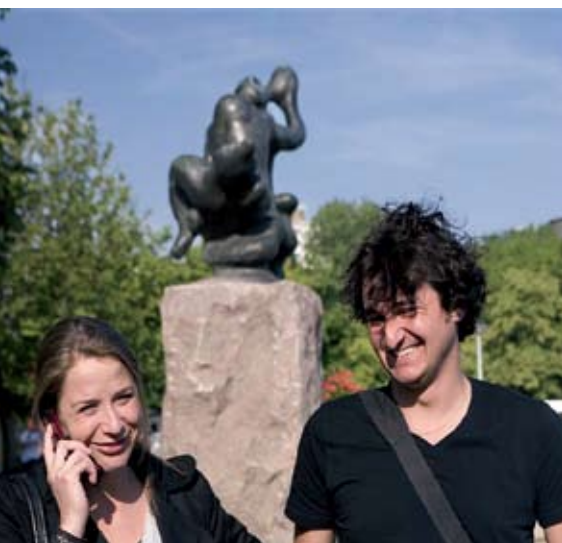




August Allebéplein | uitwerkingsplan | definitief 23.03.2010





0. Voorwoord

Stadsdeel Slotervaart gaat het August Allebéplein aanpakken. Met verschillende partijen is een nieuw plan opgesteld om het plein te verbeteren en deels te vernieuwen. De ambitie is hoog.

Het plan voor het August Allebéplein is ontwikkeld door het stadsdeel, in overleg met wooncorporatie FarWest, Bouwfonds en Ahold (verenigd in de Vof “herontwikkeling August Allebéplein”) en projectontwikkelaars Newcon en Deltaforte. Het plan is gebaseerd op randvoorwaarden die de stadsdeelraad in 2005 heeft meegegeven. Er zijn al eerder plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het August Allebéplein. Voor deze plannen kwamen de financiën echter niet rond en een haalbaar plan voor het August Allebéplein plein heeft daarom veel langer op zich laten wachten dan gewenst. Het voorliggende plan is financieel haalbaar. Het plan kan echter pas worden uitgevoerd als het college van B&W positief over het uitwerkingsplan beschikt en de contracten met de ontwikkelaars daadwerkelijk zijn gesloten.

De afgelopen tijd is er met veel mensen over de plannen gesproken. Zowel naar positieve als kritische geluiden is goed geluisterd en zolang de wensen niet strijdig waren met de uitgangspunten die zijn meegegeven door de raad, zijn deze zoveel mogelijk verwerkt in het plan. Met de winkeliers en ondernemers is een voorstel opgesteld voor de branchering van de detailhandel. Met onder andere de Ru Paréschool, de

Stichting Westelijke Tuinsteden, de GGD en FarWest werken we hard aan het ontwerp van het nieuw te bouwen community center. De welzijnsorganisatie, het jongerenwerk en de bibliotheek werken aan een invulling van het welzijns- en cultuurgebouw dat op de hoek van het plein komt.

Eind december heeft het DB de Nota van Beantwoording (NvB, zie bijlage) vrijgegeven, waarin alle reacties op het plan zijn verwerkt. Een aantal reacties is direct verwerkt in dit definitieve Uitwerkingsplan 23-03-2010. Dit Uitwerkingsplan en de NvB is aan de raadscommissie en de stadsdeelraad voorgelegd en op 17 februari 2010 door de stadsdeelraad vastgesteld.



Inhoud

0. Voorwoord	3	4.6 Programma verkeer en parkeren	32
1. Inleiding	7	5. Plan	37
1.1 Plangebied	7	5.1 Richtlijnen architectonische uitwerking, welstand	37
1.2 Kaders en randvoorwaarden	7	5.1.1 Criteria overgang gebouw - openbare ruimte	37
2. Analyse	11	5.1.2 Architectonische eisen gebouwen	38
2.1 Ruimtelijke analyse	11	5.1.3 Eisen kleur en materiaaltoepassing	38
2.1.1. Stedenbouwkundig	11	5.1.4 Aanvullende welstandscriteria	38
2.1.2. Openbare ruimte	13	5.2 stedenbouwkundig plan	40
2.2. Programmatische analyse	15	blok 1	42
2.2.1 Economisch programma	15	blok 2	44
2.2.2 Sociaal programma	15	blok 3	46
2.2.3 Woonprogramma	15	blok 4	48
2.2.4 parkeerprogramma	15	blok 5	50
3. Visie	17	blok 6	52
4. Programma	23	5.3 Plan voor de openbare ruimte	54
4.1 Ruimtelijk programma	23	5.4 Toetsing aan kaders en voorschriften	55
4.1.1 stedenbouwkundig PVE	23	5.4.1 Juridisch Planologisch kader	55
4.1.2 PVE openbare ruimte	26	5.4.2 Voorschriften	55
4.2 Woonprogramma	28	6. Vervolg	63
4.3 Sociaal programma	29	6.1 Grondexploitatie	63
4.4 Economisch programma	29	6.2 Contracten	64
4.5 Milieuprogramma	31	6.3 Planning	64
		6.3.1 Planning per bouwblok	64
		6.4 Procedures	66
		6.5 Proces	66
		6.6 Overleg en inspraak	67



1. Inleiding

Overtoomse Veld vernieuwt. Met een strategie van investeren in mensen én de fysieke omgeving is in 2004 met het “Vernieuwingsplan Overtoomse Veld” de basis gelegd voor een gezonde wijk die kansen biedt aan haar bewoners. Het August Allebéplein vormt het hart van deze buurt.

1.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het gebied tussen de Postjesweg, de Derkinderenstraat, de Marius Bauerstraat / Thorn Prikkerstraat en de groenzone langs het spoor. De plangrenzen zijn de middenassen van deze straten en het begin van de groenzone.

1.2 Kaders en randvoorwaarden

Inhoudelijk

Voor het opstellen van het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein gelden randvoorwaarden en kaders uit andere plannen. Het Vernieuwingsplan dat voor heel Overtoomse Veld is gemaakt, vormt het belangrijkste inhoudelijke en financiële kader. Het plan is op 11 februari 2004 vastgesteld door de stadsdeelraad en op 16 juni 2004 door de gemeenteraad. In bijlage 1 is het Vernieuwingsplan opgenomen. Op grond van het Vernieuwingsplan is een Uitwerkingsplan Raamwerk/

Openbare Ruimte (POR) ontwikkeld. Het POR geeft een integrale visie op de openbare ruimte in Overtoomse Veld en geeft kaders voor de stedenbouwkundige structuur, rooilijnen, bouwhoogtes, bomen en groenstructuur, wegprofielen, het verkeersontwerp en parkeren. Ook schrijft het de kleur en





Figuur 1: plangebied August Allebéplein

materiaaltoepassing van de bebouwing voor. Het POR is op 12 oktober 2005 door de stadsdeelraad vastgesteld en geldt ook als inhoudelijk kader voor het uitwerkingsplan August Allebéplein. Bijlage 2 toont het POR.

Een belangrijk element in het inhoudelijke kader is dat de wijk vernieuwt door in drie pijlers tegelijk te investeren: de fysieke omgeving, de sociaalmaatschappelijke positie van de bewoners en de economische status van de buurt. Sinds de vernieuwing in 2005 is gestart, is de ontwikkeling van de sociaalmaatschappelijke pijler verder uitgewerkt door het stadsdeel, met onder andere de wijkaanpak en buurtuitvoeringsplannen en door Koers Nieuw West in tal van interventies. Hiernaast zijn in Slotervaart belangrijke stappen gezet op het gebied van anti-radicalisering en het aan de orde stellen van nieuwe onderwerpen.

Overige kaders

Op de ontwikkeling van het plan zijn verder nog diverse nota's van toepassing over onder andere welstand, werkgelegenheid, kleinschalige bedrijfsruimte en detailhandel. Het plan moet tenslotte ook voldoen aan juridisch-planologische eisen en kaders ten aanzien van woningbouw, bodem, geluid, veiligheid, luchtkwaliteit en archeologie, groen- en watercompensatie, flora, fauna en ecologie, speelvoorzieningen, hondenuitlaatbeleid, kunst in de openbare ruimte, materiaaltoepassing maaiveld, ondergrondse infrastructuur, stadsverwarming, afvalinzameling en nutsgebouwen. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan deze kaders en het vastgestelde stadsdeelbeleid op de diverse terreinen.

Leeswijzer

De opbouw van het uitwerkingsplan is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft een analyse van de huidige situatie, in ruimtelijk en programmatisch opzicht.
- Hoofdstuk 3 behandelt de visie op het toekomstige August Allebéplein, aan de hand van beelden, het doel en de te volgen strategie.
- In hoofdstuk 4 komt het nieuwe programma aan de orde, zowel ruimtelijk als programmatisch. Dit hoofdstuk geeft voorstellen voor de opgaven uit de analyse.
- In hoofdstuk 5 wordt het plan gedetailleerd omschreven. Ook worden hier de richtlijnen voor de architectonische uitwerking en de welstandscriteria genoemd. Vervolgens wordt per blok aangegeven wat de kaders zijn voor het ontwerp van de gebouwen en wat er in komt. Ook beschrijft dit hoofdstuk de toetsing aan de kaders en voorschriften.
- Hoofdstuk 6, ten slotte, geeft een overzicht van alle financiële zaken, zoals de grondexploitatie en de contracten. Ook komen hier de planning, procedures, overleg en inspraak aan bod.





2. Analyse

Het August Allebéplein is op dit moment niet het bruisende hart van de wijk waar alle bewoners trots op zijn. Het heeft te kampen met een slecht imago wegens gewelddadige incidenten in het verleden die het plein zelfs landelijke bekendheid gaven. Het plein heeft veel van zijn oorspronkelijke allure verloren, oogt eigenlijk nauwelijks nog als plein en voelt op bepaalde delen van de dag zelfs onveilig. De problematiek wordt veroorzaakt door zowel ruimtelijke aspecten als een gebrek aan goede functies op het plein (het “programma”). Dit hoofdstuk geeft een beeld van de sterke en zwakte punten van het huidige plein op ruimtelijk en programmatisch gebied.

2.1 Ruimtelijke analyse

2.1.1. Stedenbouwkundig

In stedenbouwkundig opzicht valt vooral op dat het plein geen sterke samenhangende eenheid vormt, maar eerder een rest-ruimte is tussen willekeurig geplaatste gebouwen. Het is niet duidelijk herkenbaar als plein, voelt niet prettig aan, kent veel plaatsen waar niets gebeurt en heeft nergens een uitgesproken karakter. In detail komen de volgende punten naar voren:

Achterkanten en inactieve plinten

Van de bebouwing langs het plein staat het grootste deel nu met zijn rug naar het plein gekeerd. Het politiebureau, het kan-

toorgebouw aan de Marius Bauerstraat, de moskee, de Postjeswegflat en de Urban Villa op de hoek Derkinderen- / Marius Bauerstraat hebben hun ingang aan de straatkant. De gevels aan het plein zijn gesloten of weinig transparant óf hebben een onderste verdieping (plint) waarin niets gebeurt (een zogeheten “inactieve plint”). De twee supermarkten hebben hun ingang weliswaar aan het plein, maar behalve de entree zijn hun gevels dicht. De luifel aan de flat langs de Postjesweg verkeert in slechte staat en de plint heeft een rafelige vorm.

Auto's op het plein

Een groot deel van het plein wordt op dit moment gebruikt als parkeerplaats voor auto's en fietsen. Er is geprobeerd het plein op dit deel aangenamer te maken door er bakken met beplanting en water te plaatsen. Zolang de auto's op het plein blijven parkeren, zullen deze echter de beleving van het plein blijven domineren.



Veel plaatsen zonder functie

Het plein wordt niet volledig benut. Er zijn veel plaatsen op het plein waar niets gebeurt. Er is activiteit aan de west- en noord-zijde, maar aan de zuid- en oostzijde gebeurt nagenoeg niets.

Zichtlijnen niet goed gebruikt

Er ontbreekt een duidelijke ruimtelijke opbouw en geleiding en de zichtlijnen houden de aandacht niet op het plein gevestigd.

Toegangen nodigen niet uit

Het plein heeft een weinig uitnodigend karakter. Vanaf de omliggende straten is het op veel plaatsen niet duidelijk dat de toegangen naar het plein leiden. De toegangen zijn bovendien onaantrekkelijk. Er zijn alleen maar inactieve plinten en de ruimte tussen de gebouwen is op veel plaatsen te smal, waardoor de toegangen het gevoel van stegen geven.

Geen uitgesproken gebruik

Omdat er geen duidelijke keuze wordt gemaakt voor een bepaald type gebruik op een bepaalde plaats, is het nergens echt druk en nergens echt rustig. Het plein heeft nergens een bruisende uitstraling of een plaats die uitnodigt om eens lekker te gaan zitten.

Geen duidelijke markering

De Postjeswegflat is het enige gebouw langs het plein dat het gebied duidelijk markeert. Tegelijkertijd onttrekt het het plein

vanaf de Postjesweg ook aan het zicht. De overige randen van het plein zijn rafelig, versprongen. Ze bieden geen duidelijke omkadering van het plein. Er is veel variatie in architectuur tussen de verschillende gebouwen en plinten aan het plein.

Geen uitstraling die past bij het centrum van een buurt

Het plein ligt verscholen, heeft op dit moment niets bijzonders, geen kenmerkende eigenschappen, herkenbaar element of *landmark*.

Geen menging van verschillende functies

Het aanbod is eenzijdig en er is weinig menging van functies. Detailhandel domineert en er zijn bijna geen woningen met een ingang aan het plein. Dit eenzijdige aanbod werkt sociale onveiligheid in de hand.

Goede bereikbaarheid

Het plein is uitstekend te bereiken met de auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. Het plein ligt aan drie hoofdontsluitingswegen (Jan Tooropstraat, Derkinderenstraat en Postjesweg), heeft een bushalte op beide kanten van het plein, ligt aan een doorgaande fietsroute op de Marius Bauerstraat en de drie andere straten hebben vrijliggende fietspaden. Het plein kan ook goed te voet worden bereikt, maar de looproute is op dit moment niet aantrekkelijk. Het sluipverkeer op de Marius Bauerstraat vormt met name een hindernis voor een veilige oversteek naar de Ru Paréschool en voor ouderen die naar het plein willen.





2.1.2. Openbare ruimte

Lage kwaliteit bestrating

De bestrating van het plein verschilt van plaats tot plaats. Dit geeft een onrustig en versnipperd beeld.

Veel objecten van lage kwaliteit

De openbare ruimte is slordig ingericht. De grote hoeveelheid objecten en verschillende materialen zorgen voor een onrustig beeld en een armoedige uitstraling. De objecten die er staan vormen nu vaak obstakels, in plaats van dat ze het plein versterken. De grote hoeveelheid vaststaande objecten voorkomt bovendien dat het plein op een andere manier zou kunnen worden gebruikt. Het gebouw waar “de Branding” in zit, dat vroeger (samen met de luifel en de bioscoop) de begrenzing van het plein vormde, blokkeert nu het zicht en de samenhang tussen het centrale en het oostelijke deel van het plein.

Mooi groen

Hoewel over het hele plein de uitstraling van beton overheerst, staan er op het oostelijke deel van het plein vier prachtige vleugelnootbomen (*pterocarya fraxinifolia*) die het plein hier een warme sfeer geven. De bomen zijn 60 jaar oud en verkeren in redelijk goede staat. Ze geven een eigen karakter aan het plein. In de winter valt hun grootsheid en statigheid op en in de zomer vult het groene bladerdak de ruimte. Bij “de Branding” staat ook nog een aantal jonge bomen die helaas niet in goede staat



verkeren. Een aantal kastanjes heeft de kastanjabloedingsziekte maar hoeft niet direct gekapt te worden.

Water

Op het huidige plein is er een vijver annex waterbak van ongeveer 100 m² met drie ‘spuiters’, die de bezoekers van het plein erg waarderen. De bak is echter niet geschikt om kinderen veilig te laten spelen. Het onderhoud laat te wensen over en er wordt vaak vuil, afval en afwasmiddel in gegooid.

Spelen

Het plein heeft nu op twee plaatsen speeltoestellen waar veel gebruik van wordt gemaakt. Het grote klimrek neemt echter



erg veel plaats in en is ongeschikt voor kleinere kinderen. Het zand dat om het klimrek ligt waait gemakkelijk weg en heeft de afgelopen jaren voor veel klachten gezorgd van winkeliers.

Zitten

Er staan veel gewone banken op het plein en er zijn mozaïeken banken waar een tafel aan vast zit. De banken en tafels worden goed gebruikt. De kwaliteit van de banken is echter veelal slecht en het uitzicht vanaf de meeste plaatsen onaantrekkelijk.

Kunst

In een van de waterbakken staat het beeld "Nerëide op Triton" van kunstenaar Nic Jonk, waarvan bezoekers aangeven dat ze het graag willen behouden.

Verlichting

Op het plein staan verschillende soorten lichtmasten. Ze leveren weinig en ongelijkmatig licht op, wat niet bijdraagt aan een goede sfeer en onvoldoende is met het oog op de sociale veiligheid.

Fietsparkeren

Op dit moment staan over het hele plein her en der verschillende soorten fietsrekken.

Winkelwagens

Winkelwagens zwerven geregeld over het plein. Bewoners en

bezoekers ervaren dit als problematisch vanwege de slordige uitstraling en geluidsoverlast.

Nood- en hulpdiensten

Het plein is toegankelijk voor brandweer en ambulances.

Afvalinzameling

Op het plein staat zeven afvalbakken. De woningen maken naar tevredenheid gebruik van een ondergronds systeem, aan de buitenzijde van het plein. Bedrijven regelen hun afvalinzameling via particuliere instellingen of bedrijven.



Kabels en leidingen

Er liggen veel kabels en leidingen onder het plein. Het plein vertoont littekens van momenten dat de vloer geopend moest worden om bij de leidingen te komen.



2.2. Programmatische analyse

In algemene zin valt op dat het plein nu weinig functies heeft die passen bij het hart van de wijk. Bovendien is wat er zit zodanig geplaatst dat het geen aanleiding vormt om het plein actief rond te lopen, of om andere functies te bezoeken. De functies versterken elkaar niet. In het aanbod maken we onderscheid tussen het economisch-, sociaal- en woonprogramma.

2.2.1 Economisch programma

Op dit moment heeft het plein te weinig commerciële functies om de rol van een wijkwinkelcentrum te kunnen vervullen. Onder een goed wijkwinkelcentrum wordt een centrum verstaan dat een buurt als Overtoomse Veld - met meer dan 10.000 inwoners - een volledig basispakket aan dagelijkse voorzieningen kan bieden. In oppervlakte bedraagt de huidige omvang van de detailhandel op het August Allebéplein ongeveer 3.927 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Tot het winkelgebied rekenen we niet alleen de winkels op het plein, maar ook de winkels aan de Jan Tooropstraat en de Derkinderenstraat. Hoewel deze drie gebieden samen zich als een sterk winkelcluster zouden kunnen presenteren, vormen ze nu geen eenheid en ondersteunen ze elkaar niet. Aan het plein zijn winkels in de dagelijkse en niet dagelijkse sector te vinden. Er ontbreken enkele branches zoals een drogist om van een volledig basispakket te kunnen spreken. Met twee supermarkten en diverse kleinere winkels is de foodsector goed vertegenwoordigd, maar verschillende andere

branches worden wel gemist.

Voor de niet-dagelijkse boodschappen ontbreekt een sterke trekker. Naast detailhandel zijn er, verspreid over het plein en de aanliggende straten, enkele horecaondernemingen. Er is nauwelijks sprake van leegstand maar er zijn wel winkels die enkele dagen of dagdelen per week niet open zijn. Daarnaast sluit de detailhandel niet altijd even goed op elkaar aan omdat er commerciële dienstverlening tussen is gevestigd. Voor het hele plein geldt dat het winkelaanbod onvoldoende uitstraling, herkenbaarheid en kwaliteit heeft. Het aanbod van horeca op het plein is matig en weinig gevarieerd. Het ontbreekt aan gelegenheden met sfeer en uitstraling en een goed gesitueerd terras.

2.2.2 Sociaal programma

Het plein zou er niet alleen moeten zijn om te winkelen, maar ook een ontmoetingsplaats kunnen vormen voor mensen uit de buurt. Op dit moment maakt slechts een deel van de bewoners gebruik van het plein. Het aanbod op sociaal-maatschappelijk gebied bestaat uit de Ru Paréschool, het jongerencentrum Oportuna, de bibliotheek en natuurlijk de Moskee. Geen van alle is op het plein gevestigd of op het plein gericht. Daarnaast zijn er diverse voorzieningen die over de buurt zijn verdeeld en is het aanbod niet duidelijk en niet op elkaar afgestemd.

2.2.3 Woonprogramma

Er liggen weinig woningen aan het plein die een directe relatie

met c.q. voordeur aan het plein hebben. De Postjeswegflat heeft zijn ingangen aan de Postjesweg, de Urban Villa op de hoek van het plein heeft zijn ingang aan de Derkinderenstraat. De woningen boven de winkels aan de Marius Bauerstraat worden via een trap aan de zijkant met een galerij ontsloten. Alleen de acht woningen aan de Jan Tooropstraat hebben een directe relatie met het plein. Qua levendigheid en controle draagt de woonfunctie op dit moment dan ook te weinig bij aan het functioneren van het plein. De woningen op het plein boven de winkels en het chinese restaurant zijn van slechte kwaliteit en zullen in 2010 worden gesloopt. De woningen boven de winkels aan de Jan Tooropstraat zijn slecht onderhouden en hebben noch voor noch achter een prettige uitstraling. Het huidige aanbod van woningen is veel te eenzijdig en vraagt om variatie, zowel wat betreft type woning als de keuze tussen koop en huur.

2.2.4 Parkeerprogramma

Het plein is goed bereikbaar voor (gemotoriseerd) verkeer. Parkeren voor het August Allebéplein en omgeving vindt nu plaats op het maaiveld, op straat en op het plein. De parkeeroplossingen in de Marius Bauerstraat zijn rommelig en onoverzichtelijk. Het parkeren op het plein is wel praktisch maar doet sterk afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de uitstraling van het plein. De parkeergelegenheid is, sinds de invoering van betaald parkeren in het gebied, voor het huidige programma ruim voldoende.



3. Visie

Overtoomse Veld moet weer een buurt worden die bruist en toekomstperspectief biedt, waar bewoners graag willen wonen en waar ondernemers zich willen vestigen. Een buurt die een prettige en veilige leefomgeving vormt, die er goed uitziet en waar bewoners volop kansen hebben om zich te ontwikkelen, sociaal, economisch of maatschappelijk.

