



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**



Bouwenvelop blok 2

August Allebéplein

februari 2018

Colofon

Ambtelijk opdrachtgever:	<i>Dave Man</i>
Projectmanagement:	<i>Harm Hermant, Anne Ruijter, Ingrid van Duuren, Tjerk Hoving en Hans Meijer</i>
Gebiedsteam:	<i>Ralph Janssen Daalen</i>
Grond en Ontwikkeling:	<i>Harry Kuenen en José Smit</i>
Ingenieursbureau:	<i>Bert van Nieuwenhuijzen en Ruud de Vent</i>
Ruimte en Duurzaamheid:	<i>Antonia Nieto, Lucia Longoni, Diane Mereboer en Fred van der Kort</i>

Inhoud

1.	Toelichting	3
2.	Ruimtelijk kader	6
3.	Plattegronden	12
4.	Matentekening	14
	Nadere informatie	15



1. Toelichting

1.1 Inleiding

Blok 2 op het August Allebéplein maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het winkelcentrum August Allebéplein. Het winkelcentrum is het hart van de wijk Overtoomse Veld. Overtoomse Veld ondergaat een metamorfose van een naoorlogse wijk met voornamelijk portieketageflats in de sociale sector en een beperkt aandeel voorzieningen naar een centrumstedelijk gebied, net buiten de Ring A10. Dit is de Ringzone waar de gemeente haar stedelijke ontwikkelstrategie op richt en een belangrijk deel van de stedelijke woningbouwopgave wordt gerealiseerd. Een gebied waar het prettig leven is voor gezinnen, starters, expats of senioren. Maar ook een gebied waar voldoende voorzieningen zijn voor de bewoners. Deze voorzieningen zijn straks onder andere te vinden op het August Allebéplein.

Met het vaststellen van het Uitwerkingsplan August Allebéplein (2010) is de blauwdruk gelegd voor de aanpak van dit gebied. Van de zes te ontwikkelen bouwblokken is blok 3, multifunctioneel centrum Het Meervoud, inmiddels gerealiseerd en in gebruik. Hier zijn twee basisscholen gehuisvest, naast een ouder-kindcentrum en een orthodontist. Blok 1 en 4 zijn reeds opgeleverd. Hier zijn respectievelijk 498 jongerenwoningen gerealiseerd met commerciële functies op de begane grond en 108 markthuurnwoningen met op de begane grond een supermarkt en een drogist. Blok 5 betreft de uitbreiding van de huidige winkelplint en Blok 6 wordt met een groot woonprogramma en enkele voorzieningen op een later moment ontwikkeld.

Blok 2 is het te ontwikkelen bouwblok centraal op het plein, direct grenzend aan het bestaande politiebureau en de moskee. Deze bouwvelop is opgesteld ten behoeve van de selectie van een marktpartij en bevat regels voor het programma en de ruimtelijke randvoorwaarden van het blok.

1.2 Leeswijzer

Deze bouwvelop is opgesteld binnen het ruimtelijk kader van het eerder genoemde uitwerkingsplan en de Aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria voor het August Allebéplein (2013). De bouwvelopkaart met regels voor het programma en ruimtelijke randvoorwaarden, vormt de kern van deze bouwvelop. Een matentekening met

coördinaten van het bouwblok volgt als laatste hoofdstuk. In de bijlagen zijn gerelateerde plandocumenten vermeld of die middels een URL-link zijn te raadplegen.

1.3 Planbeschrijving

Programma in hoofdlijnen

maximaal 2.125m²bvo, maximaal ca. 25 woningen

- Plint: ca. 655m²bvo (inclusief de toegang naar de woningen)
Horeca (minimaal 150 tot max. 415 m² bvo aan de west- en zuidzijde gericht + max. 130m² terras) die ondersteunend is aan de winkelfunctie en dus overdag geopend zoals lunchroom, ijssalon of restaurant, aangevuld met voorzieningen volgens Bestemmingsplan: detailhandel tot ca. 250m²bvo aan westzijde (GD-5), maatschappelijke voorzieningen (religie) aan de oostzijde (GD-1) tot 240m²bvo, bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.
- Bovenbouw: ca. 1.470m²bvo woonappartementen in de huursector voor ouderen van minimaal 40 m² gbo per woning.

