transparantie richting het park gewenst, de gewenste transparantie staat uitgewerkt in figuur 7 (de Essenties).
- De verweving en interactie tussen park en stad moet in balans zijn, met respect voor de belevingswereld vanuit het park.

Verbinding met de Jan Evertsenstraat

Het Rembrandtpark presenteert zich aan de Jan Evertsenstraat als een uitnodigend en aantrekkelijk park. Dit betekent:

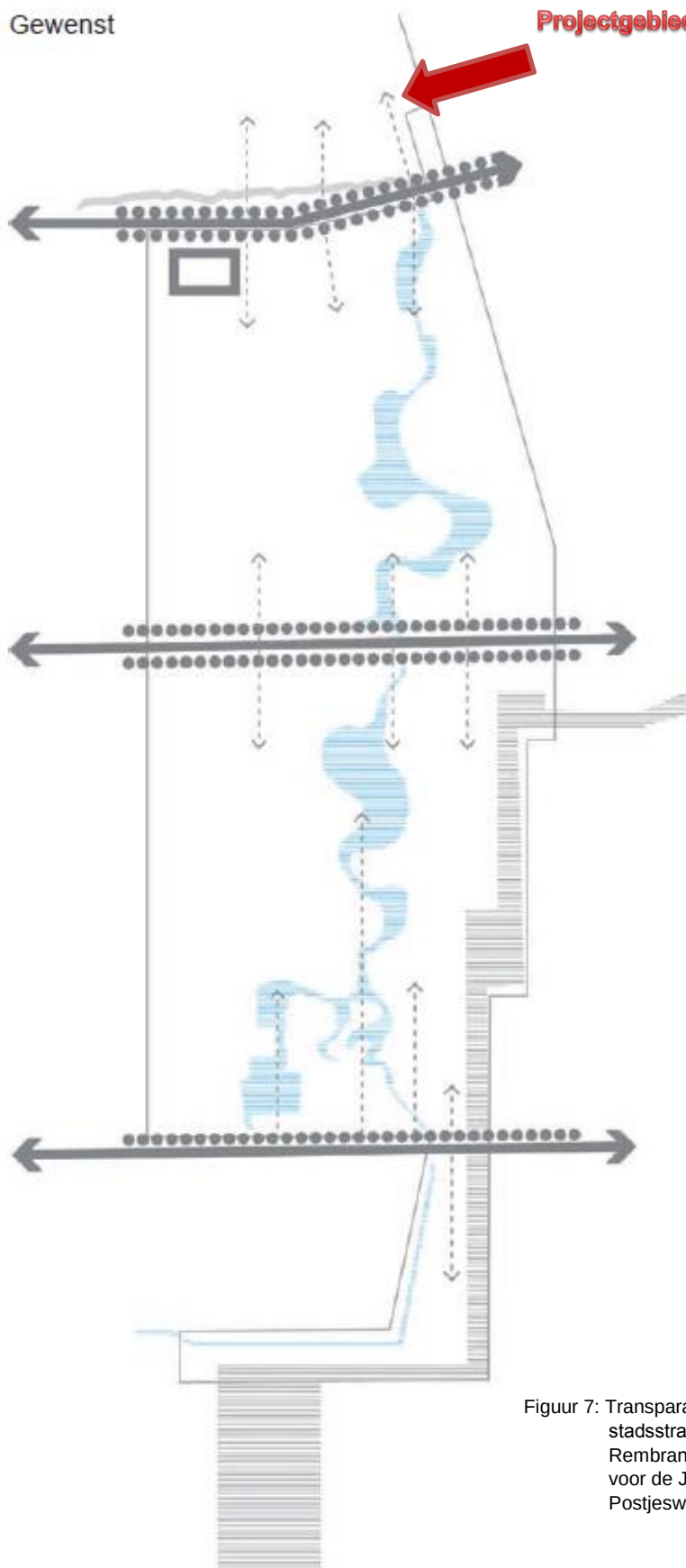
- Dat het park een nieuwe entree krijgt op de hoek Staalmeesterslaan – Jan Evertsenstraat (zie figuur 8, entree A). Bestaande entrees mogen blijven;
- Dat vanaf de entree de stadsboerderij als attractiepunt te zien is;
- De aanwezigheid van het park is te ervaren vanaf de Jan Evertsenstraat. De zoom van bomen en struiken langs de Jan Evertsenstraat ziet er aantrekkelijk en verzorgd uit waardoor er vanuit de straat beter zicht op de rest van het park komt;
- De overgang van het park naar de Jan Evertsenstraat wordt overtuigend en sociaal veilig vormgegeven.