Zoals in het vernieuwingsplan al is aangegeven, gaat het erom dat gelijktijdig én de fysieke leefomgeving én de economie én het sociaal-maatschappelijke aanbod wordt verbeterd. De (ruimtelijke) vertaling van deze drievoudige aanpak ligt voor het August Allebéplein in de woorden "samenbrengen" en "variatie".

Op het nieuwe Allebéplein worden verschillende functies bij elkaar gebracht. Er komen én winkels, én woningen én plaatsen waar mensen elkaar rustig kunnen ontmoeten. Er komen winkels in de food én non-food sector, voor de dagelijkse én niet dagelijkse boodschappen. Er komen woningen voor mensen met een klein inkomen én woningen voor mensen met meer geld. Er komt aanbod op het gebied van cultuur, gezondheid, onderwijs en spelen. Het fysiek bij elkaar brengen van de functies versterkt de kracht van iedere functie op zich. Dit geldt vanzelfsprekend voor het community center waarin o.a. onderwijs, opvoedingsondersteuning, voorschool en naschoolse opvang samenkomen. Maar dit geldt ook voor samenbrengen van verschillende soorten winkels, waardoor een geconcentreerd winkelgebied ontstaat dat voor meer mensen interessant wordt om naar toe te komen.

Door het samenbrengen van al deze functies en de variatie daarbinnen, gaat het plein werken als een plaats waar verschillende mensen samenkomen: verschillende mensen die het plein komen bezoeken, verschillende mensen die aan het plein willen komen wonen en verschillende ondernemers die zich aan het plein willen vestigen. Mensen die jong zijn en oud, rijk en minder rijk, man en vrouw, allochtoon en autochtoon, mensen met kinderen en mensen zonder kinderen.

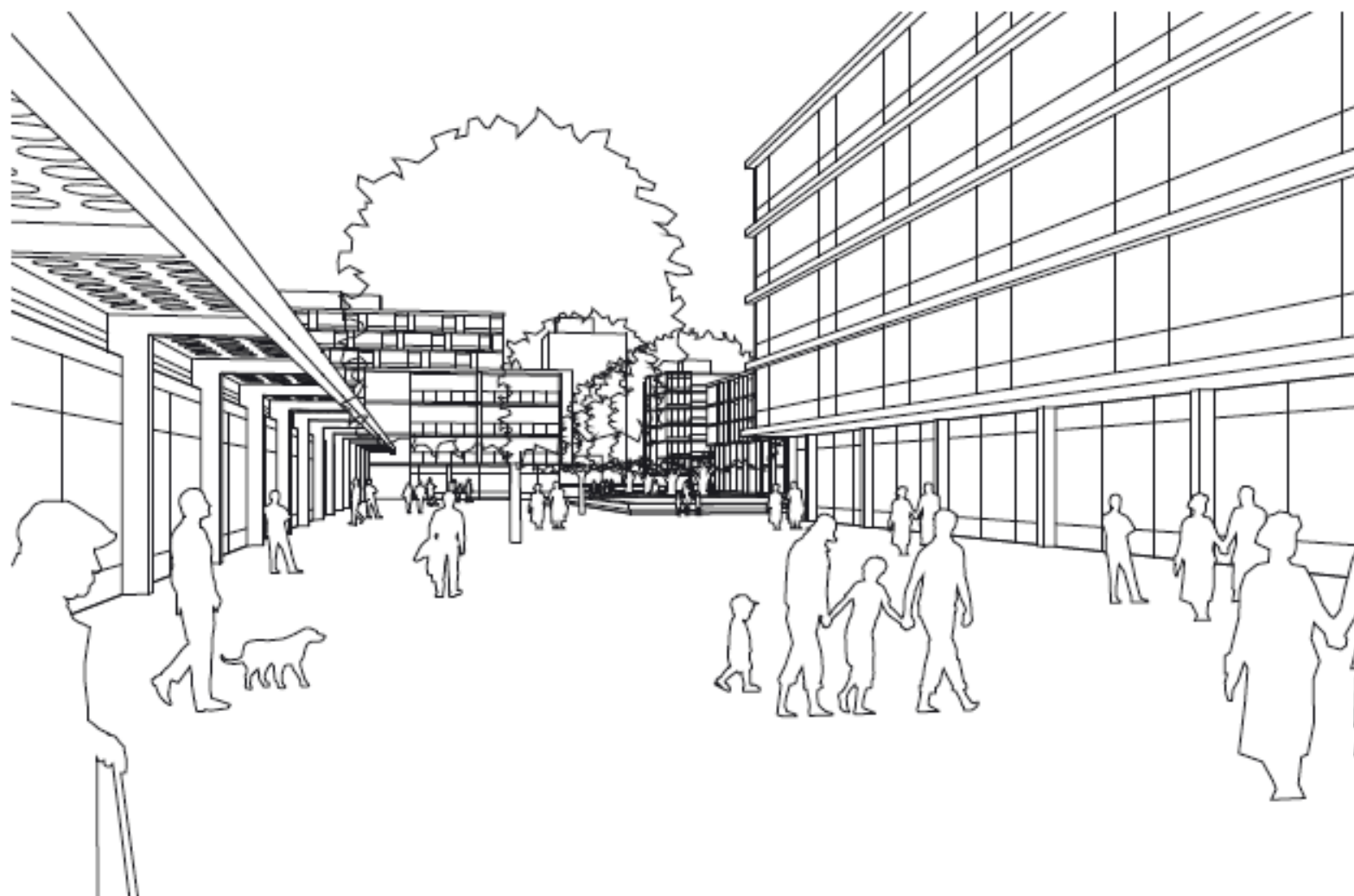
Concreet wordt dit vormgegeven aan de hand van de volgende strategie:

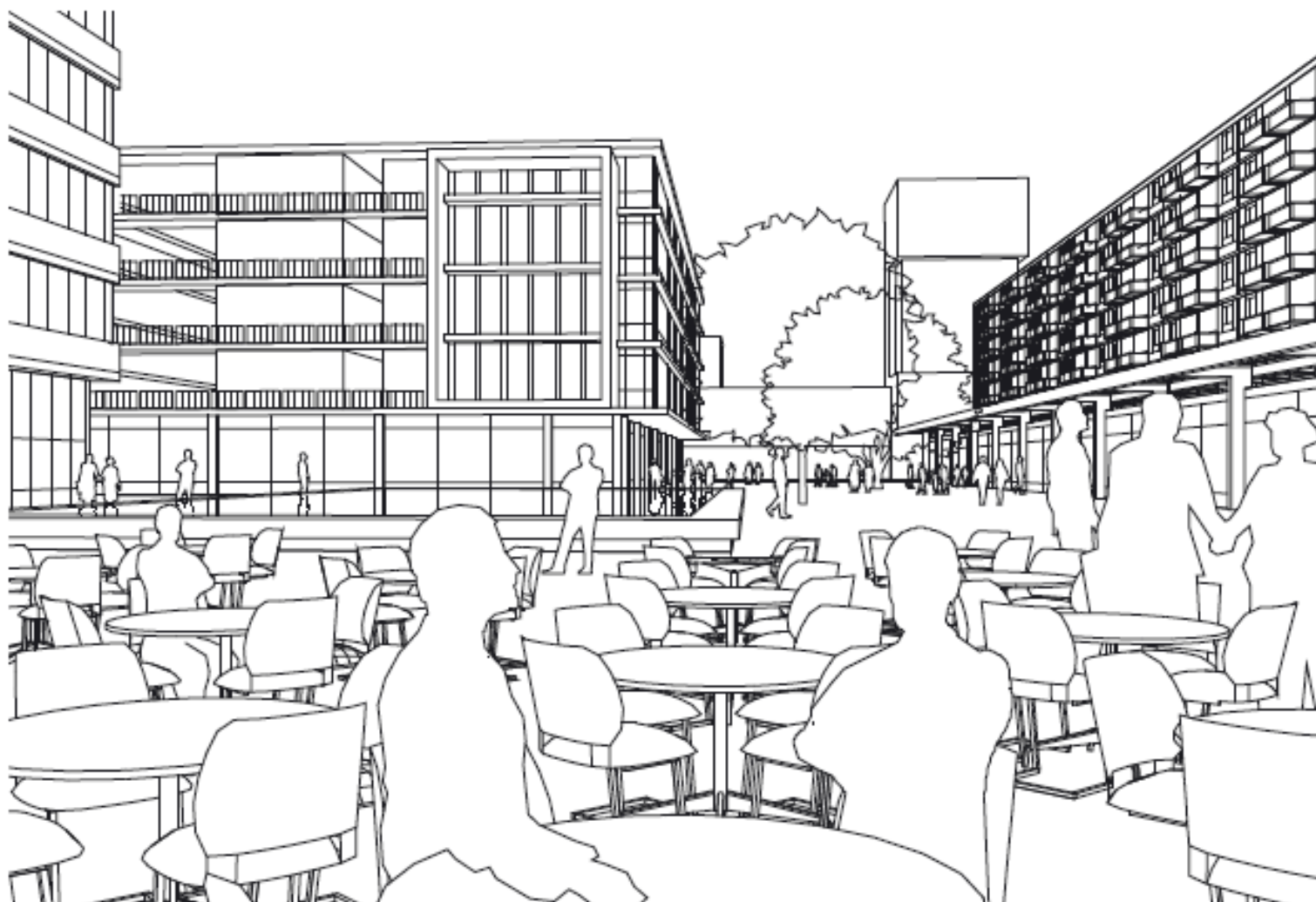
- Bestaande winkels worden vernieuwd en er komen meer winkels bij. Vanuit de wijkaanpak en andere sociaal-economische programma's worden ondernemers ondersteund en begeleid.





- Er komen meer woningen aan het plein en het woningaanbod wordt gevarieerd.
- Er komt een community center dat kinderen volop kansen biedt om zich goed te ontwikkelen en ontplooiën. Lokale en regionale experts (onder andere de stichting westelijke tuinsteden, het bestuur van openbare scholen in Amsterdam West en de GGD) gaan dit aanbod realiseren.
- Er komt een nieuw gebouw voor aanbod op het gebied van cultuur en welzijn. Hierin komt de bibliotheek, een cultuurpodium, een ruimte waar activiteiten voor jongeren worden georganiseerd, en een ruimte waar vrouwenempowerment een plaats krijgt. De verschillende partijen moeten binnen dit gebouw goed kunnen samenwerken en ook hier zal de ondersteuning vanuit sociale programma's heel belangrijk zijn. Stadsdeel Slotervaart, wooncorporatie FarWest en de Meervaart werken ondertussen aan het opzetten van een programmering voor het moment dat het gebouw haar deuren opent.
- Naast deze gebouwen wordt de stedenbouwkundige opzet en openbare ruimte aangepakt. Het plein verandert van gedaante. Aan de oost- en westkant transformeert het plein tot een ruim gebied met zeer brede straten die de functies aan weerszijden goed met elkaar verbindt. Aan de westkant, in het winkelgedeelte, zijn dit de winkels en aan de oostkant zijn dit het welzijn/cultuurgebouw, het communitycenter en de moskee. In het midden komt een prachtig plein dat goed is ingericht, overzichtelijk en schoon, met water en horeca en zonder auto's.





- Alle gebouwen rondom het plein moeten met hun voorkant en ingangen aan het plein komen te staan en in de onderste laag van alle gebouwen (de plint) moet iets gebeuren (of winkels, of etalages, of grote raampartijen), zodat er altijd interactie is tussen de mensen in de gebouwen en de mensen op het plein.
- Het uitgangspunt voor de inrichting is goede kwaliteit, samenhang en “minder is beter”, zodat er zoveel mogelijk ruimte blijft voor spelen, flaneren en ontmoeting.
- In de hele aanpak is het van belang dat de vernieuwingen op fysiek gebied en de sociale en economische programma's (Koers Nieuw West en de Wijkaanpak) elkaar versterken en goed op elkaar aansluiten.

Het stadsdeel en de ontwikkelende partijen hebben de ambitie om van het August Allebéplein weer een aantrekkelijk plein te maken dat met recht het hart van de wijk kan worden genoemd. Een plein dat winkels combineert met welzijns- cultuur-, onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen. Een plein waar de bewoners weer trots op kunnen zijn, waar ze zich veilig en prettig voelen en waar ze graag naar toe komen om elkaar te ontmoeten.





4. Programma

Vanuit de visie en de analyse van sterke en zwakke punten van het huidige plein, beschrijft dit hoofdstuk de uitgangspunten die stadsdeel Slotervaart hanteert om de sterke punten te behouden en de ruimtelijke en programmatische knelpunten aan te pakken. Het geeft aan hoe we het plein sociaal veiliger maken, aantrekkelijk voor een breed publiek en welk aanbod we creëren voor sociaal-maatschappelijke ontwikkeling. De uitgangspunten zijn vervat in programma's van eisen. Deze eisen gelden als uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en het plan voor de openbare ruimte.

4.1 Ruimtelijk programma

4.1.1 stedenbouwkundig programma van eisen

Achterkanten en inactieve plinten: overal actieve plint

Behalve de al bestaande urban villa en het kantoorpand aan de Marius Bauerstraat, krijgen alle gebouwen aan het plein een actieve plint. Panden die nu met hun achterkant naar het plein staan, een inactieve plint hebben en in zeer slechte staat verkeren, worden zoveel mogelijk aangepakt of gesloopt. De luifel aan de Postjeswegflat wordt vernieuwd en de rooilijn (de grens van het gebouw) wordt rechtgetrokken, door hier bebouwing aan toe te voegen. Zo krijgt het gebouw één rechte lijn die gelijk loopt met de huidige Albert Heijn. Alle luifels en overstekken (uitstekende bebouwing zoals een balkon) aan het plein worden op elkaar afgestemd.

Auto's op het plein: het plein wordt auto- en fietsvrij

Het plein wordt van oost tot west een voetgangersgebied met hoge verblijfswaarde; er mogen geen auto's meer op het plein komen. Niet voor parkeren en niet voor laden en lossen. Er komt voldoende parkeergelegenheid op straat en er komen drieparkeergarages die in de eerste plaats bestemd zijn voor de bewoners van de nieuwe woningen op het plein.

Veel plaatsen zonder functie: activiteit op hele plein

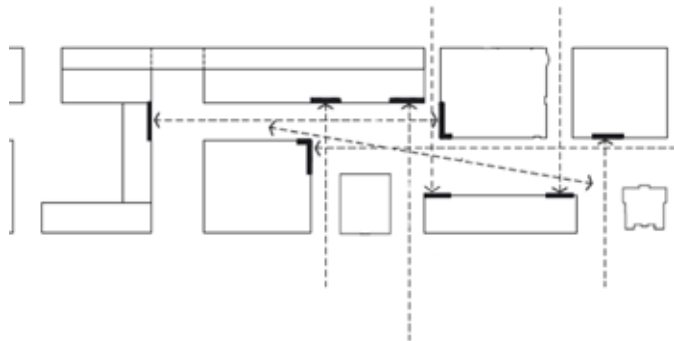
Het plein wordt zo aangepast dat aan het hele plein toegankelijke winkels, bedrijfjes en dienstverlening komen. Het maken van een rondgang over het plein wordt zo gestimuleerd en mensen kunnen gemakkelijk van de ene naar de andere functie lopen. In het winkelgedeelte krijgt dit nog een extra impuls doordat de winkels aan weerszijden dicht bij elkaar komen te liggen. Dit gedeelte krijgt hiermee het karakter van een ruim opgezette, brede winkelstraat.



-  stedelijke plint met voorzieningen
-  extroverte plint, straatgericht
-  introverte plint

Zichtlijnen niet goed gebruikt: zichtlijnen worden begrensd

De nieuwbouw wordt zo geplaatst dat de zichtlijnen vanuit aan-grenzende straten (bijvoorbeeld de Chris Lebeauststraat of Jan Eisenloeffelstraat.) worden begrensd. Dit betekent dat als je van buitenaf op het plein kijkt, je blik altijd op het plein of zijn gebouwen gericht blijft; je kunt er niet langs of overheen kijken. Het plein wordt hierdoor een omsloten, gedefinieerde ruimte. In oost-west richting komt er juist één lange zichtlijn, die de oost-westuiteinden van het plein met elkaar verbindt en zo de eenheid van het plein versterkt.

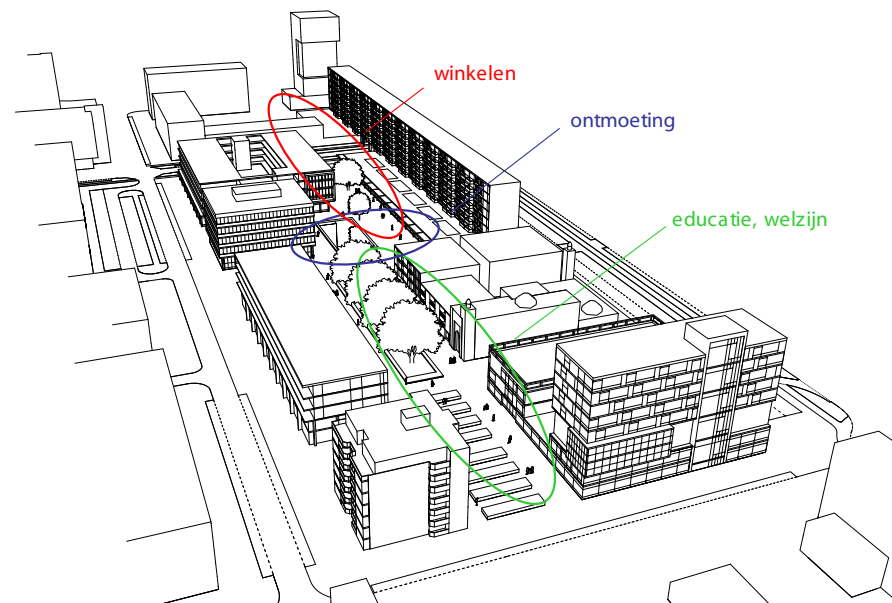


Toegangen nodigen niet uit: ruime en duidelijke toegangen

De nieuwe toegangen tot het plein worden uitnodigend en duidelijk openbaar. De straten die naar het plein toe leiden worden zoveel mogelijk zo breed als de gebouwen hoog zijn, zodat deze ruimtes geen stegen worden. Alleen de bestaande toegang tussen de Postjewegflat en het politiebureau blijft ongewijzigd.

Geen uitgesproken gebruik: drie zones

In plaats van "overal een beetje" - en dus nergens iets echt - krijgt het plein een verdeling in drie soorten gebruik: een winkeldeel, een verblijfs-/ontmoetingsdeel en een welzijnsdeel. Het winkelgedeelte komt in het meest westelijke deel en sluit daarmee aan bij de winkels in de Jan Tooropstraat waardoor een logische, sterke winkelroute ontstaat. Het centrale deel van het plein wordt helemaal ingericht op een aangenaam verblijf en vormt hiermee het hart van het plein. Hier komen goede zitgele-





genheden, wordt het uitzicht aangenaam en zullen volwassenen én kinderen zich thuis voelen. Het oostelijke gedeelte wordt het onderwijs-, welzijn- en cultuurgedeelte. Hier komt één van de ingangen van de moskee, het community center en het welzijn- en cultuurcluster. Ook in dit deel zal het ontmoeten en verblijven een belangrijke rol spelen. Het ontmoeten en verblijven dat nu vanaf de Jan Tooropstraat tot aan “de Branding” gebeurt, vindt in de toekomst plaats vanaf het centrale deel tot aan de Derkinderenstraat. Het westelijke deel transformeert van een rare verblijfsplek - pal naast de parkerende auto's - naar een intensieve winkelroute. Het verblijfsdeel wordt juist gesitueerd op die plaats waar het plein veel te bieden heeft, zoals ruimte voor water en uitzicht op de prachtige vleugelnootbomen, waar nu veelal aan voorbij wordt gegaan.

Geen duidelijke markering: van buitenaf herkenbare eenheid

De gebouwen rondom het plein worden aan de straatzijde op één lijn gebracht en krijgen per straat ook zoveel mogelijk dezelfde hoogte, dezelfde kleur baksteen en een plint die overal even hoog is. De gebouwen gaan zo ruimtelijk bij elkaar horen. De Urban Villa en het kantoorgebouw aan de Marius Bauerstraat staan vrij. Ze zijn iets hoger dan de andere gebouwen en blijven ook na de herstructurering als vrijstaande objecten herkenbaar.

Gebrek aan landmarks: hogere gebouwen die plein markeren

Aan de westkant van het plein, nabij het spoor, komt een toren



die 60 meter hoog wordt. Aan de oostkant, op de hoek van de Derkinderenstraat en Postjesweg, komt een gebouw van 31 meter hoog. Dit gebouw schermt door zijn hoogte een deel van het geluid van de A10 af en zal vanaf de ring ook goed zichtbaar zijn. Beide gebouwen geven een ruimtelijke begrenzing aan het hele plein en werken tegelijk als landmark, een herkenbaar element, dat op grotere afstand de ligging van het plein markeert.

Eenzijdig aanbod: menging van functies

Zoals past in het hart van een wijk wordt in de nieuwe situatie het aanbod gevarieerd en gemengd. Wonen wordt afgewisseld met winkels, onderwijs en welzijnsfuncties krijgen een plaats naast cultuur. Het plein wordt zo, de hele dag, aantrekkelijk voor een gevarieerd publiek.

Goede bereikbaarheid: nog verder omhoog

De entrees vanaf de Postjesweg worden zo breed mogelijk. Parkeren wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd aan de Jan Tooropstraat, de Marius Bauerstraat en de ventweg aan de Postjesweg, dus zo dicht mogelijk bij de winkels. De bushaltes blijven waar ze zijn. Voor de fietser worden fietsparkeerplaatsen in de vorm van “nietjes” bij de entrees geplaatst, dichtbij de fietsroute. De bereikbaarheid voor de voetganger wordt nog verder verbeterd door goede entrees en oversteekplaatsen naar het plein.



4.1.2 programma van eisen voor de openbare ruimte

Lage kwaliteit bestrating: nieuwe bestrating - gevel tot gevel

Er komt één soort bestrating, van gevel tot gevel, die alle gebouwen aan het plein met elkaar verbindt. De bestrating loopt door tot aan de straten die het plein afbakenen (dus tot de Postjesweg, Jan Toorop-, Marius Bauer- en Derkinderenstraat), loopt door onder eventuele luifels en overstekken, krijgt geen hoogteverschillen en moet goed onderhouden kunnen worden. De kleur wordt neutraal en de bestrating bestaat bij voorkeur uit kleine elementen. Dit is het beste voor de bomen (omdat het water en zuurstof goed doorlaat) en voorkomt grote zettingsverschillen.