Stedenbouwkundige werking

Blok 2 gaat een belangrijke bijdrage leveren aan het centrale deel van het August Allebéplein, waar de stedelijke ontmoetingsfunctie van het plein bij uitstek moet worden vervuld. Zowel ruimtelijk als programmatisch moet blok 2 het plein in belangrijke mate vormen als oostelijke afsluiting. Het gaat enerzijds om een sterke ruimtelijke wandwerking aan het plein waarmee een fysieke conditie voor een stedelijke verblijfsplek wordt verzorgd. Anderzijds moet het programma in het blok het verblijf op deze centrale locatie aantrekkelijk maken. Zowel de hoogwaardige horeca in de plint met een levendig terras als de bovenliggende woningen met zichtbare buitenruimtes oefenen ieder op hun eigen wijze met voorkanten de gewenste aantrekkingskracht uit op het plein als stedelijke ontmoetingsplek.

Blok 2 moet in samenhang met het politiebureau en de moskee zoveel mogelijk een gesloten bouwblok vormen, waardoor geen achterkanten vanaf het plein zichtbaar zijn. Het gesloten bouwblok is gebaat bij een helder gevelvlak. Daarom hebben de gevels van blok 2 aan het plein een verplichte rooilijn en is een uitbreiding van de westgevel richting het politiebureau verplicht.

Blokopbouw en oriëntatie

De begane-grondlaag zal aan het plein als een transparante hoge plint worden uitgevoerd, dat met een flexibel, duurzaam casco geschikt is voor verschillende en ook wisselende stedelijke voorzieningen. De zuidwesthoek van het blok ligt op de meest zonnige plaats van het plein. Daarom is op deze hoek een horecavoorziening in de plint met een terras op het plein een belangrijk voorschrift om het hart van het plein de nodige kracht te geven. Boven de plint komen woningen in twee en drie lagen.

Buitenruimtes van de woningen moeten in de bovenbouw de voorkanten aan het plein leveren, waarbij de zuid- en westgevel aan het plein ieder een eigen ruimtelijke opgave hebben in relatie tot het plein. De zuidgevel zou in aansluiting op de moskee een meer vlakke wand moeten worden, de westgevel kan ter markering van het centrale plein kan een meer sculpturale wand krijgen.

Blok 2 moet het politiebureau en de moskee een toegang vanaf het plein blijven bieden, zonder dat het concept van het te vormen gesloten bouwblok verloren gaat. De doorgangen in blok 2 naar het achterliggend binnenterrein zijn daarom afsluitbaar. Het achterliggend binnenterrein zal daarmee tegelijkertijd een privaat regime krijgen, dat naar voorkeur van de politie en de moskee verdeeld is in eigen erven aansluitend op de bijbehorende gebouwen. Voorwaarde van het gesloten bouwblok en het private binnenterrein is een nieuw aan te brengen afsluiting van het binnenterrein aan de zijde van de Postjesweg, waarin voor moskee en politie ieder apart een poort wordt aangebracht.

Oppervlakte en bouwhoogte

Het blok betreft begane grond en drie verdiepingen met een programma van maximaal ca. 2.125 m² bvo. De maximale hoogtes houden rekening met de hoogtes van het politiebureau en de moskee zodat de bebouwing van deze drie panden een ruimtelijke eenheid vormt. De hoogste bouwhoogte van 13 meter wordt aan de westzijde, bij het hart van het plein toegelaten, waar de meeste stedelijkheid moet worden gerealiseerd en waarmee het zich goed verhoudt tot de bouwhoogte van het politiebureau (12 meter). Ditzelfde geldt voor de lagere maximale bouwhoogte van 10 meter grenzend aan de moskee. De maximale bouwhoogte direct grenzend aan de 2 meter brede doorgang langs het politiebureau is 4 meter, in verband met ramen op de 1^e en 2^e verdieping van het bureau.

Daken

Net als bij de overige (nieuwe) bouwblokken op het plein is ook hier voorgeschreven dat er groene daken of dakterrassen met een groene inrichting moeten worden gerealiseerd als onderdeel van het daklandschap van het plein. Voor alle drie de dakvlakken op 4, 10 en 13 meter hoogte geldt dit. De omliggende appartementen van blok 1, 4 en 5 hebben hier zicht op, waarmee het beeld van de woonomgeving wordt verzacht. Daarnaast zijn groene daken belangrijk voor vermindering/vertraging van de hemelwaterafvoer en voor verkoeling van de binnen- en buitenruimte. Zie selectiedocument voor een uitgebreide beschrijving.