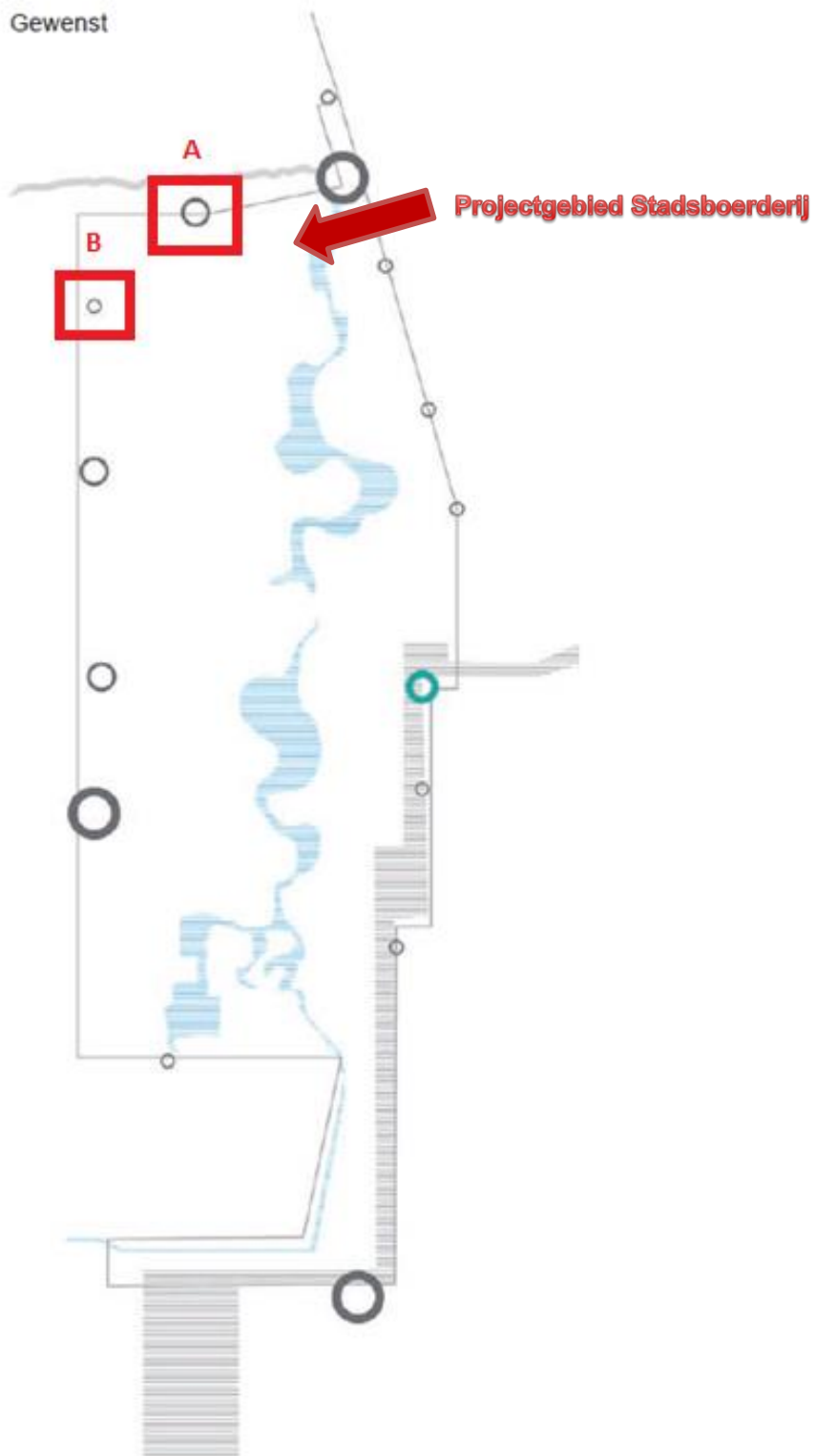
Figuur 6 : Gewenste zichtlijnen in het Rembrandtpark zijn aangegeven met zwarte pijlen (De Essenties). De rode pijl wijst richting het projectgebied voor de Stadsboerderij.