Veel objecten, lage kwaliteit: weinig objecten, hoge kwaliteit

Het plein wordt opgeschoond. Het plein houdt hierdoor zoveel mogelijk ruimte, blijft flexibel in gebruik en de uitwisseling tussen de verschillende gebouwen wordt vergroot. Losse elementen gaan weg en nieuwe objecten worden zoveel mogelijk met elkaar geïntegreerd. Dit betekent dat banken bijvoorbeeld worden gecombineerd met bomen en dat er nieuwe verlichting komt die aan de gebouwen wordt bevestigd. De objecten die er komen krijgen een hoge kwaliteit, moeten vandalismebestendig zijn en goed beheerd kunnen worden. We streven naar een unieke vormgeving en een eenheid in verschijningsvorm van het meubilair.

Sterk groen: vleugelnootbomen behouden

De Vleugelnootbomen geven het plein een warme en aangename sfeer. Het liefst zien we dat ze alle vier blijven staan, maar in het ontwerp moet worden bepaald of het er drie of vier worden. De twee bomen die nu nog in open grond staan moeten straks wennen aan de nieuwe situatie waarin ze in verharding staan. In het ontwerp hoeft geen rekening te worden gehouden met de andere bomen op het plein. Als ze in het plan passen, mogen ze blijven, maar de bomen verkeren in te slechte staat om grote aanpassingen vanwege de bomen te kunnen verantwoorden. Als er nieuwe bomen bij komen, moeten dit mooie grote bomen zijn, die in een evenwichtige losse setting een plaats op het plein krijgen. Afgezien van hun schoonheid en





sfeer krijgen de bomen op het plein nog bijzondere waarde door dat ze gekoppeld worden aan de zitgelegenheden.

Water: ook op het nieuwe plein

Ook in de nieuwe situatie komt er water op het plein, in het centrale gedeelte. In welke vorm het water een plaats krijgt, wordt in een volgende fase bepaald. Dat het terug moet komen is zeker.

Spelen: klein op het plein, groter in de Marius Bauerstraat

Op het plein komen weer speelvoorzieningen. Omdat het plein voor zoveel mogelijk mensen aantrekkelijk moet zijn, is het de bedoeling dat er speelobjecten komen die mooi zijn om naar te kijken, aan-trekkelijk om op te zitten én leuk om op te spelen. De speelvoorziening op het plein zal vooral heel veilig zijn en bedoeld voor de allerkleinsten. Ouders of grootouders kunnen zo zelf op het plein zitten terwijl ze hun kinderen in de gaten houden die aan het spelen zijn. Bij de speelaanleiding op het plein komt geen los zand. Voor grotere kinderen komen speelobjecten op de openbare speelplaats, zoals een klimrek. Deze speelplaats wordt aangelegd vóór het community center in het deel van de Marius Bauerstraat dat wordt afgesloten.

Zitten: veel fijne zitplaatsen, deels gekoppeld aan bomen

We willen graag dat mensen op het plein verblijven. Er komen dus veel en aangename zitvoorzieningen. Het uitgangspunt voor ontwerp is om diverse plekken en opstellingen met zitplaatsen te creëren. Om ervoor te zorgen dat het plein toch zoveel mogelijk

vrij blijft, kunnen deze voor een deel gekoppeld worden aan de bomen.

Goede kunst: Jonk blijft

Het beeld van Jonk blijft op het plein. Wellicht komt er nog toegepaste kunst bij, in de vloer, in het water, in de bomen of op of aan de zitbanken.

Verlichting: hele plein en bebouwing goed verlicht

De bestaande losse verlichting op het plein verdwijnt en in plaats daarvan komt er mooie nieuwe verlichting, in één type, die bij voorkeur bevestigd wordt aan de (luifels van de) gebouwen aan het plein. Hierdoor is ook 's avonds de bebouwingscontour goed zichtbaar. Met het oog op de veiligheid willen we dat het plein ook 's avonds goed verlicht is. Het centrale deel is te groot om goed verlicht te kunnen worden met alleen verlichting aan de gebouwen. Daarom komt hier aanvullend verlichting op het plein, bijvoorbeeld in de vorm van masten met spots. Mocht blijken dat ook het winkeldeel en het welzijnsdeel aanvullend verlichting nodig hebben, dan kan dit nog worden toegevoegd. Uitgangspunt is ook hier om het weer zoveel mogelijk te integreren in de al bestaande objecten, zoals de banken.

Winkelwagens: een elektronische lijn rond het plein

Het fysiek onmogelijk maken om de winkelwagens het plein af te rijden zou zwerende winkelwagens kunnen voorkomen. Het is wenselijk om in de toekomst een ring aan te leggen die ervoor



zorgt dat wielrijen blokkeren zodra de winkelwagen hierover heen gaat.

Nood- en hulpdiensten: extra fundering van het plein

Het plein zal toegankelijk moeten zijn voor de brandweer, omdat deze op 10 meter afstand van hoofdingangen moet kunnen komen en deze in de toekomst veelal op het plein komen. Extra fundering van het plein en toegangen is hierdoor noodzakelijk.

Afvalinzameling: afvalbakken op het plein en ondergronds

Er komen een stuk of tien afvalbakken op het plein. Het type is aangegeven in de "leidraad openbare ruimte" en betreft type Slotervaart, 70 liter. De ondergrondse afvalinzameling voor de woningen werkt goed, dus blijft. Omdat er meer woningen komen, zullen er ondergrondse containers worden toegevoegd. Het bedrijfsafval zal zoveel mogelijk in de betreffende gebouwen moeten worden verzameld. Met rolcontainers kan het dan bij het inzamelen naar buiten worden gereden.

Kabels en leidingen: niet onder het plein maar er omheen

Het streven is om zo min mogelijk kabels en leidingen onder het plein aan te leggen, zodat het plein niet open hoeft als er onderhoud nodig is. In verband met verlichting en afwatering zal het echter niet helemaal voorkomen kunnen worden.

4.2 Woonprogramma

Het plein is met name aantrekkelijk voor kleinere (één- en tweepersoons-)huishoudens, zoals jonge, startende huishoudens, die waarde hechten aan de uitstekende bereikbaarheid, winkels en voorzieningen in de buurt. Voor grote gezinnen met kinderen is deze stedelijke woonomgeving juist minder geschikt. Er komen dan ook geen grote sociale huurwoningen. In de nieuwbouw wordt een mix aan verschillende typen woningen gebouwd. In blok 1 komen met name drie- en vierkamer woningen. In blok 2 zijn bijzondere woningen mogelijk, zoals atelierwoningen. In blok 4 komen woningen met een gemiddelde grootte van 96 m². Blok 6 krijgt zowel kleinere woningen, als woningen met een gemiddelde oppervlakte (70 m²). In dit blok komen bovendien starterswoningen zonder parkeerplaats of -vergunning, die hierdoor voor een lagere prijs kunnen worden aangeboden en aansluiten op het beleid van de gemeente Amsterdam om autobezit te ontmoedigen. Het programma bevat in totaal zo'n 473 woningen en zorgt met z'n variatie en omvang voor een waardevolle verbreding van het woningaanbod in Overtoomse Veld. Met de sloop van 24 woningen die nu direct aan het plein grenzen, komen er per saldo zo'n 449 woningen bij, op of direct grenzend aan het plein. Hiervan is een groot deel markt en een deel sociale huur. Deze woningen worden gemiddeld 85 m² groot. Met het uitgebreide programma aan voorzieningen op het August Allebéplein, scheppen we de condities om ook

kwetsbare doelgroepen, zoals senioren en (licht) verstandelijk gehandicapten, in de buurt te huisvesten. Specifiek op deze groepen afgestemde woningen worden waarschijnlijk ontwikkeld in het Middengebied Zuid. Alle woningen moeten voldoen aan de "Basiskwaliteit woningbouw Amsterdam" (11 maart 2009 vastgesteld door B&W) en zijn daarmee aanpasbaar en toegankelijk voor minder validen.

Soort woningen en het aantal per blok	sociale huur	sociale koop zonder parkeren	markt/koop	
Blok 1	24		56	
Blok 2	5		11	
Blok 4			88	
Blok 6	76	70	143	
Totaal aantal	105	70	298	473
percentage	22%	15%	63%	100%

Overzicht woningbouwprogramma. De aantallen zijn een schatting op basis van de huidige plannen. In de ontwerpfase kan dit naar boven of beneden worden bijgesteld.



4.3 Sociaal programma

Voor heel stadsdeel Slotervaart bestaat een uitgebreide aanpak voor verbeteringen op sociaal gebied. Deze bestaat onder meer uit de “wijkaanpak”, “buurtuitvoeringsplannen” en interventies van “Koers Nieuw West”. Deze programma’s zijn opgezet door het stadsdeel, in nauwe samenwerking met de wooncorporaties die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Het programma voor het August Allebéplein is opgesteld met wooncorporatie Far West. Het bevat een community center met een oppervlakte van 5.500 m². Hierin komen de brede school Ru Paré, een ouder-kindcentrum, een grotere en hogere sportzaal waarin meer sporten kunnen worden beoefend, een kinderdagverblijf, een buurtontmoetingsruimte, een voorschool en buitenschoolse opvang. Het geheel vormt een totaalpakket, gericht op onderwijs en preventieve zorg om de ontwikkelings- en ontplooiingskansen van kinderen in Overtoomse Veld optimaal te maken. Ook komt er een welzijns- en cultuurcluster van 2.500 m², waarin de bibliotheek, vrouwenempowerment, jongerenwerk, een cultuurpodium en bijpassende horeca een plaats krijgen. Programmatisch moeten het community center en het welzijns- en cultuurcluster intensief gaan samenwerken, zodat het aanbod voor de buurt zo goed mogelijk wordt ingevuld. Voor de programmering van het cultuurpodium wordt samenwerking met de programmering van de “Meervaart” en “Podium Mozaïek” nagestreefd. Er komt ruimte voor een zorgsteunpunt voor bewoners uit de omliggende blokken, bijvoorbeeld voor het halen van prikken of voor het meten van hun bloeddruk.

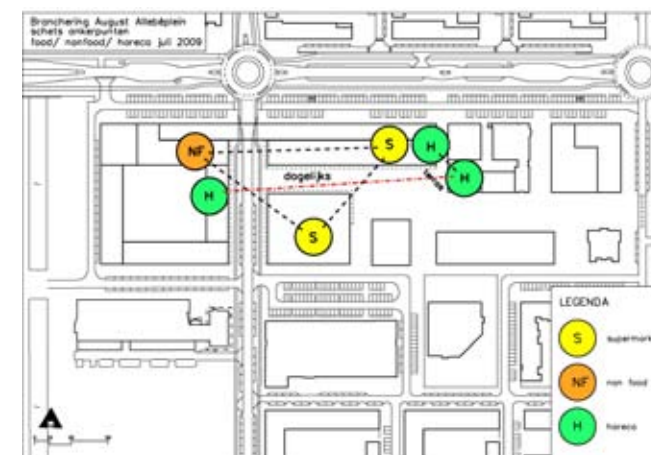
4.4 Economisch programma

Uit de uitgevoerde draagkrachtmeting door het Bureau Ruimtelijke Ordening (januari 2008) blijkt dat er op het “vernieuwde” plein in de toekomst distributieve ruimte is voor detailhandel tot 5.750 m² bruto vloeroppervlak (BVO). De ruimte dagelijks aanbod (food) becijferd op 4.250 m² BVO en niet dagelijks (non-food) op 1.500 m² BVO. Bij deze berekening is nog geen rekening gehouden met de 950 extra woningen die er in Overtoomse Veld bij gaan komen. Dat betekent een substantiële uitbereiding van het bestaande aanbod van detailhandel dat thans 4.953 m² BVO bedraagt. De economische dynamiek in Overtoomse Veld kan nog verder worden versterkt bij de komst van een nieuw hotel in de omgeving van het August Allebéplein.

Programma ingevuld met winkeliers en vastgoedeigenaren

In twee workshops is met winkeliers en vastgoedeigenaren in het gebied gesproken over de economische invulling van het August Allebéplein. Daarbij is aandacht besteed aan de economische randvoorwaarden en de uitgangspunten voor het “vernieuwde” plein. Ook is uitvoerig gesproken over het toekomstig functioneren van het winkelplein en bekeken hoe de branchering er uit kan komen te zien. Er bestaat grote mate van overeenstemming over de economische functies die het winkelplein aantrekkelijke zouden kunnen maken (voor ondernemers én het winkelend publiek) en die goed aansluiten op de demografische samenstelling van Overtoomse Veld. Het resultaat hiervan

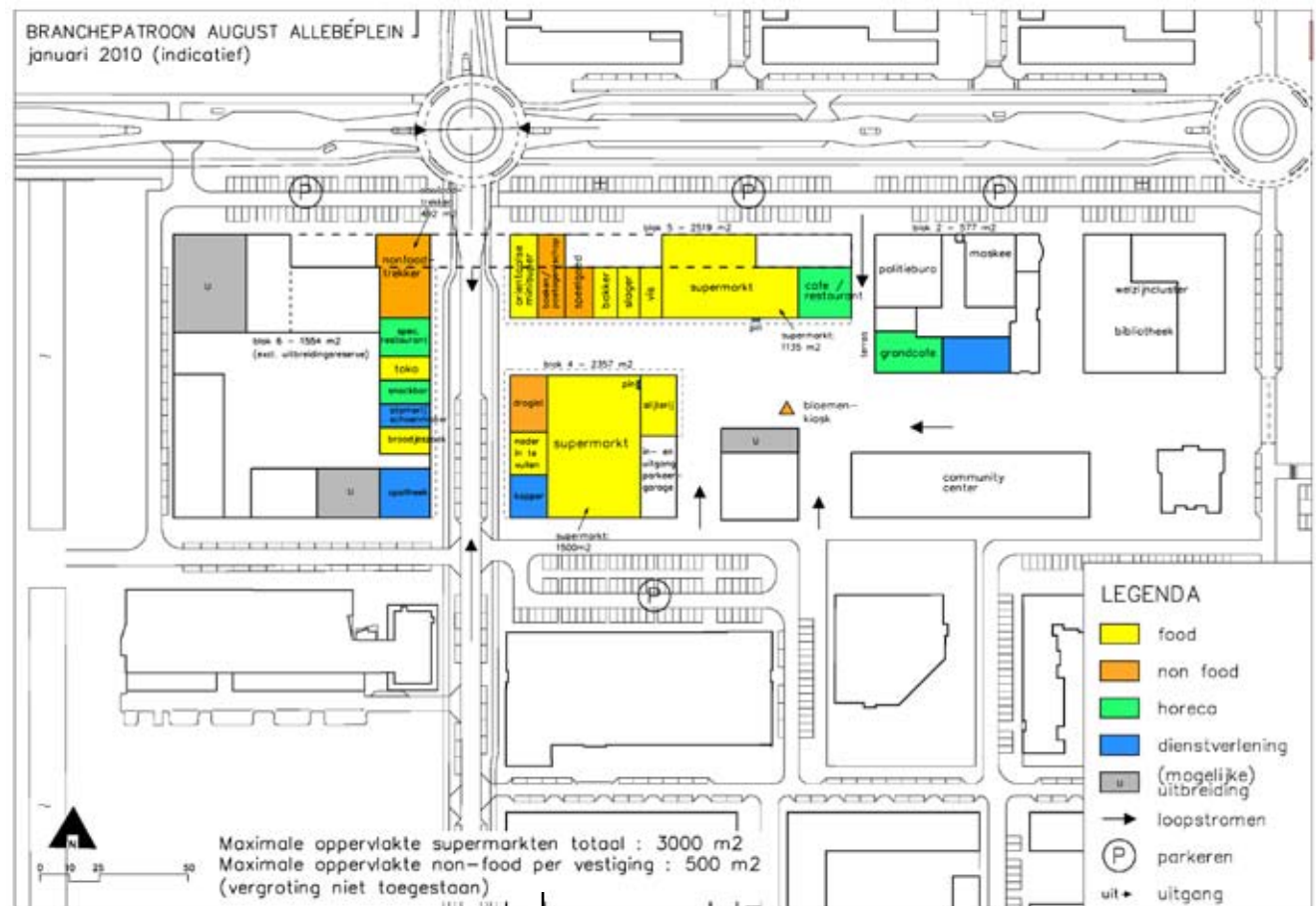
is weergegeven in de schets van ankerpunten. Hierin staat aangeven waar de supermarkten, non-food trekker en horeca op het winkelplein gesitueerd worden. Deze schets is vervolgens tijdens de workshops vertaald in een indicatieve branchepatroon voor het “vernieuwde” plein. De toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van detailhandel worden in dit branchepatroon zichtbaar gemaakt.



De ankerpunten van food (supermarkten), non-food en horeca vormen de basis van het indicatieve brancheringspatroon op het vernieuwde plein.

De belangrijkste conclusies van de workshops:

- Het vernieuwde August Allebéplein heeft de potentie om uit te groeien tot een wijkwinkelcentrum met twee supermarkten en een non-food trekker als voornaamste dragers. Het segment “dagelijkse boodschappen” kan extra versterkt worden door toevoeging van diverse versfood zaken.
- Het plein heeft goede mogelijkheden voor dag- en avond-horeca met terrassen en restaurants. Met de toevoeging van enkele non-food zaken ontstaat er een interessant winkelgebied dat de verblijfsduur van de bezoeker verlengt.
- Het is belangrijk om op het plein fysieke ruimte te creëren om de detailhandel in de toekomst uit te breiden. Het winkelgebied kan zo op termijn uitgroeien, op de mogelijke uitbreidingslocaties. Mits dit in overeenstemming is met de eerder uitgevoerde draagkrachtmeting van BRO en de parkeerbalans.
- Voor een goed functionerend winkelgebied is het noodzakelijk om voldoende parkeermogelijkheden in de nabijheid van het plein te hebben met een korte routing voor de dagelijkse boodschappen.
- Wat betreft de sfeer op het plein is het beter om niet met één vast thema werken.
- Het zorgcluster aan de oostzijde van het plein zorgt voor veel bezoekers. Dat is gunstig voor het winkelgebied.
- Door invulling van het winkelgebied ontstaan er op en rondom het plein economische prikkels voor startende ondernemers en creatieve industrie om zich hier te vestigen. Deze bedrijvigheid vormt als het ware een schil rondom het August Allebéplein.



Alle maten in BVO (brutovloeroppervlak)

Het totaal oppervlak aan supermarkten is begrensd even als de maximale omvang van non-food winkels. Hierdoor wordt voorkomen dat er een derde supermarkt kan komen op de plaats van de non-food trekker en het plein zich onevenwichtig gaat ontwikkelen.

4.5 Milieuprogramma

In dit plan is rekening gehouden met de eisen die gelden op het gebied van luchtkwaliteit, geluid van weg en spoor, watercompensatie, ecologie, bodemverontreiniging en groencompensatie. In de toetsingsparagraaf (5.4) is aangegeven hoe met de verschillende facetten wordt omgegaan en welk onderzoek in deze kaders is uitgevoerd. Hiernaast besteedt het plan aandacht aan duurzaam bouwen en zorgvuldig gebruik van energie.

Duurzaam bouwen en energie

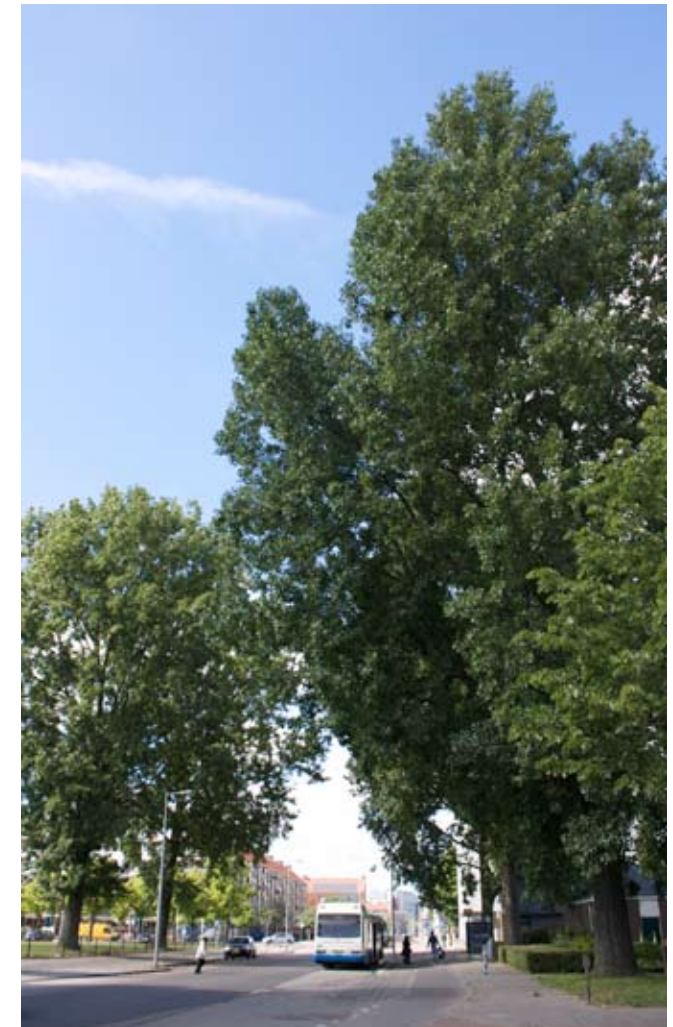
Binnen het klimaatbeleid van de gemeente Amsterdam en stadsdeel Slotervaart heeft duurzame nieuwbouw van woning- en utiliteitsgebouwen prioriteit. Het stadsdeel heeft de Amsterdamse doelstelling overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw van woningen klimaatneutraal is. De doelstelling voor de periode 2010-2014 is dat 40% van de nieuwbouw klimaatneutraal gebouwd wordt en de rest half-klimaatneutraal. Er wordt gestreefd naar een drastische beperking van de energievraag van woningen. In dit kader vragen we ontwikkelaars om zoveel mogelijk de uitgangspunten van “het Passiefhuis” toe te passen:

- beperk de energievraag tot een minimum door goede isolatie
- voorkom dat de woningen in de zomer gekoeld moeten worden
- maak optimaal gebruik van passieve zonne-energie

Alle nieuwbouw wordt aangesloten op stadsverwarming.

In samenwerking met de ontwikkelaars wordt waar mogelijk gestreefd naar zoveel mogelijk andere duurzaamheidsmaatregelen zoals: groene daken en zonnepanelen. Naast de maatregelen voor woningen wordt ook nog bekeken wat er in het community center op het gebied van duurzaamheid kan gebeuren. In de verdere bouwplanuitwerking wordt gekeken hoe en in welke mate de duurzaamheidsdoelstellingen gerealiseerd kunnen worden.

Naast deze maatregelen wordt ingezet op het realiseren van starterswoningen zonder plek voor een eigen auto op het Allebéplein. Omdat plein nabij diverse openbaarvervoersvoorzieningen ligt, is dit haalbaar. Met dit woningtype wil het stadsdeel het autobezit en gebruik terugdringen.