Op het dak van de 2^e en 3^e verdieping is nog ruimte voor bescheiden opbouwen (lift, trap en installaties). Deze komen maximaal 1,5 meter boven het dak uit en moeten zo geplaatst worden dat ze vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn, dus terugliggend vanuit de rooilijn. Installaties op het dak moeten bouwkundig worden "omkleed" en als overige opbouwen netjes (onder architectuur) worden uitgevoerd.

Gevels en plinten

Omdat blok 2 aan de oostzijde van het centrale deel van het plein ligt, waarop een lange zichtlijn in de hoofdas van August Allebéplein is gericht, heeft de westgevel van het blok een opgave een architectonisch accent te vormen. Hier moet ook een luifel boven de plint worden aangebracht, die aansluit op de nog te ontwikkelen uitbreiding en luifel van blok 5 en aan de steegzijde met de politiebureau. Aan de zuidzijde van het blok mag ook een luifel boven de plint worden ontworpen (max. 1m uit de gevel), als overgang van blok 5 met luifel naar blok 1 en 3 zonder luifel. Belangrijk is een zorgvuldige aansluiting van deze optionele luifel op de moskee die hier in de zuidgevel een prominent ontworpen entree heeft.

De plintheogte van de begane grond tot aan de onderzijde van de luifel wordt 3,65 meter hoog, gelijk aan de andere blokken aan het plein. De plinten aan de pleinzijde moeten transparant zijn.

Interne organisatie

De entrees van -de op publiek gerichte- plintfuncties moeten vanzelfsprekend aan de pleinzijde zijn gelegen. Het laden en lossen van de plintfuncties vindt plaats vanaf de ventweg aan de Postjesweg via de onderdoorgang aan de zuidzijde naast de moskee. De hoofdentree van de woningen is ook aan de zuidgevel gesitueerd, zodat alle levendige functies aan de pleinzijde (westgevel) kunnen worden gericht. De individuele

buitenruimtes van de woningen zijn aan de buitenzijde gesitueerd. Dit zijn loggia's of balkons die aan zuid- en westgevel maximaal 1,0 meter mogen uitkragen.

Type woningen

De woningen worden in de huursector gerealiseerd met een minimale grootte van 40 m²gbo (2 kamer woningen).

Parkeren

In blok 2 komt geen parkeergarage, onder meer omdat de ontsluiting van een dergelijke parkeervoorziening ruimtelijk een te grote belasting vormt voor het plein of het binnenterrein. De bewoners en bedrijven komen in beginsel in aanmerking voor een parkeervergunning in de omliggende openbare ruimte. Gegeven het aantal woningen geldt een parkeerbehoefte van 7 tot 15 parkeerplaatsen (volgens de huidige parkeernormen). Ondanks de verdichtingsopgave in de ringzone kan deze extra (en relatief beperkte) parkeerbehoefte opgevangen worden binnen het vergunninggebied Overtoomse Veld. V&OR ziet dan ook geen noodzaak om een o-vergunningplafond in te stellen.

Voor fiets- en scooterparkeren gelden de gemeentelijke normen: minimaal 2 pp/w (en afhankelijk van de woninggrootte) t.b.v. fietsen en 0,13pp/w t.b.v. scooters op eigen terrein.