Gewenst

Projectgebied Stadsboerderij



Figuur 7: Transparantie (gestippelde pijlen) vanuit de stadsstraten zoals vermeld in 'De Essentie van het Rembrandtpark'. De bovenste horizontale pijl staat voor de Jan Evertsenstraat, de middelste voor de Postjesweg en de onderste voor de Lelylaan.



Figuur 8: Entrees in het Rembrandtpark zoals weergegeven in de 'Essenties van het Rembrandtpark'. A staat voor de entree bij de hoek Staalmeesterslaan – Jan Evertsenstraat, B is de huidige zij- ingang richting de schooltuinen.

Voorzieningen

- De voorzieningen en ontsluiting van de Stadsboerderij worden geschikt gemaakt voor het bedienen van zoveel mogelijk mensen zonder dat het 'groene karakter' van de Stadsboerderij verloren gaat;
- De diverse functies welke verenigd worden in de Stadsboerderij zijn fysiek van elkaar te scheiden, waardoor meerdere partijen / onderdelen met verschillende openingstijden kunnen worden gehuisvest in de Stadsboerderij. Het scheiden van functies is ook van belang voor het kunnen houden van dieren op de Stadsboerderij. Er moet bijvoorbeeld een quarantaine deel aanwezig zijn in geval van uitbreken van besmettelijke ziekten.

Schooltuinen

- De locatie van de schooltuinen (tuinen zelf) bij de Stadsboerderij is gelijk aan de locatie van de schooltuinen in de huidige situatie;
- Een uitbreiding van de schooltuinen met maximaal 2500 m² is reeds mogelijk binnen het gebied dat is afgekaderd in het geldende bestemmingsplan. Binnen het project Stadsboerderij wordt een uitbreiding van de benodigde bebouwing (extra klaslokaal) niet onmogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid moet aanwezig zijn omdat de schooltuinen van de Jan Tooropstraat mogelijk worden samengevoegd met de schoolwerktuinen in het Rembrandtpark;
- Het terrein van (in ieder geval) de schooltuinen wordt omgeven door water door middel van een ringsloot die natuurvriendelijk worden ingericht (Structuurvisie, blz. 247). Bij een natuurvriendelijke inrichting van een oever wordt er ruimte gegeven aan de oever, zodat oeverplanten (en dieren) zich kunnen vestigen en de oever vastleggen. Hierbij is het belangrijk om de waterkwaliteit van de ringsloot te optimaliseren, zodat flora en fauna zich goed kan ontwikkelen.
Mogelijkerwijs levert dit punt een knelpunt op met de gewenste relatie met de Jan Evertsenstraat (zichtlijnen), in dat geval wordt aan de noordzijde van het terrein prioriteit gegeven aan de relatie met de Jan Evertsenstraat.
- De bebouwing van de schooltuinen en verharding zijn ondergeschikt aan de groenfunctie. De voorzieningen bij de schoolwerktuinen zijn gericht op natuureducatie en worden mogelijk ook ingezet als ontmoetingsruimte voor de buurt;
- De bebouwing m.b.t. de schooltuinen beslaat maximaal 350 m².

Kinderboerderij

- De voorzieningen met betrekking tot de dieren van de kinderboerderij gaan uit van de huidige omvang van het dierenbestand. Dit bestand zal qua omvang/samenstelling de komende jaren nagenoeg gelijk blijven;
- Er worden geen voorzieningen meegenomen in de Stadsboerderij voor het stallen / beweiden van de pony's van Het Landje;
- De te realiseren voorzieningen met betrekking tot de kinderboerderij voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving met betrekking tot het houden van dieren;
- Het maximum bebouwde oppervlak met betrekking tot de kinderboerderij bedraagt maximaal 400 m²;
- De huidige oppervlakte van de weide ligt tussen de 7000 en 7500 m². In de nieuwe situatie is dit tevens de minimaal benodigde oppervlakte;

- Bij de Stadsboerderij zal een speelplek voor kinderen worden gerealiseerd met een link naar “waterbeleving”, de beoogde doelgroep is kinderen tot 6 jaar.

Detailhandel/horeca

- De ondersteunende detailhandel / horeca voor de Stadsboerderij neemt niet meer dan 20 m2 aan bebouwd oppervlak in beslag.