4.6 Programma verkeer en parkeren

Verkeer

De omliggende straten: Jan Tooropstraat, Postjesweg, Derkinderenstraat, Marius Bauerstraat en Thorn Pikkerstraat zijn opgenomen in het Plan Openbare Ruimte (POR). Dit plan beschrijft de gewenste inrichting van deze straten. De Marius Bauerstraat en de ventweg van de Postjesweg zullen gelijk met de uitvoering van het August Allebéplein opnieuw worden ingericht.

Openbaar vervoer

Langs het plangebied, over de Postjesweg, rijden verschillende buslijnen. De twee haltes op de Postjesweg en de halte op de Derkinderenstraat blijven, zodat het plangebied goed bereikbaar is met bus en metro.

Laden en lossen

Op de Posjesweg, nabij de ingang van de toekomstige supermarkt, en in de Marius Bauerstraat, bij de magazijningang voor de supermarkt, komen laad – en loshavens. De havens zijn geschikt voor trekkers met opleggers. De aanvoeroute van de laad- en loshaven in de M. Bauerstraat loopt via de T. Prikkerstraat, en de C. Lebastraat. Het is niet mogelijk om vanuit de J. Tooropstraat rechtstreeks de M. Bauerstraat in te rijden naar de laad – en loshaven omdat hier onvoldoende manoeuvreerruimte is.

Afsluiting Marius Bauerstraat

Om de omgeving van het community centrum verkeersveilig te maken, ruimte te maken voor een schoolplein en sluiptverkeer door de M. Bauerstraat te voorkomen, wordt de straat ter hoogte van de huidige school afgesloten. Om te voorkomen dat fietsverkeer (te) ver moet omrijden wordt er wel een fietspad aangelegd ter hoogte van de huidige Ru Paréschool.

Parkeerbalans August Allebéplein

Omschrijving	Totaal	Norm	per	eenheid	aandeel gebouwd	opmerkingen
Woningen						
woningen nieuw markt	298	1,25	1	woning	0,800	pp. voor bezoekers
woningen nieuw markt zonder parkeerplaats	70	0,25	1	woning	0,000	
woningen nieuw sociale huur	105	1	1	woning	0,600	
woningen, bestaand, markt	167	0,72	1	woning	0,000	
woningen bestaand, urban villa's	24	0,72	1	woning	0,000	
Woningen bestaand MB-flats	126	0,72	1	woning	0,000	
Werk						
Detailhandel nieuw	3471	1	33	m2	0,000	
Detailhandel bestaand	1906	1	33	m2	0,000	
commerciële dienstverlening	500	1	125	m2	1,000	
maatschappelijke dienstverlening	5630	1	125	m2	0,800	
Politie	2	1	1	aantal	0,000	
Kantoor - Parkstad	7400	1	125	m2	0,000	
Bedrijven	2864	1	125	m2	1,000	
School nieuw	21	0,5	1	lokale	0,800	
School Rupare	27	0,5	1	lokale	0,000	
Moskee	1030	1,5	100	m2	0,800	

	zonder dubbelgebruik	met dubbelgebruik
Benodigde parkeerplaatsen :		
gebouwd	445	439
langs openbare weg	614	461

Parkeren voor auto's

Toelichting bij het parkeren

Op basis van het huidige programma van het August Allebé-plein en de doorrekening naar 2015 is de te verwachten parkeerbehoefte berekend. In de berekening zijn zowel de bestaande - als de nieuwe functies meegenomen. In de berekening is onderscheid gemaakt in parkeren langs de openbare weg en parkeren op privéterrein, bijvoorbeeld in een parkeergarage. Bij de berekening is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, dat wil zeggen dat een parkeerplaats overdag bijvoorbeeld gebruikt wordt door winkelend publiek en 's avonds door een bewoner van het plein. Met het aanleggen van dit aantal weten we zeker dat er voldoende parkeerplaatsen zijn om de functies op het plein goed te kunnen faciliteren en dat er voldoende ruimte is voor bewoners langs het plein. In de huidige situatie klinkt dit aantal parkeerplaatsen als een overschot maar door de toevoeging van allerlei functies zal dat in de komende jaren verdwijnen. Als er veranderingen in het programma zijn, moet de parkeerbalans daaraan worden aangepast en zullen er zo nodig extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Parkeerplaatsen in parkeergarages

In het huidige plan komen er drie parkeergarages. De parkeergarage onder blok 1 zorgt voor de parkeerplaatsen voor de bewoners en gebruikers van blok 1, 2 en 3 tezamen. De parkeergarage onder blok 4 bedient in de eerste plaats de woningen die hierboven komen. De parkeergarage onder blok 6 is ook vooral

bedoeld voor de bewoners van dit blok. In totaal zullen deze parkeergarages 450 parkeerplaatsen opleveren.

Parkeerplaatsen op straat

Door de herinrichting van de verschillende straten en het plein verdwijnen er parkeerplaatsen. Er wordt niet meer op het plein geparkeerd en op straat wordt er ruimte gemaakt voor onder meer veilige oversteekplaatsen en bomen. Ook wordt de inrichting aangepast aan de ligging van de ingangen van de verschillende wooncomplexen. In totaal komen er in het gebied straks 461 parkeerplaatsen op de openbare weg.

Geen parkeerplaats

Volgens het beleid van de gemeente Amsterdam om het auto-bezit bij knooppunten van openbaar vervoer en winkelvoorzieningen te ontmoedigen, komen er 70 woningen in blok 6 zonder parkeerplaats. Voor deze woningen kan ook geen vergunning worden aangevraagd voor parkeren op straat. Ervaringen bij andere projecten en inschattingen van makelaars maken duidelijk dat er een markt bestaat voor dit type woningen. Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met deze 70 woningen zonder eigen parkeerbehoefte

Totaal

Samengevat blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd, zowel langs de openbare weg als gebouwd in parkeergarages. Met de detailhandel is afgesproken dat er

bij de winkels voldoende kort-parkeerplaatsen voor winkelend publiek worden aangelegd. Of dit gebeurt door middel van een zogeheten 10 cents-zone of op een andere manier wordt later uitgewerkt. Het maaiveld parkeren is gebaseerd op een ambtelijke inrichtingsschets op basis van de uitgangspunten van het Plan Openbare Ruimte. Uit de inrichtingsschets, waarin wijzigingen van het programma voor de verschillende deelgebieden binnen Overtoomse veld t.o.v. 2005 zijn verwerkt, blijkt dat het aantal parkeerplaatsen past. De verwachting is dat de inrichtingsschets als verdere uitwerking van het POR eind 2009 de bestuurlijke besluitvorming kan ingaan.

Fietsparkeren

De uitgangspunten voor het fietsparkeren volgen uit de nota voor het fietsparkeren zoals op 23 november 2006 door de stadsdeelraad is vastgesteld. In de bijlage zijn de gedetailleerde eisen opgenomen. Het plein is met de fiets goed bereikbaar. Omdat het plein een voetgangersgebied is, komen de fietsparkeerplaatsen zoveel mogelijk aan de randen van het plein, dichtbij de fietsroute. Aan alle toegangen worden aan weerszijden fietsnietjes geplaatst. Indien nodig kan er ook bij de ingang van de supermarkt een aantal fietsnietjes komen.





5. Plan

Door de gewenste functies (het zogenoemde “programma”) te combineren met de stedenbouwkundige eisen en uitgangspunten, ontstaat de gedetailleerde invulling van het plein met zijn bebouwde omgeving. Dit hoofdstuk beschrijft wat de stedenbouwkundige eisen betekenen voor de bebouwing rondom het plein en welke functies waar een plaats krijgen. Dit resulteert in gedetailleerde plannen per bouwblok. Voorafgaand aan deze plannen worden de richtlijnen voor architectonische uitwerking en welstandscriteria beschreven.

De verdere invulling van de openbare ruimte gebeurt in de volgende fase, in samenspraak met bewoners en ondernemers aan het plein en is daarom niet in dit plan opgenomen. Het hoofdstuk besluit met een paragraaf “toetsing aan kaders”, waarin het plan op een groot aantal punten wordt verantwoord.

5.1 Richtlijnen architectonische uitwerking en welstandscriteria

De welstandsnota van stadsdeel Slotervaart (2004) merkt het projectgebied aan als “gebied in verhevigde ontwikkeling”. Dit betekent dat voor het uitwerkingsplan afzonderlijke criteria opgesteld moeten worden, die passen binnen de generieke welstandscriteria die zijn meegegeven in het POR. Voor het August Allebéplein zijn de volgende criteria opgesteld:

5.1.1 Criteria in overgangsgebied gebouw - openbare ruimte

Om de sociale veiligheid te verhogen, worden woningtoegangen zoveel mogelijk aan de openbare ruimte gesitueerd. Op de begane grond moeten zoveel mogelijk functies komen die een binding hebben met de openbare ruimte. Dit kan wonen zijn, maar ook werk en winkelruimte valt hieronder. De bebouwing langs de hoofdstraten (Marius Bauerstraat, Derkinderenstraat, Jan Tooropstraat, Postjesweg en het Spoorpark) heeft plinten van minimaal 3,5 meter hoog. Parkeergarages, inclusief de inritten en eventuele hellingbanen worden geïntegreerd in de bebouwing. Er komen geen inactieve plinten. Privé- of collectieve tuinen die grenzen aan het openbare gebied worden hiervan wegens veiligheid en privacy afgescheiden door muren of tuinmuren met transparante hekwerken.



5.1.2 Architectonische eisen ten aanzien van de gebouwen:

Voor de (woon)gebouwen gelden de volgende architectonische principes:

- De bebouwing bestaat uit afsluitbare bouwblokken met een duidelijke privé-zijde - waaraan de tuinen liggen - en een duidelijk openbare zijde met voordeuren.
- De lengte van een bouwblok is afgestemd op de lengte en het karakter van de straat. Gebouwen hebben een gevel met een overwegend horizontale indeling en een overwegend gelijke bouwhoogte.
- Verticale accenten liggen op plaatsen die voortkomen uit de structuur of de hiërarchie van de straten (bijvoorbeeld de accentuering van straathoeken) of hebben een functionele oorzaak (bijvoorbeeld een liftopbouw).
- Om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing is de vorm van de gebouwen overwegend rechthoekig. Schuine lijnen in de gevel of schuin overhangende gebouwen moeten voorkomen worden.
- De gevelcompositie moet een samenhang vertonen die is afgestemd op de omgeving en de stedenbouwkundige situering van het blok.
- Door plasticiteit in de gevel (bijvoorbeeld door overstekken, erkers of terugliggende plinten) wordt een levendig straatbeeld verkregen. Balkons aan de straatzijde zijn in pandig in loggia's of steken ten hoogste 1,00 meter uit de gevel.

5.1.3 Eisen ten aanzien van kleur en materiaaltoepassing

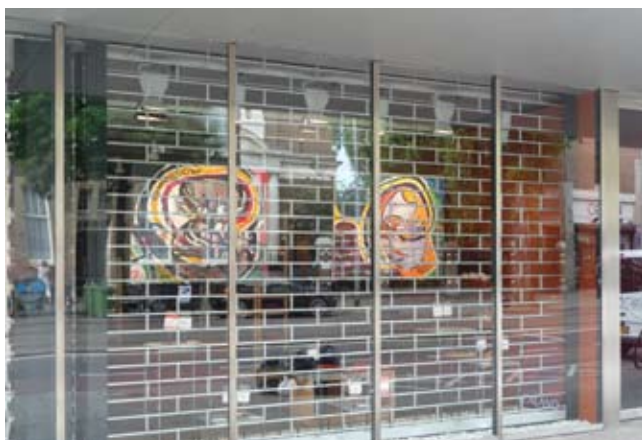
Om nieuwbouw onderling en op de bestaande bebouwing af te stemmen, is per deelgebied het basismateriaal en de basiskleur bepaald. Straatwanden worden opgetrokken uit steenachtig materiaal. Dit kan betekenen dat gevels gemetseld zijn of opgebouwd uit steenachtig plaatmateriaal. Aan de binnenzijde van bouwblokken kunnen andere materialen worden gebruikt. De grondtoon voor het August Allebéplein is genuanceerd rood.

5.1.4 Aanvullende welstandscriteria

Eenheid en verscheidenheid

Om ondanks de verscheidenheid aan architectuurstijlen een zekere eenheid tot stand te brengen in de bebouwing die de pleinruimte begrenst, zijn richtlijnen opgenomen met betrekking tot luifels, overstekken, winkelpuien, oriëntatie van woningen en toe te passen materialen. Deze richtlijnen worden in samenspraak tussen stadsdeel, ontwikkelende partijen en de betrokken architecten nader uitgewerkt. De regie over aanvullende welstandscriteria ligt bij de stedenbouwkundige supervisor voor Overtoomse Veld. Hieronder zijn de belangrijkste punten weergegeven die verder moeten worden uitgewerkt. Na uitwerking zullen deze punten als aanvullende welstandscriteria, na overleg met de welstandsc commissie, ter vaststelling worden voorgelegd aan het bestuur.





Luifels, overstekken

Bij de blokken waar in de plint winkels zijn opgenomen dient een luifel of overstek geïntegreerd te worden in de architectuur van het blok. De luifels en overstekken creëren een zone voor de winkels die een zekere afdekking heeft en die tevens als zonwering fungeert. Dit kunnen balkons of andere overstekende bouwvolumes zijn. De overstekken en luifels krijgen dezelfde hoogte als de plint op de begane grond. De architectonische uitwerking van blok 2, 4, 5 en 6 langs de Jan Tooropstraat zijn in architectonisch opzicht aan elkaar verwant. Vanwege de bestemming bibliotheek / welzijn en community center ligt bij blok 1 en blok 3 een luifel of overstek niet direct voor de hand. Arcades zijn in principe op het August Allebéplein onwenselijk omdat deze beheerproblemen kunnen opleveren en omdat een arcade afstand creëert tussen de functie in de plinten en het plein.

Winkelpuizen, rolluiken en naamsaanduidingen

Winkelpuizen moeten zo transparant mogelijk worden. Eventuele rolluiken worden aan de binnenzijde geplaatst en zijn transparant. Naamsaanduidingen bij winkels moeten voor het hele plein op identieke wijze uitgewerkt worden. Zonwering bij winkels en woningen moeten worden geïntegreerd in het gebouw. Hiervoor ontwikkelen de architecten voorstellen bij de uitwerking van de blokken.



Uitstallingen

Winkels krijgen een aparte zone met een maximum oppervlak voor uitstallingen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan worden hiervoor aparte richtlijnen opgesteld.

Oriëntatie

De woningen rondom het Allebéplein krijgen ramen, erkers en toegangshallen waardoor er visueel contact is met de openbare ruimte en een anoniem plein wordt voorkomen. Toegangshallen tot de woningen dienen ruim te zijn en een open uitstraling te hebben naar de openbare ruimte. De woningen krijgen grote vensters en erkers die maximaal 1,00 meter mogen uitsteken, wat de levendigheid van de gevels vergroot.

Materiaalpalet

Het exacte materiaalpalet wordt in overleg met de architecten nader uitgewerkt.



5.2 Stedenbouwkundig plan

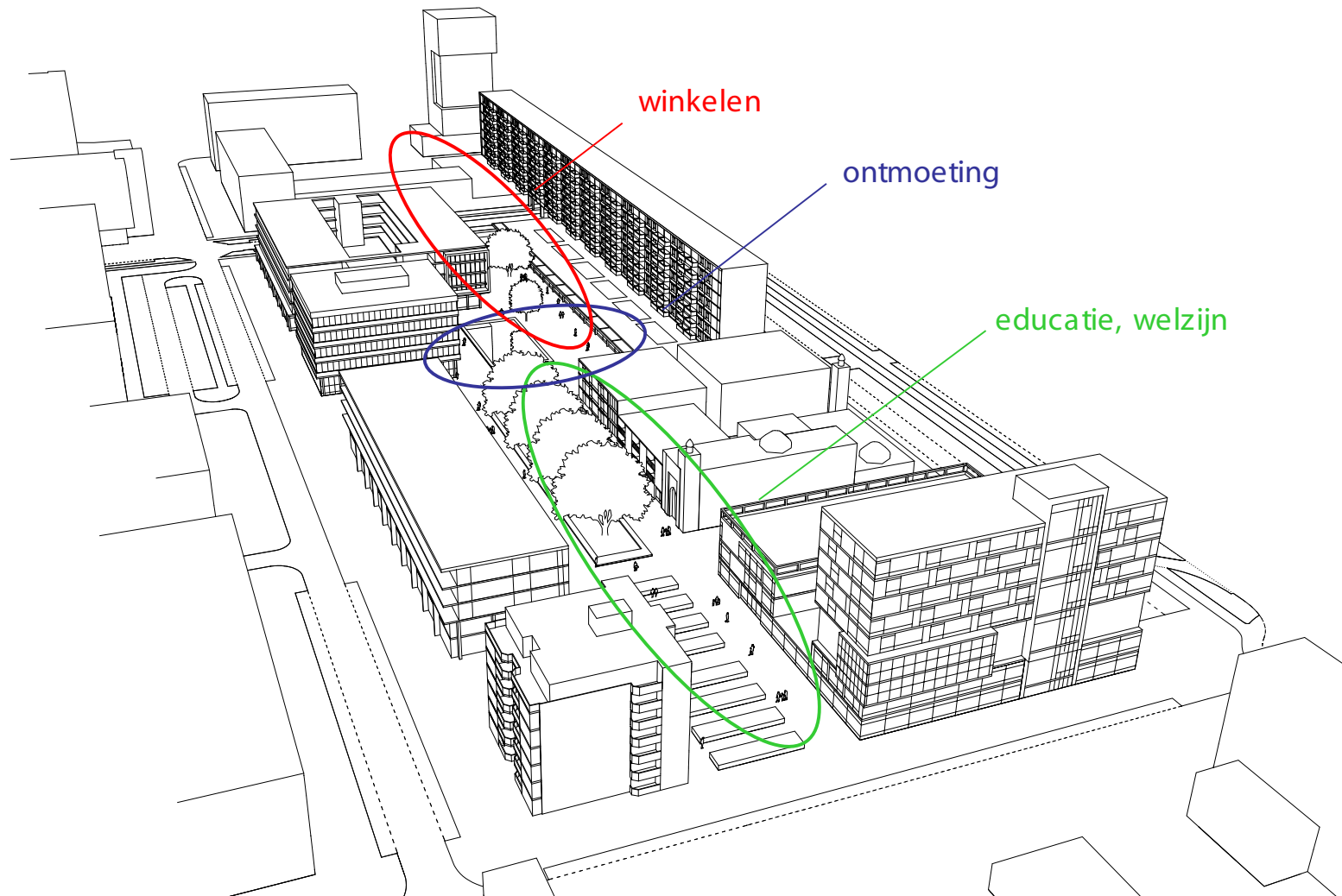
Diverse locaties op het plein worden (her)ontwikkeld met nieuwbouw. Dit zijn zowel plaatsen waar de huidige gebouwen worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwbouw, als plaatsen waar nieuwbouw voor of naast bestaande bouw wordt geplaatst.

De volgende gebouwen op het plein blijven staan: de Postjeswegflat (het langgerekte flatgebouw met de poort over de Jan Tooropstraat) de Urban Villa DMB (urban villa op de hoek Derkinderenstraat / Marius Bauerstraat), het kantoorgebouw langs de Marius Bauerstraat, het politiebureau en de moskee. De recente uitbreiding van de moskee is in de plannen meegenomen. De volgende gebouwen worden dus gesloopt: het blok winkels met woningen aan de Marius Bauerstraat, het gebouw waarin nu "de Branding" zit, de huidige Lidl én het hele blok tussen de Jan Tooropstraat en het spoor behalve de Postjeswegflat.

Hieronder wordt per blok aangegeven wat de kaders zijn voor het ontwerp van de gebouwen en wat er in komt. Verder wordt steeds specifieke informatie gegeven over aantal woningen, winkels etc. Deze aantallen zijn gebaseerd op eerdere studies en gelden als goede indicatie voor dat wat er werkelijk zal komen. Mocht de architect echter kans zien om op een verdieping in plaats van vijf, zes woningen te plaatsen, dan kan dat, mits aan de parkeerbalans wordt voldaan. Op deze aantallen zit dus enige marge. Er zit echter geen marge op de genoemde bouwvolumes.



- ① - bibliotheek
- vrouwenempowermentcentrum
- jongerenwerk
- podium/dépendance Meervaart
- horeca
- ongeveer 80 woningen in zes woonlagen
(1/3 sociale huur, 2/3 koop)
- ondergrondse garage
- ② - zorgsteunpunt
- horeca
- ongeveer 16 woningen in 2 en 3 woonlagen (1/3 sociale huur, 2/3 koop)
- ③ Community Center:
- brede school/Ru Paréschool
- voorschool
- buitenschoolse opvang
- kinderdagverblijf
- ouder en kind centrum
- sportzaal
- ④ - supermarkt (Albert Heijn)
- winkels en commerciële dienstverlening
- 86 koopwoningen, 4 woonlagen
- ondergrondse garage
- ⑤ - de gevels van alle winkels onder de postjeswegflat aan pleinzijde worden gelijkgetrokken
- er blijft een supermarkt (Lidl) en winkels
- ⑥A Jan Tooropstraat:
- winkels
- twee lagen woningen er boven op
- ⑥B Marius Bauerstraat:
- bedrijfsruimten
- 4 lagen woningen er boven op
- ⑥C Langs het spoor:
- 7 lagen woningen
- ⑥D Hoek Postjesweg bij spoor:
- bedrijfsruimten commerciële dienstverlening
- daar boven op woningen in toren maximaal 60 meter hoog
- in totaal 52 sociale huur, 30 vrije sector huur, 150 koop, 70 sociale koop
- ondergrondse garage
- ⑦ Vleugelnootbomen blijven staan





blok 1:

welzijn

cultuur

wonen

Op de plaats waar de ROC school stond, staat straks hét cultuur- en welzijnscentrum van Slotervaart. Vanaf de ring kun je het gebouw al zien liggen en vanaf de Derkinderenstraat valt hier het direct het architectonische accent op dat het gebouw aan deze kant heeft. Overdag zien we hier kinderen, jongeren en volwassenen die voor de bibliotheek komen, jongeren die hier hun eigen voorziening hebben en vrouwen die elkaar kunnen ontmoeten in het vrouwenempowermentcentrum. 's Avonds komen hier bezoekers voor theater, muziek of andere optredens.