Natuurtuin

- De natuurtuin blijft op de plek waar deze zich bevindt in de huidige situatie, maar wordt fysiek betrokken bij de schooltuinen. De natuurtuin wordt tevens ingezet als onderdeel van de natuur- en milieu educatie;
- Het omvormen van de voormalige heemtuin tot een natuurtuin, passend bij de bodemgesteldheid, waarbij er een duidelijke link met het water ontstaat en de natuurwaarden worden verhoogd. Er moet een verduurzaming plaatsvinden van het bomenbestand, dit mede vanuit aspecten als veiligheid, (groen) beheer en onderhoud. De natuurtuin dient overdag en in de avonden toegankelijk te zijn voor publiek, in de nacht dient de natuurtuin afgesloten te worden. De heemtuin zal in het PvE extra worden uitgewerkt;
- De natuurtuin wordt onderdeel van de natuur- en milieu educatie (NME) en wordt door NME beheerd. Uitwerking van deze beheertaak inclusief de financiering wordt in de volgende projectfase concreet vormgegeven. NME zorgt ervoor dat de natuurtuin overdag en in de avonden toegankelijk is voor publiek.

Sociale veiligheid:

Om de veiligheid van de diverse onderdelen te kunnen garanderen dienen de functies afzonderlijk afsluitbaar te zijn:

- Natuurtuin: De natuurtuin dient overdag en in de avonden toegankelijk te zijn voor publiek, in de nacht dient de natuurtuin afgesloten te worden;
- Schooltuinen / kinderboerderij: Om de veiligheid van de schoolkinderen te kunnen garanderen dienen de schooltuinen afsluitbaar te zijn voor publiek;
- Het gehele terrein dient in de avonden en nacht afgesloten te kunnen worden.

Imker

- In de nieuwe situatie wordt het houden van bijen gefaciliteerd binnen de schooltuinen in het kader van NME.

Duurzaamheid

- Bij de ontwikkeling van de Stadsboerderij is de ambitie het realiseren van een duurzaam en klimaatneutraal project. Innovatieve oplossingen leiden tot een optimaal ontwerp. Duurzaamheid zal daarom zowel aandacht krijgen in het PvE, maar mogelijk ook in de aanbestedingsprocedure als uitdaging naar de markt;
- Bij het ontwerp van de gebouwen en de keuze van de energiesystemen wordt rekening gehouden met de functies/gebruik van de ruimtes en het energiegebruik. Hierin vindt optimale afstemming plaats en worden energiezuinige keuzes gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn: de oriëntatie van het gebouw ten opzichte van de zon, het dakgebruik, de

vorm van het gebouw en het dak, de ligging van verschillende gebouwen ten opzichte van elkaar en de opslag en leidingen van eventuele energiesystemen;

- Het ontwerp is gebaseerd op het beperken van de energievraag. Dit betekent optimale isolatie van de gebouwschil waardoor het gebruik van elektra en warmte wordt beperkt. In het ontwerp en de oriëntatie van de gebouwen wordt gebruik gemaakt van het thermische effect van de zon en rekening gehouden met een gunstige daglichttoetreding voor het beperken van het gebruik van kunstlicht. Elektra en warmte worden duurzaam opgewekt. Hierbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van zonnecollectoren en / of warmteterugwinning. NUON heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de stadsboerderij op stadsverwarming aan te sluiten, het projectgebied ligt hiervoor te ver van het bestaande netwerk. Voor de Stadsboerderij wordt gebruik gemaakt van materialen met een lage milieubelasting en een verantwoorde herkomst. Daarnaast wordt hergebruik van materialen toegepast en ingezet op het verminderen van afval. In het ontwerp wordt nagedacht over mogelijkheden voor composteren;
- In het ontwerp wordt uitgegaan van het verminderen van watergebruik, hergebruik van water (toiletten) en beperken van het gebruik van drinkwater voor toepassingen waarvoor dit niet noodzakelijk is (groenvoorziening, dieren). Ook wordt ingezet op klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door het gebruik van groene daken en infiltratie in de bodem van regenwater;
- Er wordt een koppeling gemaakt met het educatieve karakter van de stadsboerderij en duurzame toepassingen worden zichtbaar gemaakt voor bezoekers;
- De aanwezige hekken rondom de huidige kinderboerderij mogen worden hergebruikt;
- De speeltoestellen van de speeltuin van de kinderboerderij mogen worden hergebruikt mits zij voldoen aan de geldende certificeringsregels.