Boven de twee openbare verdiepingen (de begane grond en de laag daarboven) bevinden zich, verdeeld over acht woonlagen, ongeveer 80 woningen. Het woningaanbod is gevarieerd en bevat zowel sociale huur als marktwoningen (vrije sectorhuur en koop). In dit blok zullen met name drie- en vierkamerwoningen worden gebouwd. De woningen krijgen aan de kant van het plein loggia's of balkons. De hoofdingang van het gebouw ligt aan het plein (aan de zuidzijde) en kan een luifel of overstek krijgen. Ook aan de andere kanten van het gebouw is de begane grondverdieping steeds levendig en zijn er ingangen of grote ramen die zorgen voor interactie tussen binnen en buiten. De derde en vierde laag krijgt een open kern. Het gebouw krijgt een parkeergarage die vooral bedoeld is voor bewoners en waar ook de bewoners en gebruikers van blok 2 en blok 3 gebruik van mogen maken. Deze garage komt in principe in twee lagen onder de grond. Vanwege de hoge kosten van de garage worden momenteel nog andere uitvoeringsmogelijkheden onderzocht.

Het blok in detail: hoogte en plinten

Oppervlak en bouwhoogte

De grondoppervlakte van het blok wordt ongeveer 2.200 m². De zijden waarmee het gebouw aan het plein ligt (de west- en zuidzijde) worden maximaal 13 meter hoog. Deze hoogte is afgestemd op de aangrenzende nieuwe aanbouw van de moskee. Aan de oostzijde en deel van de noordzijde komt een ruimtelijk accent met een bouwhoogte van maximaal 32 meter. Door deze hoogte dempt het gebouw het geluid van de A10 en zorgt het ruimtelijk voor een krachtige afbakening én herkenningspunt van het plein.



Dak

Net als bij de overige nieuwe bouwblokken komt hier i.p. een groen dak (mos, sedemdak). Op het dak is eventueel nog ruimte voor bescheiden liftopbouwen en installaties indien nodig. Deze komen maximaal 1,5 meter boven de maximale hoogte van het bouwblok uit. Ze moeten zo geplaatst worden dat ze vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn, dus terugliggend vanuit de rooi-lijn. Uitgangspunt is dat de opbouwen netjes (onder architectuur) worden uitgevoerd en dat de installaties op het dak bouwkundig “omkleed” worden.

Gevels en plinten

Het uitgangspunt is dat het hele gebouw twee openbare lagen krijgt van 3,5 meter hoog waarin de welzijns- en cultuurfuncties komen. Aan de west- en zuidzijde van het gebouw komen hier nog twee bouwlagen boven, voor woningen.

Aan de oostzijde en deel noordzijde is boven de twee openbare lagen ruimte voor acht verdiepingen voor woningen.

Langs de zuidzijde, deel west- en oostzijde van blok 1 komt een actieve plint. Dit komt tot stand door de functies, die zich het meeste lenen om interactie met het plein aan te gaan, aan deze buitenzijden van het blok te plaatsen, zoals de bibliotheek en horeca. Door ingangen en grote ramen te maken in de plint wordt deze interactie tussen binnen en buiten versterkt. Aan de zuidzijde, de pleinkant, komt een luifel of overstek die geïntegreerd is in de architectuur van het blok. Om de sociale veiligheid te vergroten is het belangrijk om de entreehallen op

de begane grond voor de woningen zo groot en uitnodigend mogelijk te maken. Deze worden aan de oost- en westzijde gesitueerd. De inrit van de parkeergarage komt aan de noordzijde, aan de Postjesweg. De entree tot de parkeergarage en eventuele magazijnruimten moeten helemaal binnen het gebouw worden geplaatst en open zicht op de magazijnen of parkeergarage moet worden vermeden.

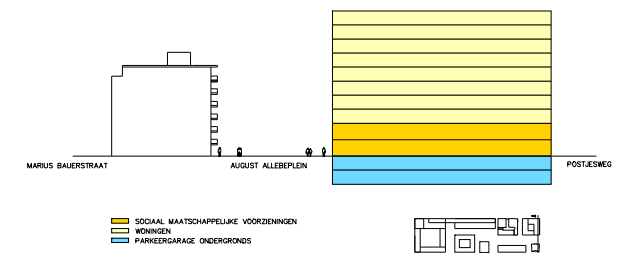
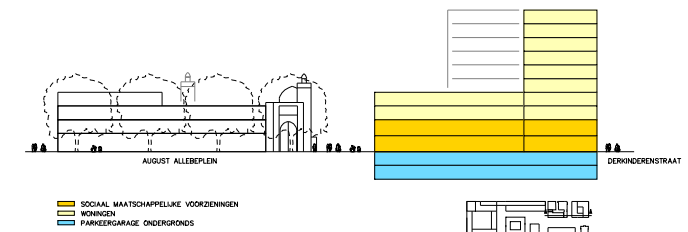
Interne organisatie

In de twee openbare lagen houden we rekening met vides en patio's. Zo wordt de interactie tussen de twee lagen versterkt en kan er ook in de kern ook daglicht doordringen. Boven de twee openbare lagen komen woningen. Deze worden georganiseerd rondom een open kern, om daglicht en privacy in de woningen te waarborgen. Op de eerste woonverdieping kan de open kern in principe ingericht worden als daktuin. De buitenruimte voor de woningen zit aan de buitenzijde, de pleinkant van het gebouw. Dit zijn balkons of loggia's die max. 1 meter mogen uitsteken.

Functies in het blok: toelichting programma

- Er komen 80 woningen van gemiddeld 120 m².
- Er komt 2.200 m² aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek, vrouwenempowermentcentrum, jongerenvoorziening en een cultureel centrum. Er komt 250 m² beschikbaar voor horeca.

- De overige ruimte wordt besteed aan bergingen, entrees, liften en trappen voor de woningen en parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen komen in twee lagen onder het gebouw.
- Het totaal aan bruto vloer oppervlakte (bvo) is 16.500 m².
- In de doorsneden hieronder is de verdeling van het programma over de lagen weergegeven.





blok 2:

politie

moskee

zorg

horeca

wonen

Blok 2 is het blok dat vóór het politiebureau en voor en naast de moskee komt. De zuid-/westhoek van dit blok kijkt uit op het centrale gedeelte van het plein, dat het hart van het plein gaat vormen en waar mensen lekker kunnen gaan zitten. Deze hoek vormt de meest zonnige plaats van het plein en krijgt dan ook ruimte voor een terras met horeca. Tussen de horeca en de moskee komen nog andere, sociaal-maatschappelijke, voorzieningen, zoals een zorgpunt voor ouderen. Ook in dit blok heeft de onderste laag een openbare functie en komen hierboven woningen, 16 in totaal. Aan de achterkant van de Moskee en het politiebureau wordt in overleg gezocht naar een oplossing die de verbinding tussen plein en moskee / activiteitscentrum op een goede manier tot stand kan brengen. Achter de moskee komen twee lagen woningen en achter het politiebureau aan de westkant (boven de horeca) ko-

men drie lagen. Overal waar het gebouw aan het plein staat krijgen de woningen loggia's of balkons. In dit gebouw komt geen parkeergarage, maar de bewoners kunnen gebruik maken van de parkeergarage in blok 1.

Details van het gebouw: hoogte en plinten

Oppervlak en bouwhoogte

De grondoppervlakte van blok 2 is ongeveer 690 m². Het blok heeft twee verschillende maximale bouwhoogten, afgestemd op omliggende bebouwing zodat het een ruimtelijke eenheid vormt. Aan de westzijde is de bouwhoogte maximaal 13 m; afgestemd op het politiebureau (12 meter hoog). Aan de oostzijde is de bouwhoogte maximaal 10 m afgestemd op de uitgebreide moskee (gebouw: 11 meter en minaret 18 meter hoog) .

Dak

Net als bij de overige nieuwe bouwblokken komt ook hier i.p. een groen dak (mos, sedemdak). Op het dak is nog ruimte voor bescheiden liftopbouwen en de installaties indien nodig. Deze komen maximaal 1,5 meter boven de maximale hoogte van 10 en 13 meter van het bouwblok uit. Ze moeten zo geplaatst worden dat ze vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn, dus terugliggend vanuit de rooilijn. Uitgangspunt is dat deze opbouwen netjes (onder architectuur) worden uitgevoerd en dat de installat-



ies op het dak bouwkundig “omkleed” worden.

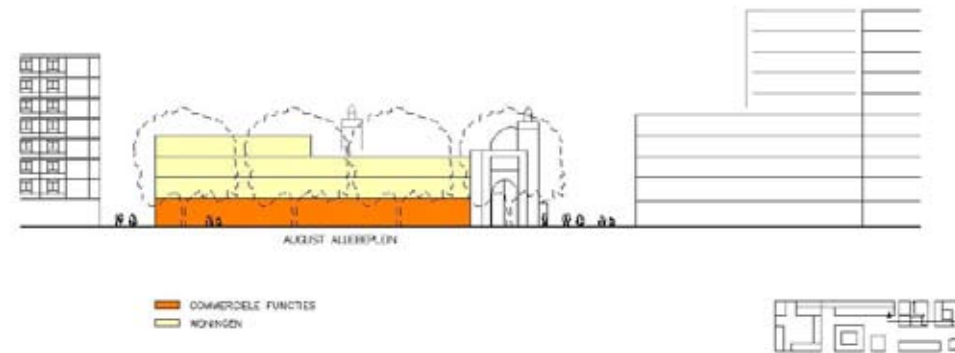
Gevels en plinten

Omdat het blok aan het plein ligt waar het plein verspringt, mag het gebouw aan de westgevel architectonische accenten krijgen. De zuidzijde en westzijde van het blok krijgt een actieve plint die steeds levendig is door zijn ingangen of grote ramen die zorgen voor interactie tussen binnen en buiten. Ook mag hier een luifel of overstek komen. Aan de westzijde vindt men vooral de horeca met zijn terras, aan de zuidzijde zullen er royale entreehallen voor de woningen worden gemaakt en zien we de meest publieke ruimten van de sociaal maatschappelijke voorzieningen in de plint. Belangrijk is de aansluiting van deze luifel of overstek op de uitbreiding van de moskee (die nu gebouwd wordt) die geen luifel of overstek kent. Rare hoeken of aansluitingen moeten worden voorkomen. De begane grond heeft geen in- en uitgangen aan de noordzijde (tussen het blok en politiebureau en moskee). Zo wordt voorkomen dat deze open ruimte onaantrekkelijk wordt. Het laden en lossen van de horeca vindt plaats aan de westzijde (pleinzijde) vanaf de Postjesweg via de doorgang tussen blok 5 en 6.

Interne organisatie

De woningen komen in laag 2,3 en 4. De woonverdiepingen zijn dieper dan de begane grondverdieping. Dit heeft te maken met de afspraak dat op de begane grond een minimale afspraak

is tot het politiebureau en de moskee van 10 meter. Op de verdiepingen wordt deze tussenruimte >7 meter. De woningen worden of intern of door middel van een galerij aan de noordzijde ontsloten. Vanwege de geringe bouwdiepte (15 meter) is een open kern niet nodig. De buitenruimte voor de woningen zit aan de buitenzijde, de pleinkant van het gebouw. Dit zijn balkons of loggia's die maximaal 1 meter mogen uitsteken.



Functies in het gebouw: toelichting programma

- Er komen 16 woningen van gemiddeld 115 m² bvo.
- Er is 200 m² voor sociale voorzieningen, bijv. zorgsteunpunt.
- Er komt 250 m² aan horeca.
- De overige ruimte is voor bergingen, entrees en trappen en liften voor de woningen.
- Het totaal aan bruto vloer oppervlakte (bvo) is ca 2.300 m², waarvan 113 m² optioneel.
- De doorsneden tonen de verdeling van het programma over de lagen.

blok 3:

community center



Op de plaats waar nu het blok winkels en woningen aan de Marius Bauerstraat staat, verrijst straks tegenover de moskee en schuin tegenover de nieuwe bibliotheek, een gebouw waarin het kind, zijn opvoeding én ontplooiingsmogelijkheden, helemaal centraal staan. Het gebouw gaat onderdak bieden aan de Ru Paréschool, die van brede school verandert in een community center. Behalve onderwijs voor de lagere school, komt er in het gebouw een voorschool, een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, een ouder-kindcentrum, een buurtontmoetingsruimte en een sportzaal. Het gebouw krijgt een groot opgezet centraal gedeelte waarin zich het trappenhuis bevindt en waar alle verschillende functies op uitkomen. Hoewel iedere functie dus zijn eigen ruimte heeft, zijn de verschillende facetten van de opvoeding van het kind dus - letterlijk - met elkaar verbonden. Er is gekozen om de speelruimte voor de kinderen te plaatsen op het gedeelte dat ontstaat door de Marius Bauerstraat af te sluiten voor verkeer tussen de Chris Lebastraat en de Jan Eisenloeffelstraat.

In het verleden is er sprake van geweest dat de buitenruimte voor de kinderen op de dak van het gebouw een plaats zou krijgen, maar inmiddels is besloten dat dit niet de meest ideale plaats is om zoveel kinderen veilig hun gang te laten gaan. Er is dan ook voor gekozen om de speelruimte voor de kinderen te plaatsen op het gedeelte dat ontstaat door de Marius Bauerstraat af te sluiten voor verkeer tussen de Chris Lebastraat en de Jan Eisenloeffelstraat.

Het blok in detail: hoogte en plinten

Oppervlak en bouwhoogte

Het grondvlak van het blok is ca 1.770 m². Het blok bestaat uit één gebouw, rechthoekig van vorm. De maximale bouwhoogte is overal 17 meter. De hoogte van het huidige ontwerp van het community center bedraagt ca 12 meter, met een verhoging tot 17 meter waar de gymzaal komt. Deze ligt in het verlengde van de Jan Eisenloeffelstraat. De lengte van het totale gebouw bedraagt iets meer dan 80 meter, de lengte van het verhoogde - symmetrisch gelegen - deel ongeveer 40 meter. Het community center krijgt zowel aan de pleinzijde als aan de kant van de Marius Bauerstraat een actieve plint die steeds levendig is door zijn ingangen of grote ramen die zorgen voor interactie tussen binnen en buiten. De hoofdentree / het adres van het community center is aan het plein.

Dak

Net als bij de overige nieuwe bouwblokken komt hier i.p. een groen dak (mos, sedemdak). Er zijn momenteel ook ideeën om schoolwerktuinen aan te leggen op het dak. Dit wordt nog onderzocht op haalbaarheid. Op het dak is eventueel nog ruimte voor bescheiden liftopbouwen en installaties indien nodig. Deze komen maximaal 1,5 meter boven de maximale hoogte van het bouwblok uit. Ze moeten zo geplaatst worden dat ze vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn, dus terugliggend vanuit de rooilijn. Uitgangspunt is dat de opbouwen netjes (onder architectuur)

worden uitgevoerd en dat de installaties op het dak bouwkundig "omkleed" worden.

Gevels en plinten

Het gebouw krijgt een groot opgezet centraal deel waarin zich de hoofdentree bevinden. De hoofdentree ligt aan het plein; aan de Marius Bauerstraat krijgt het central deel ook een grote entree. De entree tot het gebouw en het centrale gedeelte worden in de architectuur benadrukt door grote uitnodigende deuren en ramen. In de rest van de begane grondlaag wordt ook naar interactie met buiten gezocht door de klaslokalen aan de gevel te leggen en per klaslokaal een (neven) in- en uitgang te maken. Zo kunnen de kinderen op gezette tijden ook rechtstreeks vanuit hun klaslokaal naar buiten om te spelen. Het gebouw krijgt diepe nissen waardoor er wel enige afstand tussen buiten en binnen blijft. Aan de zuidzijde (ter plaatse van de afgesloten Marius Bauerstraat) en aan de zijkant van het gebouw komt een omsloten buitenruimte voor het community center. Deze is openbaar maar is overdag het domein van het community center. De buitenruimte is vanuit het hart en/of rechtstreeks vanuit één van de flanken bereikbaar.

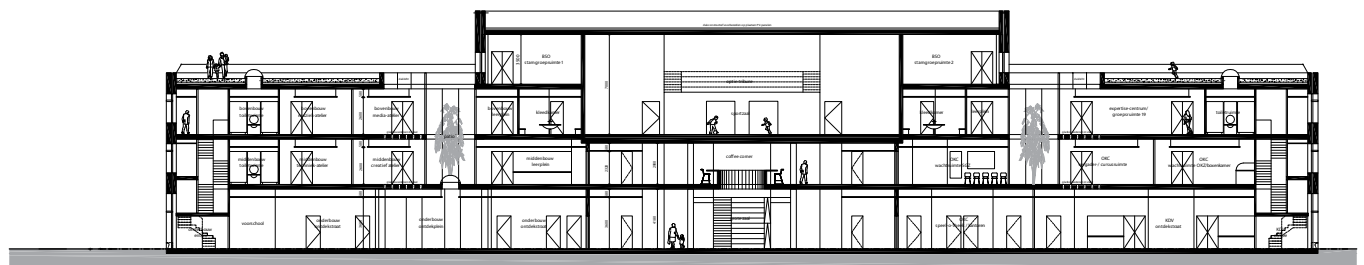
Interne organisatie

Het gebouw krijgt een groot opgezet centraal deel waarin zich het trappenhuis en lift bevindt. Binnengangen ontsluiten de verschillende ruimten, zoals bijvoorbeeld klaslokalen, in de twee 'flanken'. De gebouwdiepte is niet zo groot dat er een open kern

nodig is. Er komt geen buitenruimte in de vorm van balkons of loggia's.

Funcities in het gebouw: toelichting programma

- Er komen 19 klaslokalen
- De totale basisschool wordt ca. 2.200 m²
- De voorschool krijgt twee lokalen en een oppervlakte van 185 m²
- Het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang worden 625 m² groot (met respectievelijk vijf en twee lokalen)
- Het ouder-kindcentrum met buurtontmoetingsruimte wordt ca 860 m²
- De sportzaal wordt ca 560 m²
- Gemeenschappelijke ruimten inclusief speellokale bedragen zo'n 1000 m².
- Er wordt een omsloten buitenruimte gerealiseerd van 1.100 m².
- Totaal wordt er zo'n 5400 m² bvo gerealiseerd (exclusief buitenruimte)
- De bouwvelop staat ca 7000 m² bvo toe. Het community center zou dus nog op termijn kunnen uitbreiden.
- In de doorsneden hiernaast is de hoogte-opbouw van blok 3 in beeld gebracht.



**blok 4:****supermarkt****winkels****wonen**

Blok 4 komt op de plaats waar nu de Lidl zit en een deel van parkeerplaatsen. Op de begane grond komt een Albert Heijn met daarom omheen kleinere winkels en dienstverlening, zoals een slijterij, drogist en een uitzendbureau. Aan de kant die aan het plein ligt (de noordkant) zie je alleen de ingang van de supermarkt; de rest wordt aan het oog onttrokken doordat hier kleinere winkels, bedrijfjes en woningtoegangen voor zitten. Het gebouw komt op 19 meter afstand te liggen van de winkels onder de Postjeswegflat, waardoor hier een natuurlijke loop ontstaat die past bij een mooie winkelstraat. De straat blijft zeer ruim van opzet, maar de afstand tussen de winkels aan de ene en andere zijde is goed te overbruggen en nodigt hier ook toe uit. De winkels zitten op de begane grond. Hierboven komen vier verdiepingen met woningen. Om te zorgen dat er voldoende licht in de woningen komt, wordt er een open kern gemaakt, op de eerste verdieping toegankelijk voor de bewoners. Er komen ongeveer 88 woningen in de koopsector. Onder het gebouw komt een parkeergarage in één laag, die bedoeld is voor de bewoners.

Details van het blok: oppervlakte, bouwhoogte en plinten**Oppervlak en bouwhoogte**

Het grondvlak wordt ongeveer 2.690 m². Het blok krijgt overal dezelfde maximale hoogte, 17 meter.

Dak

Net als bij de overige nieuwe bouwblokken komt ook hier i.p. een groen dak (mos, sedemdak). Op het dak is nog ruimte voor twee bescheiden liftopbouwen en de installaties voor de winkels. Deze komen maximaal 1,5 meter boven de maximale hoogte van 17 meter van het bouwblok uit en bedragen maximaal 20% van het dakoppervlak. Ze moeten zo geplaatst worden dat ze vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn, dus terugliggend vanuit de rooilijn. Uitgangspunt is dat deze opbouwen netjes (onder architectuur) worden uitgevoerd en dat de installaties op het dak bouwkundig "omkleed" worden.

Gevels en plinten

Omdat dit blok aansluit op het deel van het plein waar het verspringt, kan de oostgevel een architectonisch accent krijgen. Op deze manier ontstaat ruimtelijk verbinding met de gevel schuin aan de overkant (blok 2). Langs de hele west-, noord- en oostzijde van blok 4 komt een actieve plint die steeds levendig is door zijn ingangen of grote ramen, waardoor interactie ontstaat tussen binnen en buiten. De lokatie van de entree van de supermarkt is flexibel en ligt aan het plein of net om de hoek

aan de Jan Tooropstraat. De ingang van de supermarkt heeft een open front om de gevel levendig te houden. De rest van de supermarkt wordt aan het oog onttrokken doordat hier kleinere winkels, bedrijfjes en woningtoegangen voor zitten. Langs deze winkels, bedrijfjes en woningtoegangen komt een luifel of overstek die geïntegreerd is in de architectuur van het blok. Het deel van de oostzijde dat geen detailhandel in de plint heeft, wordt aantrekkelijk en actief gemaakt door er de kantine voor het personeel van de supermarkt te plaatsen. Belangrijk is de entreehallen op de begane grond voor de woningen zo groot en uitnodigend mogelijk te maken. Zo wordt het gevoel van sociale veiligheid vergroot. Deze worden aan de oost- en/of westzijde en/of zuidzijde gesitueerd. Laden en lossen voor winkels en de inrit van de parkeergarage komen aan de zuidzijde, aan de Marius Bauerstraat. Magazijn, opslagruimtes en de entree tot de parkeergarage moeten helemaal binnen het gebouw worden geplaatst en open zicht op de magazijnen of parkeergarage moet worden vermeden. Containers en winkelwagentjes worden inpandig opgeslagen.