Hoofdstuk 4: Milieukundige aspecten

Bodem

- De onder- en bovengrond binnen het projectgebied en de grond onder de verhardingsconstructie van de voet- en fietspaden is overwegend licht verontreinigd. Deze grond komt indicatief in aanmerking voor hergebruik;
- Het aanwezige asfalt binnen het plangebied is niet teerhoudend en komt indicatief voor hergebruik in aanmerking;
- Vrijkomende funderingsmaterialen komen voor hergebruik in aanmerking;
- De vaste waterbodem komt zowel onder water als op de landbodem indicatief in aanmerking voor hergebruik;
- Het binnen het projectgebied aanwezige slib komt onder water voor hergebruik in aanmerking. Op de landbodem is het vrijkomende slib niet geschikt voor hergebruik. De slib wordt door Waternet verwijderd;
- Bodem dient voldoende infiltratievermogen te hebben (geen nieuwe wateroverlast);
- Ter plaatse van de schooltuinen moet de bodem geschikt zijn voor teelt.

Waterhuishouding

- De waterhuishouding optimaliseren zodat op de paden en in het gras geen plassen ontstaan. Het water zoveel mogelijk duurzaam vasthouden, bergen en infiltreren. In de laatste instantie ook afvoeren (naar oppervlakte water), waarbij geen gebruik gemaakt wordt van diepte drainage. De drainage onder de schoolwerktuinen handhaven en bij uitbreiding aansluiten op het huidige systeem. Het creëren van extra water is geen doelstelling, maar kan een gevolg zijn door de benodigde lengte van de ringsloot.

Sloop, asbest en afvoer vrijkomend materiaal

- Voor de opstallen van zowel de kinderboerderij en de schoolwerktuinen is een type A asbest onderzoek¹ uitgevoerd door Jabor BV referentie: SC-540:2011 KRF 0740-A rev.2. Bij sloop van opstallen wordt uitgegaan van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen conform de uitkomst van bovengenoemd onderzoek;
- Alle vrijkomende materialen worden afgevoerd door de opdrachtnemer van het Werk. Een uitzondering hierop vormen onder andere de klinkers (Waaltjes) in de bestrating van de huidige kinderboerderij.

¹Asbest onderzoek type A:

Bij een type A asbest onderzoek wordt een bouwwerk in zijn geheel onderzocht op asbestverdachte materialen. Licht destructief onderzoek kan hierbij plaatsvinden.

Van elk verdacht materiaal wordt zo mogelijk een monster genomen dat voor analyse naar een erkend laboratorium wordt gebracht. Er wordt een rapportage opgesteld met een algemeen saneringsadvies en een duidelijk overzicht van waar de asbesthoudende materialen zich bevinden, verduidelijkt met foto's en een overzichtstekening.

Een type A asbest onderzoek is noodzakelijk voor het verkrijgen van een sloopvergunning.

Hoofdstuk 5: Juridisch planologische aspecten

Om het project te kunnen realiseren dient een aantal wijzigingen gemaakt worden ten aanzien van het huidige bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn:

1. Vaststellen contouren waarbinnen de Stadsboerderij gerealiseerd mag worden

In het huidige bestemmingsplan staan de huidige locaties van de schoolwerktuinen en kinderboerderij aangegeven. Door het samenvoegen en het verplaatsen van de bebouwing in de richting van de huidige schoolwerktuinen zal er een nieuwe contour moeten worden vastgesteld waarbinnen de bebouwing dient plaats te vinden.

2. Bebouwingshoogte.

In het huidige bestemmingsplan wordt, met betrekking tot de Stadsboerderij, uitgegaan van laagbouw (maximum bouwhoogte 5 m, maximum goothoogte 3 m). In de onderliggende nota van uitgangspunten wordt er van uitgegaan dat het bestemmingsplan op dit punt zodanig wordt gewijzigd dat een gebouw met twee bouwlagen, met een maximale punthoogte van 8 meter, ook tot de mogelijkheden gaat behoren.

3. Maximale omvang bebouwing gebouw.

In het huidige bestemmingsplan staat dat het bebouwingsoppervlak van een gebouw niet meer dan 200 m² mag bedragen. Dit betekent dat de Stadsboerderij uit meerdere gebouwen moet bestaan die elk een bebouwingsoppervlak hebben dat niet groter is dan de voorgeschreven 200 m². In de nota van uitgangspunten wordt er van uitgegaan dat deze passage uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Het totale te bebouwen oppervlak wordt niet gewijzigd.