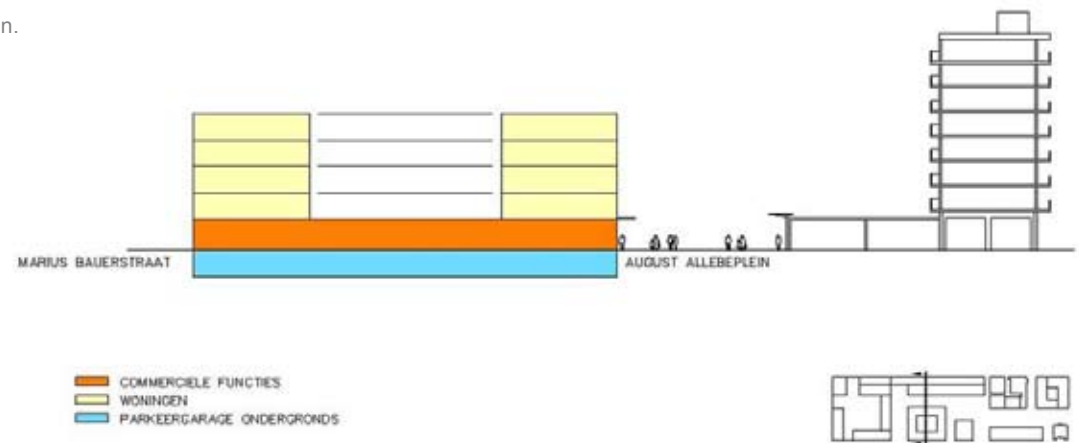
Interne organisatie

Op de verdiepingen komen woningen rond een open kern, om daglicht en privacy in de woningen te waarborgen. Op de eerste verdieping wordt de open kern (het dak van de supermarkt) ingericht als daktuin. De woningen worden door middel van een galerij aan de binnenzijde ontsloten. Deze galerij kan op de eerste verdieping ook dienst doen als buitenruimte omdat

hij daar breder (2,5 m) kan worden. De buitenruimte voor de overige woningen zit aan de buitenzijde, de pleinkant van het gebouw. Dit zijn balkons of loggia's die max. 1 meter mogen uitsteken.

Functies: toelichting programma

- Er komen 88 woningen van gemiddeld 95 m² bvo
- Er komt bijna 2.500 m² bvo aan detailhandel en dienstverlening.
- De overige ruimte is voor bergingen (ondergronds in de parkeergarage), entrees en trappen en liften voor de woningen
- De totale bruto vloer oppervlakte (BVO) bedraagt 13.700 m²
- In de doorsneden is de verdeling van het programma over de lagen weergegeven.



blok 5:**winkels**

Blok 5 betreft de onderbouw onder de Postjeswegflat, waar winkels zitten. Met de vernieuwing van het plein wordt er hier voor gezorgd dat de voorkanten van alle winkels aan het plein op één rechte lijn komen te liggen. Als lijn wordt hier de huidige grens van de Albert Heijn genomen. Omdat de gevel in de huidige situatie nogal rafelig is, zal er bebouwing worden toegevoegd en komt er dus meer winkelruimte. Tegelijk met het rechte trekken van de gevel krijgen de winkels nieuwe winkelpuien met een overstek of luifel. Deze vormen een integraal onderdeel van de nieuwe gevel en zijn nauw verwant aan de overstekken of luifels van blok 4 en 2.

Details van het blok: oppervlakte, bouwhoogte en plinten

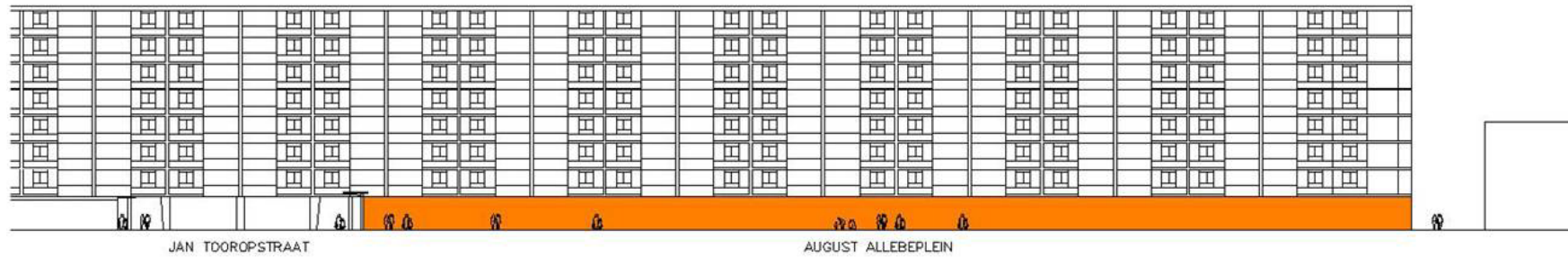
Voor blok 5 wordt uitgegaan van 1 bouwlaag van maximaal 3,7 meter. Aan de pleinkant moet een actieve plint komen die steeds levendig is door zijn ingangen of grote ramen die zorgen voor interactie tussen binnen en buiten. Ook ter plaatse van de doorgang naar de Postjesweg tussen blok 5 en het politiebureau moet een actieve plint komen met een levendige uitstraling. Aan de zijde van de Postjesweg is een (tweede) toegang tot de supermarkt. Via deze toegang is gedurende openingstijden van de winkel een doorsteek naar het plein mogelijk. 'Zo wordt de lengte van 115 m van Tooropstraat tot aan doorsteek politiebureau doorbroken. Dit is belangrijk voor een zo groot mogelijke toegankelijkheid van het plein.

Functies: toelichting programma

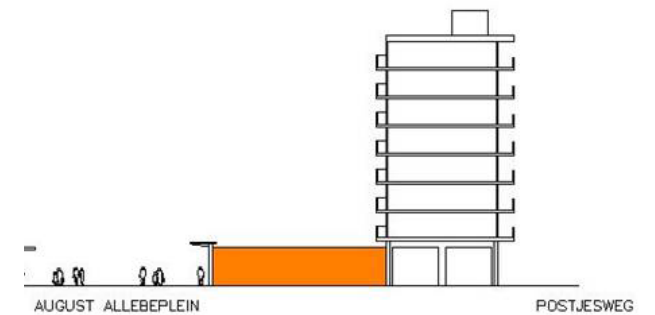
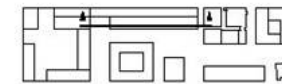
Het grondvlak van blok 5, inclusief de ruimte onder de hoogbouw is ongeveer 3200 m². In dit grondvlak zijn bergingen van woning- en opgenomen, de bestaande winkelruimte en de nieuwe winkelruimte. Respectievelijk hebben een bruto vloer oppervlak (bvo) van 801, 1.906 en 510 m².

In de doorsneden is blok 5 in beeld gebracht.





COMMERCIELE FUNCTIES





blok 6:

detailhandel

kleinschalige

bedrijvigheid

wonen

Blok 6 komt niet direct aan het Allebéplein te liggen, maar wordt hiervan gescheiden door de Jan Tooropstraat. Het blok wordt gebouwd op de plaats waar nu de winkels en de woningen aan de Jan Tooropstraat staan, het Quadogebouw met o.a. de kringloopwinkel, het uitvaartcentrum en een deel van de uitbouw van de voormalige Opelgarage. Ruimtelijk en functioneel hoort blok 6 bij het plein. Dit laatste geldt vooral voor de laag waarin veel (nieuwe) detailhandel en kleine bedrijfjes komen, die samen met het winkeldeel aan het plein een sterk winkelcluster kunnen gaan vormen. Ruimtelijk zal het blok ook bij het plein gaan horen omdat op deze plaats de toren komt die als een *landmark* voor het plein kan gaan functioneren.

De voorgestelde toren is strategisch geplaatst op de langste diagonaal over het Allebéplein. De toren wordt aan de kant van het spoor 60 meter hoog, zal dus al van ver te zien zijn en een herkenbaar oriëntatiepunt vormen. Blok 6 krijgt hiermee dezelfde ruimtelijke werking als de torens in het Rembrandtpark en zal het plein zowel visueel begrenzen als het een ruimtelijke verankering geven in de stadsstructuur. Het blok heeft op verschillende plaatsen verschillende hoogten en loopt spiraalsgewijs omhoog. Aan alle zijden komen ingangen voor woningen. Boven de onderste laag komen woningen en onder het gebouw komt een parkeergarage voor bewoners. Ook komen hier bergingen. Om te zorgen dat er voldoende licht in de woningen komt, is er een grote open binnenruimte, toegankelijk voor de bewoners.

Hier komt ook een speelvoorziening voor de allerkleinsten (0-6 jaar), ook alleen voor de bewoners van het gebouw.

Details van het blok: hoogte en plinten

Oppervlak en bouwhoogte

Het grondvlak van blok 6 wordt ongeveer 8.300 m². Het gebouw krijgt op verschillende plaatsen verschillende hoogten. Aan de pleinkant (de Jan Tooropzijde) is het gebouw op z'n laagst. Hier zien we een begane grond van 3,5 meter hoog, met daarboven twee woonlagen van ieder 3 meter. Deze zijde wordt 10 meter hoog. Aan de kant van de Marius Bauerstraat wordt de bouwhoogte 17 meter (plint plus vier woonlagen). Aan de westzijde van het blok, waar deze grenst aan de spoorlijn, is de bouwhoogte 22,5 meter. Hier komen zeven woonlagen van 3 meter. Ook de begane grond is hier voor woningen; deze verdieping wordt 3,5 meter hoog. De toren komt te liggen aan de Noordzijde en wordt maximaal 60 meter hoog (19 lagen woningen).

Dak

Net als bij de overige nieuwe bouwblokken komt hier i.p. een groen dak (mos, sedemdak), met uitzondering van de toren van 60 meter. Op het dak is eventueel nog ruimte voor bescheiden liftopbouwen en installaties indien nodig. Deze komen maximaal 1,5 meter boven de maximale hoogte van het bouwblok uit. Ze moeten zo geplaatst worden dat ze vanaf straatniveau niet zicht-

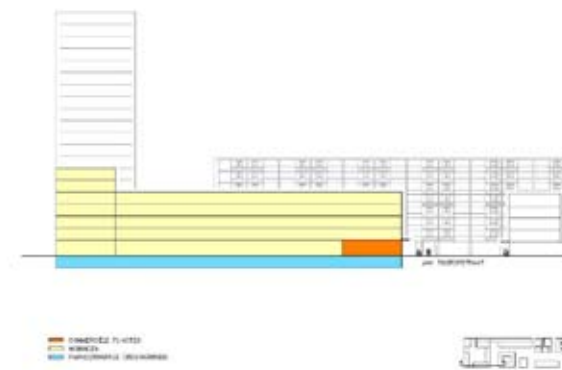
baar zijn, dus terugliggend vanuit de rooilijn. Uitgangspunt is dat de opbouwen netjes (onder architectuur) worden uitgevoerd en dat de installaties op het dak bouwkundig “omkleed” worden.

Gevels en plinten

Aan de Jan Tooropstraat komt een actieve plint met winkels. Deze zal steeds levendig zijn door zijn ingangen of grote ramen, waardoor interactie ontstaat tussen binnen en buiten. De winkelplint krijgt hier een luifel / overstek die wordt geïntegreerd in de architectuur. De kleine bedrijven die in het gebouw een plaats krijgen, hebben hun entree aan de noordzijde, Postjesweg. Aan de Marius Bauerstraat, de zuidzijde, komt ook bedrijfsruimte. Uitgangspunt is hier ook zoveel mogelijk grote ramen en ingangen te maken, waardoor interactie ontstaat tussen binnen en buiten. Aan alle zijden komen entreehallen voor de woningen die erboven zijn gelegen. Om het gevoel van sociale veiligheid te vergroten is het belangrijk deze entreehallen op de begane grond zo groot en uitnodigend mogelijk te maken. Ter bevordering van de sociale veiligheid van het Spoorpark komen aan de westzijde op de begane grond ook woningen aan de (naar het westen) opgeschoven Willem Roelhofstraat. Aan deze kant komt ook de entree van de parkeergarage. Magazijn, opslagruimtes en de entrees tot de parkeergarages moeten helemaal binnen het gebouw worden geplaatst en open zicht op de magazijnen of parkeergarage moet worden vermeden.

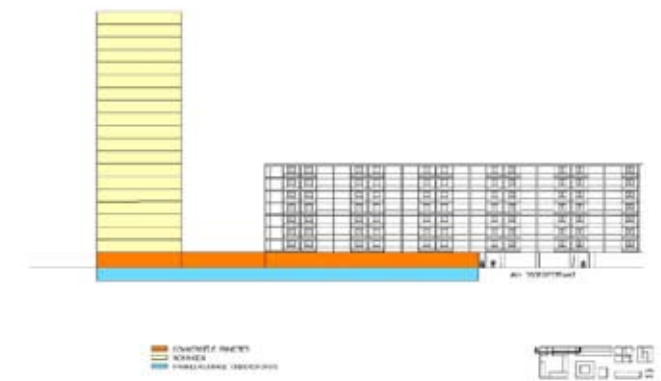
Interne organisatie

De begane grondlaag moet zoveel mogelijk continu zijn en de open binnenruimte omsluiten. Dit voorkomt dat hekken nodig zijn om het binnenterrein privé te houden. Boven de begane grondlaag is het blok samengesteld uit vijf gebouwen (a t/m e). De gebouwen staan niet in contact met elkaar. De gebouwen hebben ieder hun eigen liften en trappen. De woningen in de gebouwen worden alle met een binnengang/ hal ontsloten, waardoor er aan alle zijden van de gebouwen buitenruimte voor de woningen kan worden gerealiseerd, dus zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde van het gehele blok 6. Dit zijn balkons of loggia's die maximaal 1 meter mogen uitsteken. Binnenin het blok wordt op de begane grond de open kern ingericht als tuin.



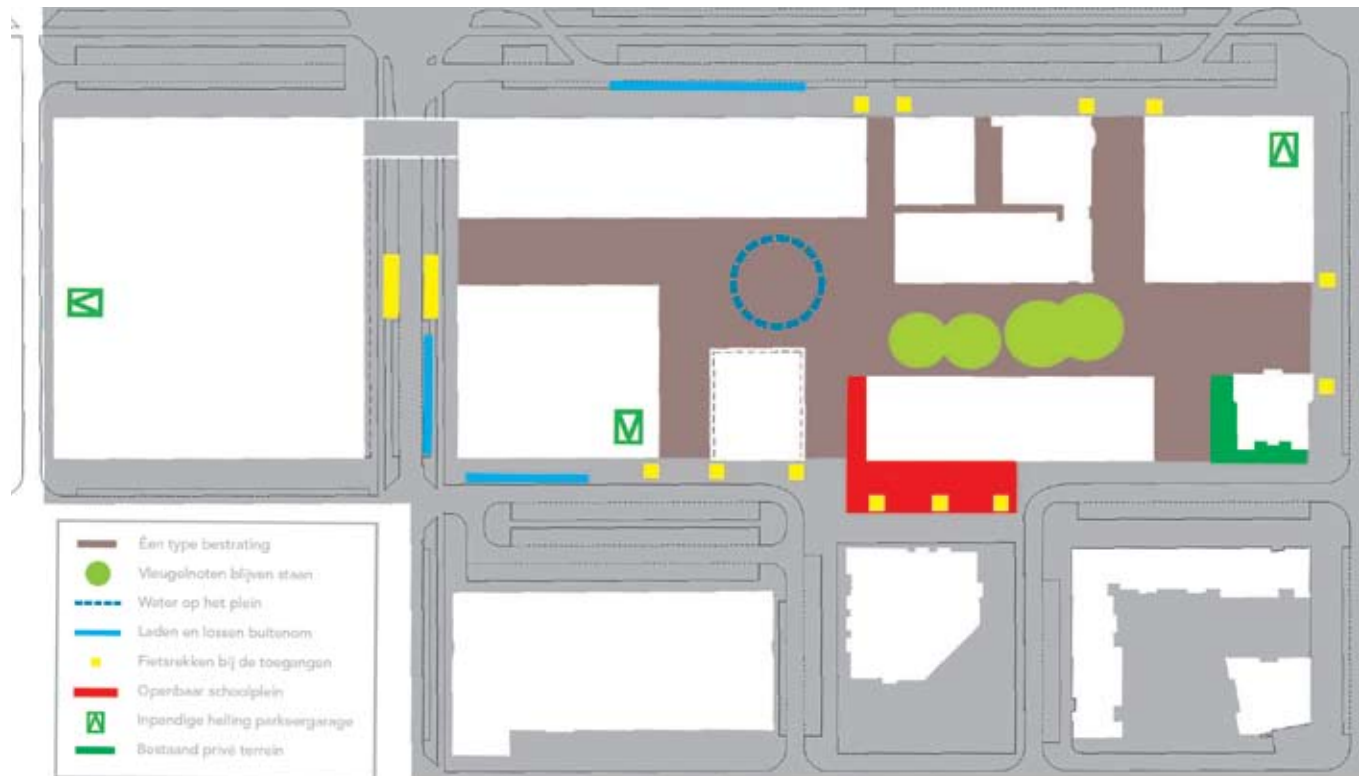
Functies: toelichting programma

- Er komen 289 woningen van gemiddeld 105 m² BVO.
- Er wordt ca 640 m² aan detailhandel gerealiseerd.
- Zo'n 3.500 m² BVO is voor dienstverlening en bedrijvigheid.
- De commerciële functies komen in de plinten langs de Jan Tooropstraat en de Postjesweg.
- In de plint aan de Jan Tooropstraat is detailhandel toegestaan en in de plint van de Postjesweg kleinschalige bedrijvigheid.
- De overige ruimte is voor bergingen (ondergronds in de parkeergarage), entrees en trappen en liften voor de woningen.
- De totale BVO bedraagt ongeveer 43.000 m²
- In de doorsneden is de verdeling van het programma over de lagen weergegeven.



5.3 Plan voor de openbare ruimte

De kaders voor de openbare ruimte zijn beschreven in het Programma van Eisen in hoofdstuk 4. Om voldoende tijd en aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte van het August Allebéplein te kunnen besteden wordt hiervoor een apart proces voorgesteld. Na vaststelling van het UWP worden bewoners, belanghebbenden, winkeliers en ontwikkelaars uitgenodigd om deel te nemen aan het ontwerpproces voor de openbare ruimte en de inrichting van het plein. Voor het ontwerp wordt een bureau gekozen die het ontwerp op zal gaan stellen. Tegelijkertijd wordt een beheerplan opgesteld inclusief een begroting voor inrichting en onderhoud. Dit product wordt na inspraak over het eindresultaat voorgelegd aan de stadsdeelraad.



5.4 Toetsing aan kaders en voorschriften

5.4.1 Juridisch Planologisch kader

Bestemmingsplan

Voor het August Allebéplein geldt voor het grootste deel het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1935 dat in de jaren 50 op onderdelen is bijgesteld c.q. herzien. Het AUP geeft voor dit gebied de bestemmingen “wonen” en “schoolwerktuinen”. Hoewel het huidige plan voor een groot deel past binnen het huidige bestemmingsplan, is met name het westelijke deel hiermee in strijd. Gezien de leeftijd van het bestemmingsplan en de invoering van de nieuwe “Wet ruimtelijke ordening” (Wro), die de geldigheid van het AUP binnen een paar jaar zal beëindigen, wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een nieuw “concept ontwerp bestemmingsplan” voor bijna heel Overtoomse Veld. Volgens planning zal dit nieuwe bestemmingsplan begin 2010 formeel in procedure worden gebracht. Dit betekent dat de plannen voor het plein worden opgenomen in dit nieuw op te stellen bestemmingsplan. Voor de meeste blokken (1, 4, 5 en 6) betekent dit dat de aan te vragen bouwvergunningen worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. De bouwvergunningen voor blok 3, het community center en blok 2 (achter de moskee en het politiebureau), kunnen worden verleend op basis van het AUP. Voor één deel van het plein: de plint van de Postjeswegflat, bestaat een apart bestemmingsplan dat destijds is opgesteld om de uitbouw van de winkels mogelijk te maken (August Allebéplein 1 RB 19-10-1988, G.S. 07-02-1989).

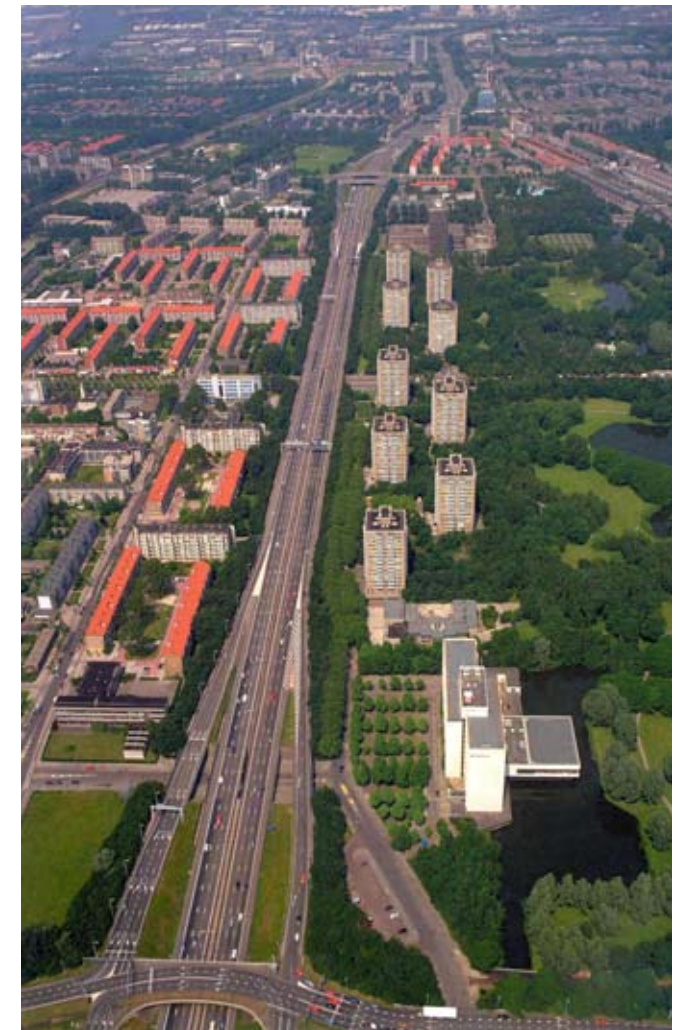
5.4.2 Voorschriften

Geluid en mogelijke ontheffingen

Het plangebied ligt dichtbij een aantal grote wegen. Vanwege de geluidsbelasting die deze wegen kunnen geven, stellen de wet geluidhinder en gemeentelijk beleid randvoorwaarden aan de woningen die er gebouwd gaan worden. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Overtoomse Veld heeft stadsdeel Slotervaart opdracht gegeven voor een akoestisch onderzoek naar de wegen. (zie bijlage 11) Dit onderzoek werkt met geluids-zones in decibellen, gemeten vanaf het midden van de weg. Voor de nieuwe woningen op het Allebéplein is het geluid onderzocht van de volgende wegen: de Rijksweg A10-west, de Postjesweg, Jan Tooropstraat, Derkinderenstraat, Jan Evertsenstraat, Jan Voermanstraat, Cornelis Lelylaan, Jan van Galenstraat en de spoorweg / metrolijn traject 490. Ook zijn de relevante 30 km/uur wegen die in het plangebied liggen, meegenomen in het model. De overige omliggende wegen zijn niet ‘zoneplichtig’ of hebben een zone buiten het plangebied.