4. Ondersteunende detailhandel en horeca.

Ondersteunende detailhandel/horeca: 20 m² maximaal. Ondersteunende detailhandel bestaande uit de verkoop van producten gerelateerd aan de Stadsboerderij.

Buiten deze wijzigingen dienen bij het ontwerp rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving. Tevens dient het ontwerp zodanig ontworpen te zijn dat de bestaande persleiding, die zich in het projectgebied bevindt, niet verplaatst hoeft te worden (zie figuur 9, in hoofdstuk 7).

In onderstaande tekst wordt een aantal specifieke juridisch-planologische aspecten uitgelicht:

- M.b.t. eigendomsverdeling geldt dat de gemeente Amsterdam eigenaar is van de schoolwerktuinen en de kinderboerderij als geheel en de (overige) openbare ruimte binnen het projectgebied. Meer specifiek geldt:
 - Kinderboerderij (geheel): valt momenteel onder Stadsdeel Nieuw-West;
 - Schoolwerktuinen: valt onder RVE Onderwijs, Zorg en Welzijn;
 - Opstallen schoolwerktuinen: valt onder RVE Onderwijs, Zorg en Welzijn;
 - Openbare ruimte: RVE V&OR
- Imker: in de huidige situatie is de aanwezigheid en positie van de imker niet vastgelegd. In de nieuwe situatie zal RVE Onderwijs afspraken moeten maken met de imker. Dit valt buiten de scope van het project Stadsboerderij;
- Moestuinen buurtbewoners: Omdat niet alle jaren evenveel kinderen gebruik maken van de schoolwerktuinen kunnen buurtbewoners / hotelschool zich inschrijven voor overgebleven moestuinen. Hieraan kunnen de buurtbewoners / hotelschool echter geen rechten ontleen. In de nieuwe situatie blijft dat zo;

- Binnen het projectgebied van de Stadsboerderij is beschermde flora en fauna aanwezig. Het gaat hier om beschermde vogelsoorten, vleermuizen, beschermde vissoorten, beschermde plantensoorten, amfibieën en grondgebonden zoogdieren (LNV tabel 1 en 2);
- De binnen het projectgebied aanwezige beschermde plantensoorten dienen als wild te worden beschouwd omdat ze zich natuurlijk gedragen;
- Er zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische of archeologisch waardevolle punten aanwezig;
- In de Structuurvisie 2040 is voor Stadsparken een gewenste normering van maximaal 5 % verhardings- / bebouwingspercentage aangegeven. In het Rembrandtpark ligt het verhardings- / bebouwingspercentage hoger dan deze 5 %, namelijk 8% verharding en 3 % bebouwing. Het noordelijk deel heeft een verhardings- /bebouwingspercentage van resp. 10% en 0,7%, het zuidelijk deel is voor 8 % verhard (berekening oppervlaktes d.d. 21 januari 2015, stadsdeel NW). De Technische Advies Commissie heeft in 2012 een positief advies gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan Rembrandtpark. In dit advies stelt de TAC:
“Het verhardings/bebouwingspercentage is een ander belangrijk aandachtspunt. De TAC onderkent dat het Rembrandtpark aan een opknapbeurt toe is conform de stedelijke ambitie. Volgens de richtlijnen voor het groentype ‘stadspark’ mag maximaal vijf procent van het park bebouwd en/of verhard zijn. De TAC constateert dat het Rembrandtpark als geheel dit percentage op dit moment al ruimschoots overschrijdt, ook als de verharding van de Postjesweg niet wordt meegerekend. Uitgaande van de bestaande situatie is er geen directe aanleiding om dit percentage terug te brengen. Bij een eventuele renovatie of vervanging van de bestaande bebouwing moet echter worden gestreefd naar een combinatie van functies om op die manier het groen meer ruimte geven en het bebouwings-/verhardingspercentage terug te brengen” (TAC advies voorontwerp Bestemmingsplan Rembrandtpark). Op 25 februari 2015 heeft de TAC een positief preadvies gegeven op een concept versie van de NvU. Deze concept versie bevatte nog commerciële horeca als uitgangspunt. De TAC is op de hoogte gesteld van de wijziging naar alleen ondersteunende horeca;
- Binnen het project Stadsboerderij Rembrandtpark wordt er gezien het bovenstaande naar gestreefd om het verhardings- / bebouwingspercentage te verlagen. In ieder geval wordt bij de nieuwbouw het huidige bebouwings- / verhardingspercentage niet overschreden. Hiermee sluit het project aan op het, in 2012, gegeven advies van de TAC.

Hoofdstuk 6: Beheer en Exploitatie

Verantwoordelijke partij

Het beheer van de Stadsboerderij wordt, door het samenvoegen van diverse functies, uitgevoerd door meerdere partijen. Hieronder volgt een opsomming van de verschillende functies / onderdelen met daarbij de verantwoordelijke partijen voor het beheer op dit moment:

- Schooltuinen (tuinen zelf): beheer valt onder RVE-Onderwijs, Zorg en Welzijn;
- Vastgoed schooltuinen: RVE-Onderwijs, Zorg en Welzijn;
- Openbare ruimte binnen het projectgebied: beheer van de openbare ruimte valt onder V&OR Stadsdeel Nieuw- West;
- Dieren en ruimte binnen de hekken van de kinderboerderij: Stichting kinderboerderij;
- Opstallen kinderboerderij: Stadsdeel Nieuw-West;
- Oppervlakte- en grondwater: Waternet;
- Natuurtuin: door het samenvoegen van de natuurtuin met de schoolwerktuinen komt de beheer taak in de nieuwe situatie bij RVE Onderwijs, Zorg en Welzijn te liggen. De uitwerking van de beheertaak inclusief de financiën wordt in de volgende projectfase vormgegeven.

Belangrijk is dat in het traject naar het Programma van Eisen wordt bepaald bij welke partij(en) het eigendom van het vastgoed en het terrein in de toekomst komt te liggen.

Beheer algemeen

- Onderhoud van groen en wegen vindt plaats op beheerniveau (B) volgens de Richtlijnen van Duurzaam Onkruidbeheer op verhardingen en het Beheerplan Rembrandtpark (Waterplan 2013). Voor de schoolwerktuinen geldt dat de ringsloot om de schoolwerktuinen natuurvriendelijk worden beheerd; Type beheer schoolwerktuinen: intensief, natuurlijke delen extensief (BP, p29);
- Met betrekking tot het beheerbudget voor de openbare ruimte geldt dat het uitgangspunt is dat het beheerbudget per m2 gelijk blijft. Afhankelijk van de uitkomst van de groene Puccinimethode is een wijziging mogelijk. De Puccinimethode behelst een gestandaardiseerde manier van werken binnen gemeente Amsterdam;
- Met betrekking tot het beheerbudget voor de opstallen van de Stadsboerderij wordt uitgegaan van € 20 per m2 (gebaseerd op meerjarenbeheerplan sportverzamelgebouw de Eendracht). Dit betekent een verhoging van het huidige beheerbudget voor vastgoed binnen het projectgebied.

Exploitatie huidige situatie

Kinderboerderij: In de huidige situatie heeft de Kinderboerderij de opstallen van de gemeente in bruikleen. Voor de inzet van de twee beheerders en het onderhoud van de dieren ontvangen zij subsidie van de gemeente. Tevens ontvangt de kinderboerderij giften van particulieren en worden inkomsten gegeneerd uit ondersteunende horeca.

Schoolwerktuinen: In de huidige situatie huurt NME de opstallen van gemeente. Het uitvoeren van het educatieve programma en onderhoud van de schoolwerktuinen wordt gefinancierd vanuit de gemeente.

Exploitatie toekomstige stadsboerderij

Voor de toekomstige situatie, waar binnen de stadsboerderij meerdere functies verenigd zijn, geldt als uitgangspunt dat van de functie kinderboerderij een grotere mate van zelfvoorziening wordt verwacht dan in de huidige situatie. De mogelijke exploitatie varianten worden in een volgende projectfase met betrokken partijen nader uitgewerkt. Dit geldt tevens voor de uitwerking van de samenwerking en onderlinge versterking van de diverse functies binnen de stadsboerderij in praktische, exploitatie- en beheertechnische en bestuurlijke zin.