Rijksweg A10-west

Alleen bij blok 1 (het meest oostelijke blok), ligt de hoeveelheid geluid van de A10 boven de norm. Het geluid op de plaats van alle andere blokken blijft binnen de norm. Voor blok 1 wordt ontheffing aangevraagd. Op de hogere verdiepingen van de oostgevel van blok 1 zal ook deze waarde worden overschreden. Deze gevel moet dan ook doof worden uitgevoerd, wat betekent dat er geen ramen of deuren in mogen die open kunnen.



Jan Tooropstraat

Omdat de snelheid op de Jan Tooropstraat in dit gebied maximaal 30 km/uur is, hoeft het geluid niet onderzocht te worden.

Postjesweg

Voor de meest noordelijk gelegen blokken (1, 2 en 6) moet ontheffing worden aangevraagd. Voor de blokken aan de zuidzijde is dit niet nodig. De ontheffing die maximaal verleend mag worden, wordt niet overschreden.

Derkinderenstraat

Voor blok 1 moet ontheffing worden aangevraagd. Alle overige blokken blijven binnen de norm. De maximaal te verlenen ontheffing wordt niet overschreden.

Rail

Voor de binnentuin in blok 6 moet ontheffing worden aangevraagd; voor de overige blokken niet. De maximaal te verlenen ontheffing wordt niet overschreden.

Ontheffing hogere geluidswaarden

Tegelijk met het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt een ontheffingsprocedure hogere geluidswaarden in procedure gebracht. Op basis van een afgeronde procedure kunnen toekomstige bouwaanvragen worden behandeld c.q. afgehandeld.

Lucht

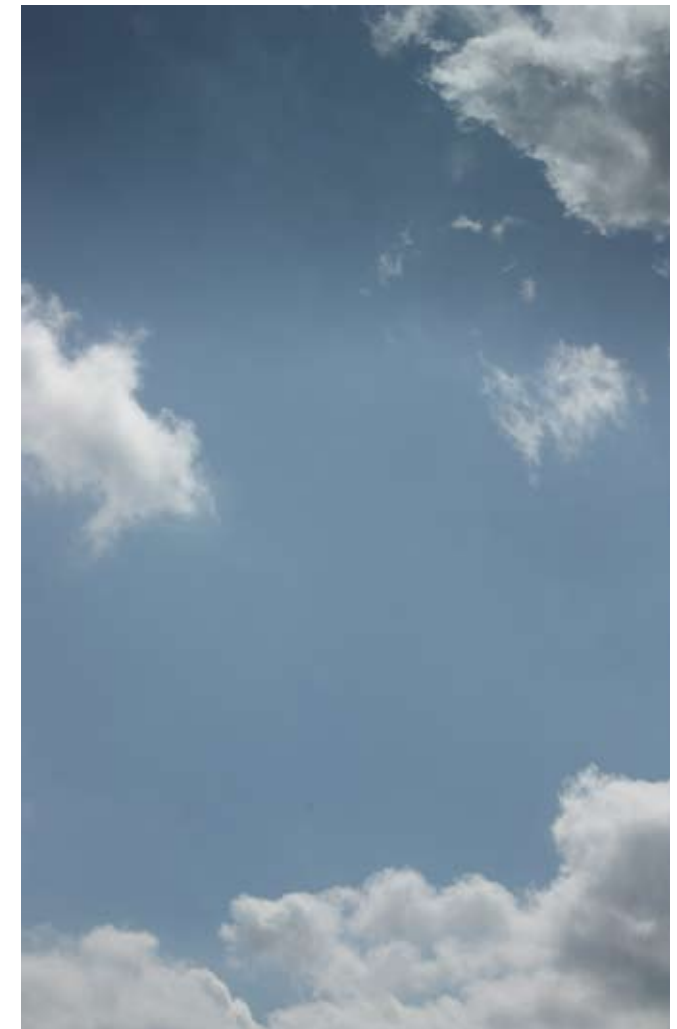
Voor de herziening van het bestemmingsplan Overtoomse Veld heeft stadsdeel Slotervaart opdracht gegeven voor een onderzoek naar de luchtkwaliteit. Primair doel was vast te kunnen stellen of luchtkwaliteitsaspecten een belemmering vormen voor de vernieuwing van Overtoomse Veld. Hierbij is onderzocht of langs de wegen in de wijk concentraties van stoffen bepaalde grenswaarden overschrijden. (zie bijlage 12)

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er geen grenswaarden worden overschreden op de wegen binnen en rondom het plangebied. Dit geldt zowel voor de huidige (autonome) situatie (peiljaar 2010), als in de situatie nadat de verschillende plannen in Overtoomse Veld gerealiseerd zullen zijn (peiljaar 2020). In het plangebied wordt hiermee voldaan aan de eisen die de Wet Milieubeheer in titel 5.2. stelt. De luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de doorgang van het plan.

Externe veiligheid

Standaard geldt vanaf een (ring)spoorlijn een strook van 200 meter als veiligheidszone, in verband met mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen. Omdat er op dit spoorvak geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is een risico-onderzoek niet aan de orde. Voor de A10 is in april 2009 voor het gehele bestemmingsplangebied een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. Voor de huidige situatie en de plansituatie zijn de risico's



berekend. Het onderzoek concludeert dat het risico nergens groter is dan 1⁻⁶. Voor het groepsrisico geldt dat er zowel in de huidige als in de plansituatie (voor heel Overtoomse Veld) geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Luchthavenindelingsbesluit

Voor het bestemmingsplangebied Overtoomse Veld gelden op grond van het luchthavenindelingsbesluit (LIB) verschillende maximale bouwhoogten, van 100 tot 145, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4 meter NAP). De maximale bouwhoogte binnen het plangebied is 60 meter, wat dus ruim binnen de maximale toegestane bouwhoogte is, op basis van het LIB. (zie bijlage 13)

Windhinder

Stadsdeel Slotervaart heeft eind 2008 een indicatief onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke windhinder ten gevolge van de plannen voor het August Allebéplein. Uit het onderzoek (bijlage 9) komt een aantal aanbevelingen naar voren om windhinder te beperken. Het onderzoek is uitgevoerd met een toren van 49 meter hoog terwijl in het huidige plan de toren 60 meter hoog wordt. Dit verschil heeft geen directe invloed op het windklimaat op straat. De conclusie van het onderzoek luidt dat wat betreft windgevaar nergens wordt verwacht dat de kwalificatie “gevaarlijk” of zelfs maar “beperkt risico” gegeven hoeft te worden. Voor de toren is een windtunnelonderzoek noodzakelijk in de ontwerp fase. Daarnaast kan in een vervolgfase het met behulp van een windtunnelonderzoek het windklimaat exacter worden bepaald.

Effecten hoogbouw

Als aanvullend toetsingskader op het structuurplan is op 22 juni 2005 het nieuwe hoogbouwbeleid vastgesteld. Volgens dit beleid wordt in het geval van het August Allebéplein een hoogbouw-effectrapportage aanbevolen, maar niet verplicht. Het beleid schrijft voor dat de raadscommissie op dit punt alleen moet worden geïnformeerd over bouwplannen wanneer deze hoger zijn dan 60 meter. Binnen het plangebied wordt geen hoogbouw gerealiseerd die hoger is dan 60 meter. Daarnaast is bekeken of de hoogbouw aan de Postjesweg significante impact heeft op het stedelijk landschap. Het stadsdeel heeft beoordeeld dat dit niet het geval is.

Bezonningsstudie

Voor het hele plan is een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat de diverse bouwblokken in het plan geen ernstige bezonningsproblemen veroorzaken op de bestaande bebouwing. Op de kortste dag zal sprake zijn van enige schaduwwerking, maar zelfs dan in beperkte mate. Het plein zelf zal in de zomer vrijwel de hele dag in de zon liggen, in de winter echter ligt het vrijwel de hele dag in de schaduw met uitzondering van delen op het centrale deel. De bezonningsstudie is gemaakt voor maart, juni en december. September is in principe gelijk aan maart en is niet apart opgenomen. In opdracht van de ontwikkelaar is voor de toren nog een aparte bezonningsstudie gemaakt. Beide studies zijn opgenomen in bijlage 14 en 15.



Archeologie

In oktober 2007 heeft bureau Monumenten en Archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Voor heel Overtoomse Veld en daarmee ook voor het August Allebéplein, geldt een laag archeologisch waarde.

Bodem (zie bijlage 10)

Voor het August Allebéplein is een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met het toekomstig programma en ondergrondse parkeergarages.

De belangrijkste conclusies uit het bodemonderzoek zijn:

- De bodem op de locatie is overwegend niet verontreinigd
- Ter plaatse van de onderzochte (voormalige) verdachte activiteiten zijn geen negatieve beïnvloedingen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit aangetoond
- Tijdens het onderzoek is visueel geen asbest aangetroffen. Maar omdat bij eerder onderzoek voor de bouw van het politiebureau wel in geringe mate asbest is aangetoond, wordt voorgesteld in een later stadium een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van asbest uit te voeren

Groeninventarisatie, groencompensatie en bomen

Voor het plan is het groencompensatiebeleid van het stadsdeel Slotervaart van toepassing. Het beleid gaat uit van kwalitatieve compensatie van het huidige groen in het nieuwe plan van het August Allebéplein. De waarde van het bestaande groen is conform de richtlijnen uit het groencompensatiebeleid vastgesteld

op 16.588 groenwaarde equivalenten (zie staatje).

Het plan voor het nieuwe groen wordt ontwikkeld in samenhang met het maaiveldontwerp van de openbare ruimte. Het ontwerpproces voor een gewenste hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte moet nog worden opgestart, hierdoor is het in deze fase nog niet mogelijk om een duidelijk beeld te verstrekken van het groen dat in het plan zal worden gerealiseerd. De inschatting is wel dat gezien de verdichting op het plein er geen 100% compensatie kan plaatsvinden binnen de plangrenzen van dit project. Het eventueel ontbrekende deel van de compensatie zal buiten het plangebied moeten worden gerealiseerd.

Watercompensatie, watertoets en grondwaterpeil

Het beleid van de waterbeheerder Waternet schrijft voor dat iedere 10 m² toename in verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met 1 m² extra wateroppervlak. Stadsdeel Slotervaart heeft in overleg met Waternet een waterbalans opgesteld voor de drie stedelijke vernieuwingsgebieden tezamen. Compensatie mag hierdoor ook buiten het eigen stedelijke vernieuwingsgebied plaatsvinden. De watertoets (controle van Waternet) vindt ook plaats op het niveau van de drie gebieden tezamen. Eenmaal per jaar legt het stadsdeel de waterbalans ter goedkeuring voor aan Waternet. Op 19 augustus 2009 is de eerste waterbalans formeel door Waternet goedgekeurd. Er is geen reden om de huidige grondwaterstand aan te passen. Bij een waterstand in de polder van 2,10 – N.A.P. geldt dan ook globaal de grondwaterstand van 1,60 – N.A.P. Bij het maken van de



LEGENDA

OPENBAAR GROEN

- Bomen categorie A
- Bomen categorie B, met bescherming
- Bomen categorie B
- Bomen categorie C
- Heesters categorie B
- Gras categorie B

GROEN PARTICULIER

- Bomen categorie A
- Bomen categorie B
- Bomen categorie C
- Heesters categorie B
- Gras categorie B



GROENCOMPENSATIE A. ALLEBÉPLEIN OVERTOOMSE VELD**VERSIE 1****Datum: 16-09-2009**

Inventarisatie huidige situatie				
Soort	Categorie	aantal/oppervlak	Waarde in groenwaarde equivalenten per stuk/m2	totaal
Openbaar groen				
bomen	A	0 st.	750	0
	B	77 st.	150	11.550
	C	18 st.	50	900
heesters	B	886 m2	1,5	1.329
gras/kruiden	B	2350 m2	1	2.350
		subtotaal		16.129
Groen woningbouw				
bomen	B	0 st.	150	0
	C	0 st.	50	0
heesters	B	286 m2	1,5	429
gras/kruiden	B	0 m2	1	0
		subtotaal		429
Totaal				16.558
Groencompensatie (kwalitatieve compensatie)				
Soort	Categorie	aantal/oppervlak	Waarde in groenwaarde equivalenten per stuk/m2	totaal
bomen	B met bescherming	0 st.	400	0
	B	0 st.	150	0
heesters	B	0 m2	1,5	0
gras/kruiden	B	0 m2	1	0
Totaal				0

ontwerpen van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte moet men rekening houden met een onderhoudshoogte van de bestrating aan de gevel c.q. terreingrens van 0,70 – N.A.P. Bij aanstrating van de nieuwbouw zal mogelijk een overhoogte van 10 cm worden gehanteerd.

Flora, fauna en ecologie

In 2002 heeft de stadsdeelraad besloten om de ecologische waarde van de spoorzone van het ringspoor (het toekomstige Spoorpark) te versterken, als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. In het kader van de flora en faunawet is een natuurtoets voor het Overtoomse Veld uitgevoerd. Het blijkt dat er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmering bestaat voor de planvorming.

Speelvoorzieningen

Er bestaat een onderscheid tussen zogenaamde speelplekken (echte speelplaatsen met toestellen en dergelijke) en speel-aanleidingen. Op het plein komt een speelaanleiding/speelplek, waar vooral jonge kindjes met hun begeleiders samen van kunnen genieten. De echte speelplek voor de wat grotere kinderen krijgt een plaats op het schoolplein bij het community center in de Marius Bauerstraat. Hier komen speeltoestellen voor kinderen in de leeftijd van 6-12 jaar. Als het plan is uitgevoerd, wonen er naar verwachting ongeveer 60 kinderen in het plangebied die jonger zijn dan vijf jaar. Om ervoor te zorgen dat ook zij voldoende speelruimte hebben, moeten er in het ontwerp

twee speelplekken van elk ca 100 m² worden opgenomen. De maximale afstand tussen de speelplek en woningen mag 100 meter zijn. Omdat op het plein onvoldoende ruimte is voor twee speelplekken, wordt er één aangelegd op het plein en één in de collectieve binnentuin van blok 6 die in erfpacht wordt uitgegeven aan de ontwikkelaar c.q. corporatie. Concrete afspraken hierover worden nog gemaakt en zullen te zijner tijd worden vastgelegd in een overeenkomst tussen stadsdeel en ontwikkelaar c.q. corporatie. Speelgelegenheden voor kinderen van 12 t/m 18 jaar komen buiten het plangebied.

Hondenuitlaatgelegenheid

Binnen het plangebied komt geen gelegenheid om honden uit te laten. Dit valt niet te combineren met de centrumfunctie waar mensen elkaar ontmoeten, willen verblijven en waar kinderen spelen.

Ondergrondse infrastructuur

Bij het leggen en verleggen van leidingen en kabels zijn de regelingen en procedures van het Handboek Ondergrondse Infrastructuur (HOI) van de gemeente Amsterdam van toepassing. Dit betekent onder meer dat de afstand tussen zowel bestaande als nieuwe leidingen en kabels en de bestaande en nieuwe bomen minimaal twee meter moet zijn. Leidingen en kabels worden alleen onder openbaar terrein gelegd. De leiding- en kabelbeheerders staan in principe niet toe dat kabels en leidingen worden gelegd in uitgegeven grond.





Gebouwde nutsvoorzieningen

De gebouwde nutsvoorzieningen die in het gebied nodig zijn (onder meer traforuimte, onderstation voor stadsverwarming en verdeelkasten voor telefoon en kabeltelevisie), moeten in de nieuwbouw worden opgenomen. De financiering hiervan wordt nog nader uitgewerkt in overleg tussen de ontwikkelaars, het stadsdeel en de nutsbedrijven.

Verkeer

De afsluiting van de Marius Bauerstraat, behalve voor langzaam verkeer, die reeds is opgenomen in het POR, is in samenhang met de nieuwbouwplannen voor het middengebiet Zuid in de verkeerscommissie gebracht en daar akkoord bevonden.

Materiaalgebruik openbare ruimte

Conform het POR en de ambities van het bestuur van stadsdeel Slotervaart geldt een hoog ambitieniveau voor de inrichting van de openbare ruimte. Er worden zoveel mogelijk materialen gebruikt die worden aanbevolen in de "Leidraad Openbare Ruimte". Als van de leidraad wordt afgeweken, wordt het ontwerp getoetst op diverse beheer- en onderhoudsaspecten en de financiële consequenties hiervan.

Beheer en onderhoud openbare ruimte

Het August Allebéplein moet een visitekaartje worden van

Overtoomse Veld. Het beheer en onderhoud moeten afgestemd worden op het intensieve gebruik en passen bij de ambitie en gebruikte materialen. Bij het opstellen van het ontwerp voor de openbare ruimte wordt een beheerparagraaf opgenomen waarin de beheerkosten worden vermeld. Het budget voor het beheer moet worden aangepast en worden opgenomen in de stadsdeelbegroting. Hiermee wordt de beoogde kwaliteit bij de aanleg gewaarborgd. Om het beheer en onderhoud verantwoord uit te kunnen voeren, stelt de sector eisen aan de inrichting. Het gaat onder meer om zaken die te maken hebben met aansprakelijkheid, bereikbaarheid (speelplaatsen, containers) en sociale veiligheid. De plannen moeten in ieder geval voldoen aan het "politie keurmerk". Indien het stadsdeel openbare ruimte beheert boven een gebouw (zoals een parkeergarage) stelt het eisen aan de mate van gronddekking en afwatering.

Afvalinzameling

De woningen in het gebied kunnen op dit moment hun huisvuil kwijt in 17 verschillende ondergrondse containers. In de nieuwe situatie komen er minimaal 25 containers bij; 13 containers voor restvuil, 9 containers voor papier en 2 containers voor glas. De maximale afstand tussen een woning en een restcontainers bedraagt 75 meter. De loopafstand tot andere containers mag meer zijn. Als gevolg van deze plaatsingscriteria komen er wellicht nog enkele containers bij. Ook kan het voorkomen dat er in straten die grenzen aan een ander plangebied containers worden geplaatst voor woningen die in de aangrenzende buurt

liggen. Het community center, welzijnscluster en de winkels moeten hun afval in pandig verzamelen in eigen afvalcontainers voor zogenaamd bedrijfsafval.

Milieu, stadsverwarming en milieu-inspanningen

De gemeente Amsterdam en de woningcorporaties hebben de ambitie om met diverse maatregelen de energielasten voor bewoners te verlagen en de CO² uitstoot te verminderen (zie Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010). Aansluiting op stadsverwarming is inmiddels in Nieuw West geregeld en sinds 1 januari 2008 in de Amsterdamse bouwverordening verplicht als een bouwwerk op minder dan 40 meter van de leiding ligt. Ook bij bestaande appartementen kan de overstap op stadsverwarming zinvol zijn wanneer de cv ketels vervangen moeten worden. In 2008 is de aanleg van de stadsverwarmingleiding in de Derkinderenstraat gestart. Voor de plannen van het August Allebéplein moet bij de inrichting van de ondergrondse infrastructuur ruimte worden gereserveerd voor het benodigde leidingstelsel.





6. Vervolg

Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen onder meer de grondexploitatie en de contracten, de belangrijkste risico's en de planning voor de verschillende blokken. Het geeft hiernaast inzicht in het overleg, de inspraak en het vervolgproces tot de vaststelling van het plan. Tot slot wordt ingegaan op de maakbaarheid en fasering van het plan.

6.1 Grondexploitatie

Bij ieder uitwerkingsplan hoort een grondexploitatie (inclusief financiële toelichting). De grondexploitatie vormt de financiële vertaling van het uitwerkingsplan en moet worden getoetst aan de financiële uitgangspunten van het vernieuwingsplan voor Overtoomse Veld. Voordat het plan naar de stadsdeelraad gaat, is het plan aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) ter toetsing aangeboden. Na vaststelling van het uitwerkingsplan door de stadsdeelraad, wordt het plan voorgelegd aan B&W, die het plan uiteindelijk dienen vast te stellen. Indien er afwijkingen zijn van het eerder vastgestelde financiële kader loopt de besluitvorming door tot de gemeenteraad van Amsterdam.

In de grondexploitatie August Allebéplein worden alleen kosten en opbrengsten opgevoerd die direct betrekking hebben op het in exploitatie te nemen gebied. Het exploitatiegebied is kleiner

dan het plangebied en omvat niet het gebied tussen de Marius Bauerstraat en de T.Prikkerstraat. De grondexploitatie van het August Allebéplein heeft een negatief saldo, maar past binnen het financiële kader van het vernieuwingsplan Overtoomse veld. De grondexploitatie wordt kabinet behandeld.

6.2 Contracten

Stadsdeel Slotervaart heeft op basis van het uitwerkingsplan August Allebéplein zes bouwenvelopen opgesteld voor de ontwikkeling van de verschillende delen van het plein. Per bouwenvelopen wordt één of meerdere contract(en) afgesloten met de betrokken ontwikkelaar(s). De contracten kunnen niet eerder ingaan c.q. worden getekend dan dat het uitwerkingsplan August Allebéplein en de daarbij behorende grondexploitatie is vastgesteld.

Voor het community center, het welzijns- en cultuurcluster, het zorgsteunpunt en woningen en horeca wordt voor de blokken 1, 2 en 3 een realisatieovereenkomst gesloten met wooncorporatie Far West. Voor blok 4, winkels en woningen, wordt een realisatieovereenkomst gesloten met de Vof herontwikkeling August Allebéplein, waarin Ahold Vastgoed en Bouwfonds zijn vertegenwoordigd. Voor de aanpak van de plint van de Postjesweg, blok 5, wordt een aparte overeenkomst opgesteld met de eigenaren. Voor de aanpak van dit deel is instemming van de VVE van de Postjeswegflat noodzakelijk. Voor de herontwikkeling van blok 6, winkels, woningen en bedrijfsruimte, wordt een realisatieovereenkomst met Deltaforte en Newcon gesloten. Voor een deel van de herontwikkeling van blok 6 is overeenstemming met de VVE Postjesweg vereist.

De bouwenveloppen, op basis waarvan de contracten worden gesloten, bevatten de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de verschillende bouwprojecten. In de bouwenveloppe zijn de volgende onderdelen vastgelegd:

- Een plattegrond van de kavel, doorsneden op schaal met aanduiding van de rooilijnen, minimale en maximale bouwhoogten en bebouwingspercentages.
- Een overzicht van randvoorwaarden voor het te realiseren programma, opgenomen in het uitwerkingsplan
- Een beschrijving van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van het uitwerkingsplan.

6.3 Planning

Het uitwerkingsplan voor de herontwikkeling van het August Allebéplein is op 17 februari 2010 vastgesteld door de stadsdeelraad. Met de ontwikkelende partijen bestaat overeenstemming over de stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma. Het plan is gebaseerd op de uitgangspunten uit het vernieuwingsplan Overtoomse Veld, het Plan Openbare Ruimte en de besluiten van de stadsdeelraad uit 2005. Financieel is het plan haalbaar. De besluitvorming door B&W zal medio april 2010 plaatsvinden.