Hoofdstuk 7: Technische aspecten

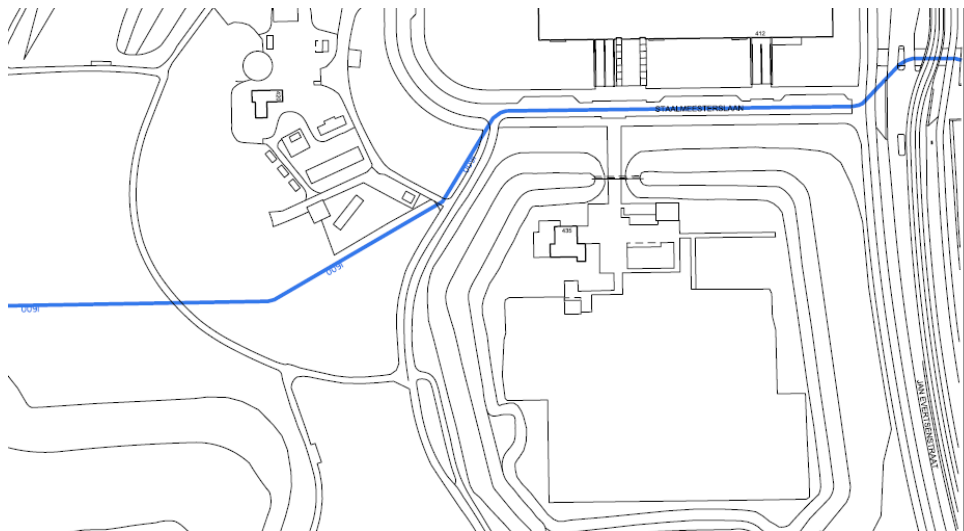
Bij het ontwerp en de realisatie van het project zijn een aantal technische randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan, of die in ogenschouw genomen moeten worden.

Inmeting

- Voor de exacte hoogtematen binnen het projectgebied wordt uitgegaan van de in opdracht van het stadsdeel uitgevoerde inmetingen in 2014.

K&L

- De persleiding die het projectgebied doorkruist wordt niet verplaatst (zie figuur 9). Voor het ontwerp van de Stadsboerderij geldt de ligging van de persleiding als een gegeven. Voor de benodigde afstanden die aangehouden moeten worden t.o.v. de persleiding wordt uitgegaan van de Richtlijnen van Waternet voor het werken nabij bij Waternet in Beheer zijnde kabels, leidingen en overige objecten (2010);



Figuur 9: Locatie persleiding

- Overige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de te realiseren Stadsboerderij .

Water

- De Stadsboerderij watert af op de waterlopen binnen het projectgebied, niet op het naastliggende parkdeel van Terras en Balkon.

Levensduur

- De technische levensduur van de opstallen van de Stadsboerderij is minimaal 40 jaar.

Bijlage 1: Onderliggende beleidsdocumenten, richtlijnen e.d.

1. Bestemmingsplan Rembrandtpark, december 2012 (BP)
2. Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch Sterk en Duurzaam
3. Essenties Rembrandtpark, okt. 2012
4. Ontwikkelpark Rembrandtpark '23
5. Prioriteitenkaart
6. Waterplan 2013
7. Groen in de tuinstad 2.0
8. Bomenbeleidsplan
9. Bomenstructuur Plan Nieuw West
10. Adaptatie Actie Plan
11. Handboek inrichting openbare ruimte
12. Dynamisch Perspectief Ringzone West:, pilot Jan Evertsenstraat (vastgesteld in 2014)
13. Horeca en leisure visie
14. Economische visie Nieuw West
15. Beheerplan Rembrandtpark 2010-2020
16. Richtlijnen van Duurzaam Onkruidbeheer
17. Richtlijnen voor het werken nabij bij Waternet in Beheer zijnde kabels, leidingen en overige objecten (2010).
18. Amsterdam gaat meer woningen bouwen: 7 impulsen. Actieplan Woningbouw 2014-2018
19. Jabor Advies b.v. Volledig Type A Asbestinventarisatierapport Schooltuin Jan P. van Blijdestijn
20. Jabor Advies b.v. Volledig Type A Asbestinventarisatie Kinderboerderij De Uylenburg
21. Plan van Aanpak d.d.11 maart 2014 (PvA)
22. Grootgroenonderzoek 2014 (dRO)
23. Voedselvisie (dRO)
24. Bomeninventarisatie (13 november 2014)