6.3.1 Planning per bouwblok in volgorde van start bouw

Blok 3 community center

Voor het community center is op basis van een programma van eisen (PvE) een voorlopig ontwerp opgesteld. Op basis hiervan is het definitieve ontwerp opgesteld. De bouwvergunning wordt in april 2010 ingediend. Herhuisvesting van bewoners en winkeliers van de huidige bebouwing aan de Marius Bauerstraat vindt nu plaats. In het 2e kwartaal van 2010 kan gesloopt worden. Start bouw staat nu gepland in oktober 2010; oplevering begin 2012.

Blok 2 zorgsteunpunt, horeca en woningen

Het ontwerp voor blok 2 start in het 2e kwartaal van 2010. De bouwaanvraag zal na de zomer 2010 worden ingediend.

De uitvoering zal zo veel mogelijk gelijk lopen aan blok 3 die begin 2012 opgeleverd wordt.

Blok 1 welzijns- en cultuurcluster met daarboven woningen

Voor het welzijn- en cultuurcluster wordt nu gewerkt aan het opstellen van het programma van eisen (PvE).

In het 2e kwartaal 2010 kan het PvE worden vastgesteld en het ontwerp starten. De start bouw staat nu gepland begin 2012 en de oplevering zal eind 2013 zijn.

Blok 4 nieuwe supermarkt en winkels met daarboven woningen op de plaats van de huidige Lidl

Na het vaststellen van het uitwerkingsplan volgt een ontwerp voor dit blok. De sloop van de Lidl staat gepland voor maart 2012. De start bouw kan rond de zomer 2012 starten en de oplevering zal medio 2014 plaatsvinden.

Blok 5 aanpak van de winkelplint van de Postjeswegflat

Na vaststelling van het uitwerkingsplan wordt een ontwerp opgesteld voor de plint, in nauwe afstemming met het ontwerp van blok 4. De uitvoering kan starten als de Albert Heijn winkel van de plint naar blok 4 kan verhuizen. Uitvoering van de werkzaamheden aan de plint kunnen eind 2014 gereed zijn.

Blok 6 detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid, woningen

Na het vaststellen van het uitwerkingsplan start het ontwerp voor dit blok. De sloop van het Quadogebouw vindt nu plaats, omdat

het niet veilig was om het gebouw nog langer te gebruiken. Het uitvaartcentrum en de onderkant van de garage worden voorlopig nog twee jaar tijdelijk gebruikt.

De bouw kan rond de zomer van 2011 starten en de oplevering zal voor de verschillende delen liggen tussen medio 2013 en 2014.

Herinrichting plein, ventweg Postjesweg, Marius Bauerstraat

Op basis van het nog op te stellen ontwerp voor het plein -samen met bewoners, gebruikers en ontwikkelaars- zal een definitieve uitvoeringsplanning worden opgesteld. Op dit moment ligt het voor de hand om het eerste deel van het plein bij blok 1, 2 en 3 na oplevering van deze blokken in 2013 aan te leggen. Voor het plein deel bij de winkels en het midden lijkt het logisch dit te doen als blok 4 en 5 klaar zijn, in 2014.

6.4 Procedures

In de toetsing is al aangegeven dat voor bijna heel Overtoomse veld in 2010 een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht (met uitzondering van de Huygenslocatie/Jatopa waarvoor al een nieuw bestemmingsplan is gemaakt). Het uitwerkingsplan voor het August Allebéplein is integraal opgenomen in het bestemmingsplan. De inspraak over het bestemmingsplan is nu gepland direct na de start van de inspraak voor het uitwerkingsplan August Allebéplein, in oktober 2009. Voor het community center in blok 3 wordt de bouwvergunning begin 2010 aangevraagd. Verlening van de bouwvergunning kan gebeuren op basis van het nu geldende bestemmingsplan (het AUP). Voor alle andere blokken zal verlening van de bouwvergunning niet eerder plaatsvinden dan dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Alle onderliggende onderzoeken voor lucht, geluid en externe veiligheid zijn verricht op de schaal van het nieuwe bestemmingsplan. De resultaten zijn opgenomen in de paragraaf over de toetsing.

6.5 Proces

Vervolg planvorming

Nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld en de contracten gesloten, kunnen binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders de ontwerpen voor de verschillende blokken worden uitgewerkt.

Ontwerp van de openbare ruimte

Na vaststelling van het uitwerkingsplan kan opdracht gegeven worden voor het maken van een ontwerp voor inrichting van het plein en de winkel en voorzieningen straat. Het voorstel is om samen met bewoners, belanghebbenden en ontwikkelaars een ontwerper/ster te kiezen die in opdracht van het stadsdeel een ontwerp opstelt voor het plein. Binnen dit ontwerpproces kunnen alle partijen hun wensen en belangen naar voren brengen. Het resultaat wordt samen met een gedegen beheerplan aan de deelraad voorgelegd ter goedkeuring. Voor de herinrichting van de Marius Bauerstraat en de ventweg van de Postjesweg worden aparte ontwerpen opgesteld die ook in overleg en met inspraak worden opgesteld, alvorens ze worden vastgesteld door de stadsdeelraad.

Uitwerking welstandcriteria

Als nadere detaillering en uitwerking van het uitwerkingsplan en het plan openbare ruimte worden, onder regie van de supervisor, de aanvullende welstandcriteria uitgewerkt. Dit zal gebeuren in nauw overleg met de ontwikkelaars en hun architecten. De aanvullende criteria zullen apart aan het bestuur worden voorgelegd ter goedkeuring.

Risico's

Binnen het project zijn diverse risico's te onderscheiden. De nu benoemde risico's zijn de belangrijkste risico's die zich voor kunnen doen na vaststelling van het uitwerkingsplan door de stadsdeelraad.

- Een deel van de bewoners kan zich niet vinden in de besluitvorming die door de stadsdeelraad heeft plaatsgevonden en tekent bezwaar en beroep aan tegen het bestemmingsplan en bouwaanvragen. In de voorbereiding moet hier terdege rekening mee worden gehouden
- Voor de uitvoering van een deel van blok 6 en blok 5 is overeenstemming met de VVE van de Postjeswegflat noodzakelijk. Indien dit pas in een laat stadium tot overeenstemming gaat leiden zal het plan vertragen of niet volledig kunnen worden uitgevoerd. Onderhandeling met de VVE is noodzakelijk om deze delen van het plan succesvol uit te voeren.

6.6 Overleg en inspraak

Het voorliggende uitwerkingsplan is met vallen en opstaan tot stand gekomen. Omdat het lang heeft geduurd is hieronder chronologisch weergegeven hoe het overleg is verlopen.

Totstandkoming van het plan en het overleg op een rij.

In 2002 zijn er met het realiseren van de tijdelijke maatregelen op het plein afspraken gemaakt om op korte termijn een uitwerkingsplan voor het plein op te stellen. Het opstellen van dit uitwerkingsplan is moeizaam verlopen en in 2004 was het plan nog niet af.

- In 2004 is wel het vernieuwingsplan voor heel Overtoomse veld opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. Voor de besluitvorming over het vernieuwingsplan is gestart heeft er voorlichting, overleg en inspraak plaats gevonden in 2003 en 2004. Omdat het vernieuwingsplan ook uitspraken doet over het August Allebéplein zijn er in 2004 klankbordbijeenkomsten geweest (28 april en 7 juli 2004) waar tientallen modellen de revue zijn gepasseerd.
- Op 20 september 2004 heeft het stadsdeel op verzoek van de VVE Postjeswegflat een tussenplan gepresenteerd.
- In de klankbordgroep van 10 oktober 2004 zijn de getoonde plannen opnieuw besproken.
- In februari 2005 is opnieuw contact gelegd tussen het stadsdeel en de bewoners en op 7 april 2005 is een aangepast plan met minder woonlagen bij de Lidl aan de

bewoners voorgelegd.

- Op 20 april is dit plan op een informatieavond in aanwezigheid van de stadsdeelvoorzitter besproken. Ondanks aanpassingen zijn de bewoners van met name de Postjeswegflat niet tevreden.
- Op 4 juli 2005 is een inspraakavond gehouden waar de nadruk lag op de punten en 11 juli 2005 is als reactie op de fax van de bewoners van de Postjeswegflat een avond met de bewoners belegd die de fax hebben ondertekend. De bezwaren in de fax richten zich deels tegen plannen voor Overtoomse Veld in het algemeen, deels tegen het raamwerk voor de openbare ruimte en deels tegen de plannen voor het August Allebéplein.
- Op 7 september 2005 is als vervolg op de avond van 11 juli 2005 verder gepraat over de bezwaren tegen het uitwerkingsplan voor de openbare ruimte en de plannen voor het Allebéplein. In deze vergadering is door het stadsdeel het voorstel gedaan om de hoogte van de bebouwing op de plaats van de Lidl te beperken tot een plint en vier lagen en de afstand tussen de gebouwen vast te leggen op een minimale afstand van 35 meter.
- Op 13 september is het plan voor de openbare ruimte met daarin expliciet een aantal uitspraken over het August Allebéplein (hoogte plint plus vier lagen en een afstand van minimaal 35 meter) in het DB behandeld en op 28 september in raadscommissie III.
- Het uitwerkingsplan plan openbare ruimte is conform de

behandeling in de commissie op 12 oktober door de raad vastgesteld. Vervolgens bleek het plan voor het totale plein financieel onhaalbaar. In 2006 is geprobeerd het plan te optimaliseren, echter zonder resultaat. De inspraak over het plan die gepland was voor eind 2005 is uitgesteld. In 2007 is het plan bijgesteld. Programmatisch omdat er prioriteit is gegeven aan het realiseren van een community center op het plein. Daarnaast zijn nieuwe partners gezocht en gevonden om het plan te ontwikkelen. In 2008 is heel lang onderhandeld met het OGA (ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam). Sinds eind 2008 is er zicht op een haalbaar plan.

- Vanaf medio 2008 is informeel met alle partijen en belanghebbenden gepraat over de plannen voor de herontwikkeling van het August Allebéplein. Hierbij is door iedereen aangegeven dat het belangrijk is het plein op korte termijn aan te pakken.
- Sinds december 2008 is het plan gepresenteerd aan de VVE van de Postjeswegflat, is tweemaal overlegd met een aantal bewoners van de Postjeswegflat, is per mail uitgebreid gecommuniceerd en zijn een aantal bewoners bij de wethouders Ketelaar, De Wilt en Marcouch op het spreekuur geweest. De informatieverstrekking loopt door en zijn reacties van bewoners die binnengekomen zijn via door het comité "Allebé Nee of Allebé Ja" georganiseerde bijeenkomsten, zo veel mogelijk verwerkt.
- Op 25 april 2009 is een informatiebijeenkomst georgani-

seerd waar aan de hand van een presentatie en de maquette de plannen zijn toegelicht.

- Vóór de zomer zijn twee bijeenkomsten georganiseerd om samen met winkeliers, ondernemers en ontwikkelende partijen te bepalen hoe het winkeldeel van het plein er uit moet zien en welke branchering moet worden nagestreefd.
- In oktober 2009 is de inspraak gestart. Binnen de inspraakperiode van zes weken is de formele inspraakavond op 3 november gehouden. Daarnaast is in "Atelier Allebé" in de inspraakperiode op vaste tijden voorlichting en informatie worden gegeven over de vernieuwingsplannen.
- Na de inspraak zijn alle opmerkingen en bezwaren verwerkt en beantwoord in de nota van beantwoording en aan het bestuur voorgelegd.
- De nota van beantwoording is op 28 december 2009 vastgesteld door het dagelijks bestuur.
- Op 27 januari 2010 is het uitwerkingsplan in de raadscommissie behandeld.
- 17 februari 2010 is het uitwerkingsplan door de stadsdeelraad vastgesteld.

Maakbaarheid

Tegelijk met het opstellen van het uitwerkingsplan is gekeken of het plan uitvoerbaar is. Om alle plannen uit te kunnen voeren is fasering noodzakelijk. Alles tegelijk uitvoeren is geen optie omdat het plein en de winkels dan niet kan kunnen blijven functioneren. Op basis van de huidige planning lijkt het verstandig om eerst de oostkant (blok 1, 2 en 3) aan te pakken en daarna het middengedeelte van het plein (de blokken 4 en 5). De westkant van het plein tussen het spoor en de Jan Tooropstraat kan redelijk zelfstandig worden ontwikkeld mits er tijdelijk ruimte is om winkels op het plein te huisvesten. Want de inzet is de bestaande winkels te behouden en het winkelbestand te versterken. Daarnaast moet het parkeren tijdelijk worden geregeld, moeten kinderen veilig naar school kunnen en moeten de bestaande gebouwen bereikbaar blijven. Om dit alles goed te regelen wordt er na het vaststellen van het uitwerkingsplan een BLVC plan opgesteld. Hierin worden de aspecten, bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de herstructurering in beeld gebracht. Samen met belanghebbenden, bewoners, politie, de school en winkeliers wordt een draaiboek opgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat er allerlei zaken onverwachts misgaan tijdens het proces.



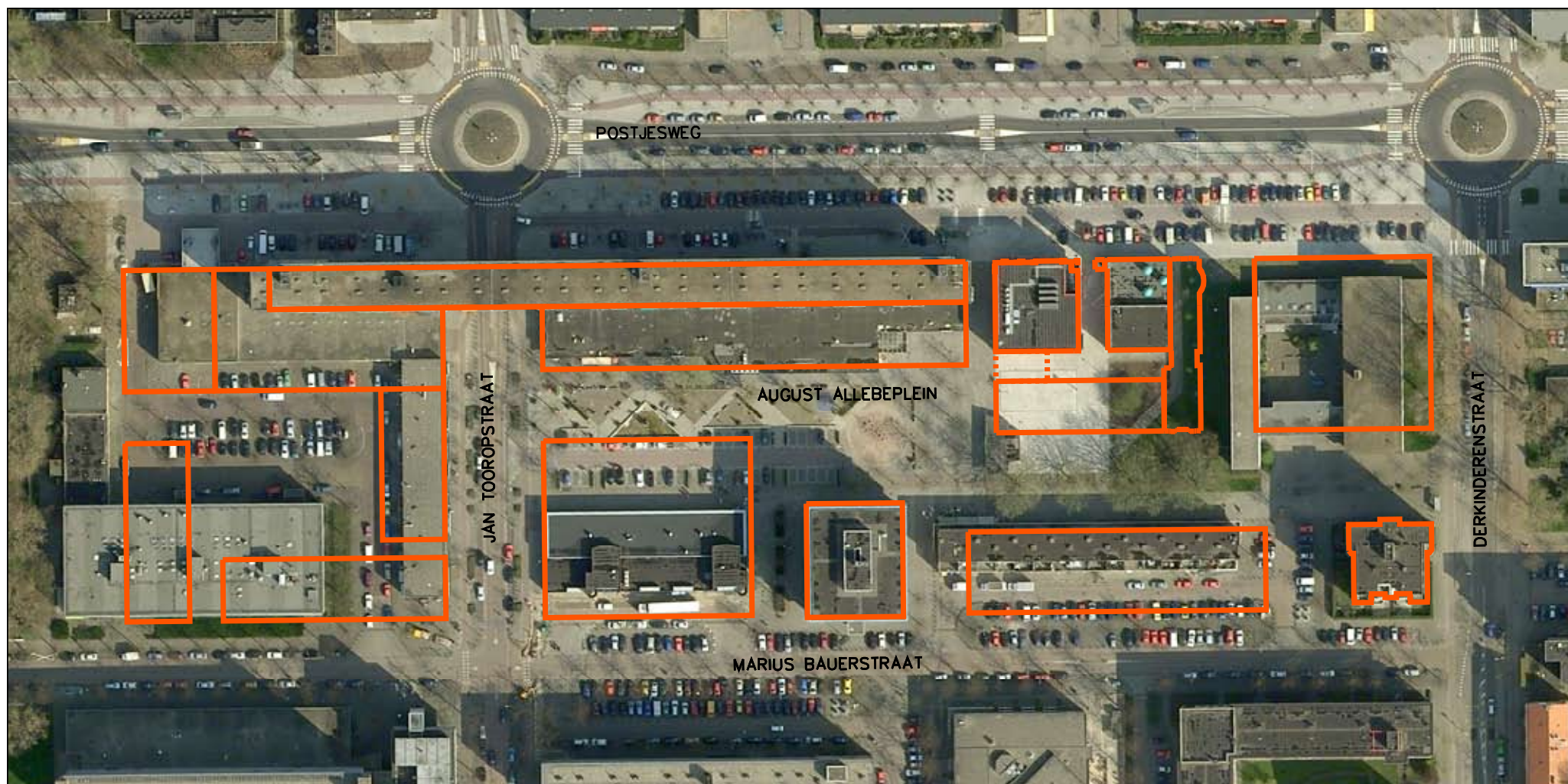
Bijlagen

Bijlagen bij het Uitwerkingsplan August Allebéplein september 2009

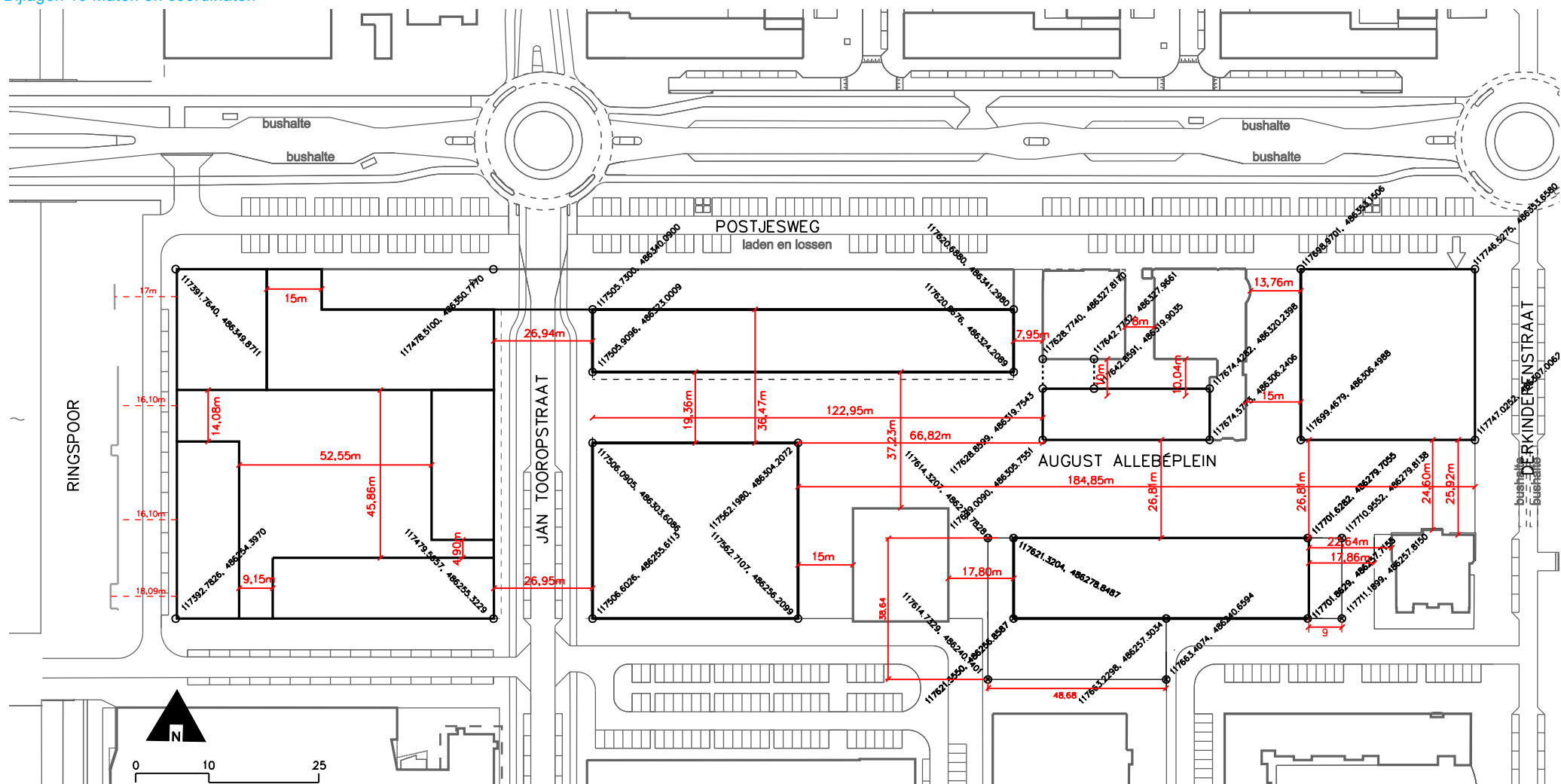
- 1 Vernieuwingsplan Overtoomse Veld:
- 2 Uitwerkingsplan openbare ruimte (POR)
- 3 Draagvlakmeting ontwikkeling August Allebéplein
- 4 Handboek HOI: <http://www.coördinatiestelsel.amsterdam.nl/kennisbank>
- 5 Natuurtoets bij het vernieuwingsplan Overtoomse Veld
- 6 Speelruimtebeleidsplan
- 7 Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010 <http://www.wonen.amsterdam.nl>
- 8 Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2008 <http://www.oga.amsterdam.nl/bijlagen>
- 9 Indicatief Onderzoek naar Windhinder
- 10 Rapportage milieuhygiënisch Bodemonderzoek AA plein
- 11 Akoestisch onderzoeksrapport
- 12 Onderzoek luchtkwaliteit Overtoomse Veld
- 13 Luchthavenindelingsbesluit: <http://wetten.overheid.nl>
- 14 Bezonningstudie van bureau Tauw
- 15 Bezonningstudie van 3d CADstudie Stadsdeel Slotervaart
- 16 Rapport externe veiligheid
- 17 Diverse verslagen van bewonersbijeenkomsten en klankbordgroepen uit 2004 en 2005
- 18 Nieuw over bestaande situatie (opgenomen als bijlage)
- 19 Maten en coördinaten (opgenomen als bijlage)
- 20 Nota van Beantwoording (NvB) , 28 december 2009

Alle documenten, met uitzondering van NvB, zijn zonder aparte vermelding te vinden op:
<http://www.slotervaart.amsterdam.nl> onder het kopje August Allebéplein

Bijlagen 18 Nieuw over bestaande situatie



Bijlagen 19 Maten en coördinaten





Colofon

Titel	Definitief uitwerkingsplan August Allebéplein maart 2010
Opdrachtgever	Stadsdeel Slotervaart
Versie	Definitief maart 2010
Gemaakt door	Planteam August Allebéplein
Informatie	Stadsdeel Slotervaart, secretariaat Projectbureau Stedelijke Vernieuwing Tel 020-7989230