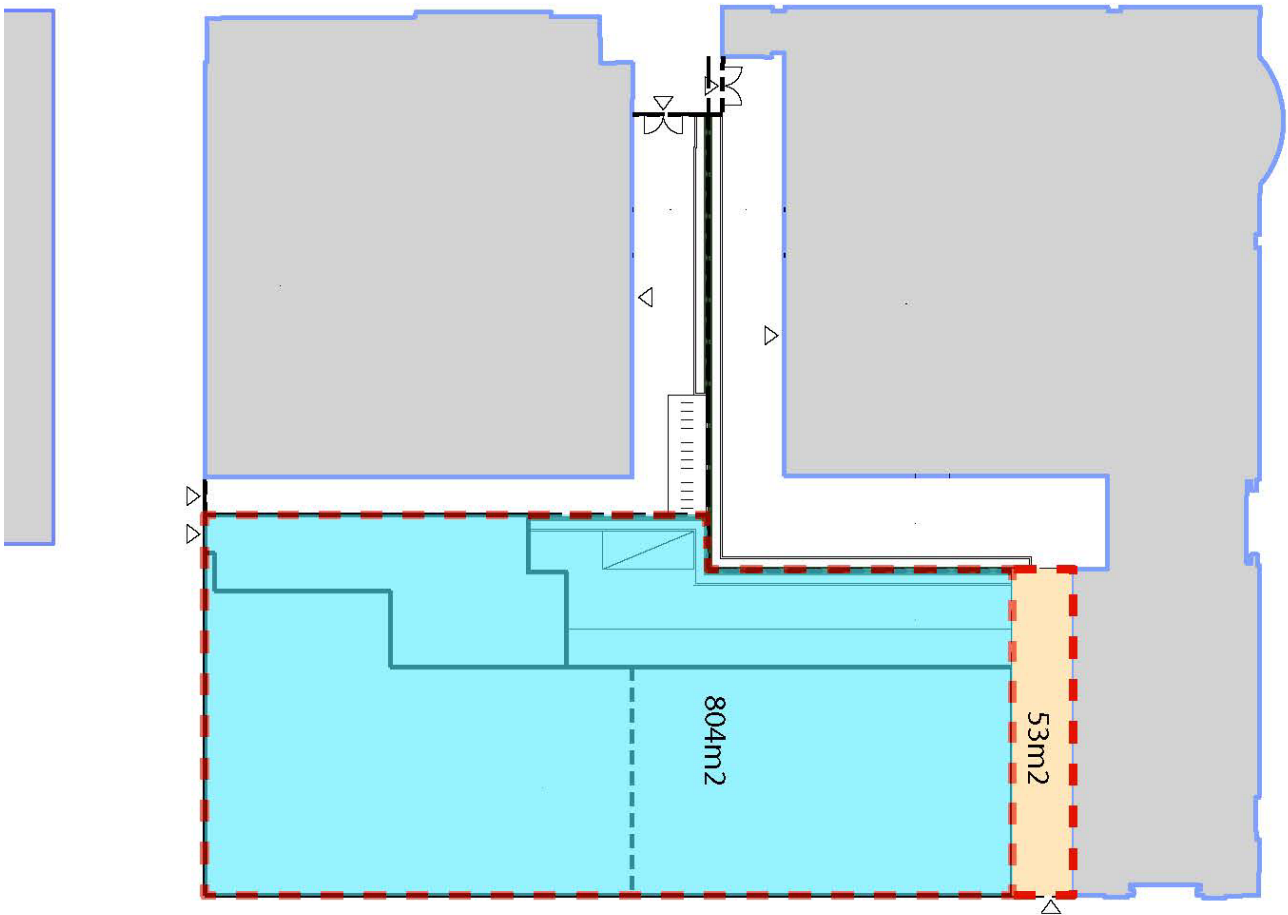
Stadswarmte

In stadsdeel Nieuw-West wordt een duurzaam stadswarmtenet aangelegd. In Overtoomse Veld is het stadswarmtetracé aanwezig. Aansluiting op stadswarmte van het gehele programma in het blok is dan ook verplicht.

Samenvatting in kengetallen

- | | |
|---|-------------------|
| - Maximaal totaal bruto vloeroppervlak: : | 2.125 m²bvo |
| - Minimaal bruto vloeroppervlak horeca: | 150 m²bvo |
| - Mogelijk terras t.b.v. horeca (40m² aan de gevel+ 90m²) | ca. 130m² |
| - Verplichte aansluiting op stadswarmte | |
| - Kaveloppervlakte | 857 m² |
| (waarvan 804m² incl. eigen achtererf en 53m² t.b.v. gezamenlijke toegang) | |
| - Maximaal uitkragen van balkons/loggia's en luifels: | 1 meter |
| - Maximaal uitkragen van eventuele galerijen (achterzijde): | 2 meter |
| - Maximale bouwhoogtes: | 4, 10 en 13 meter |

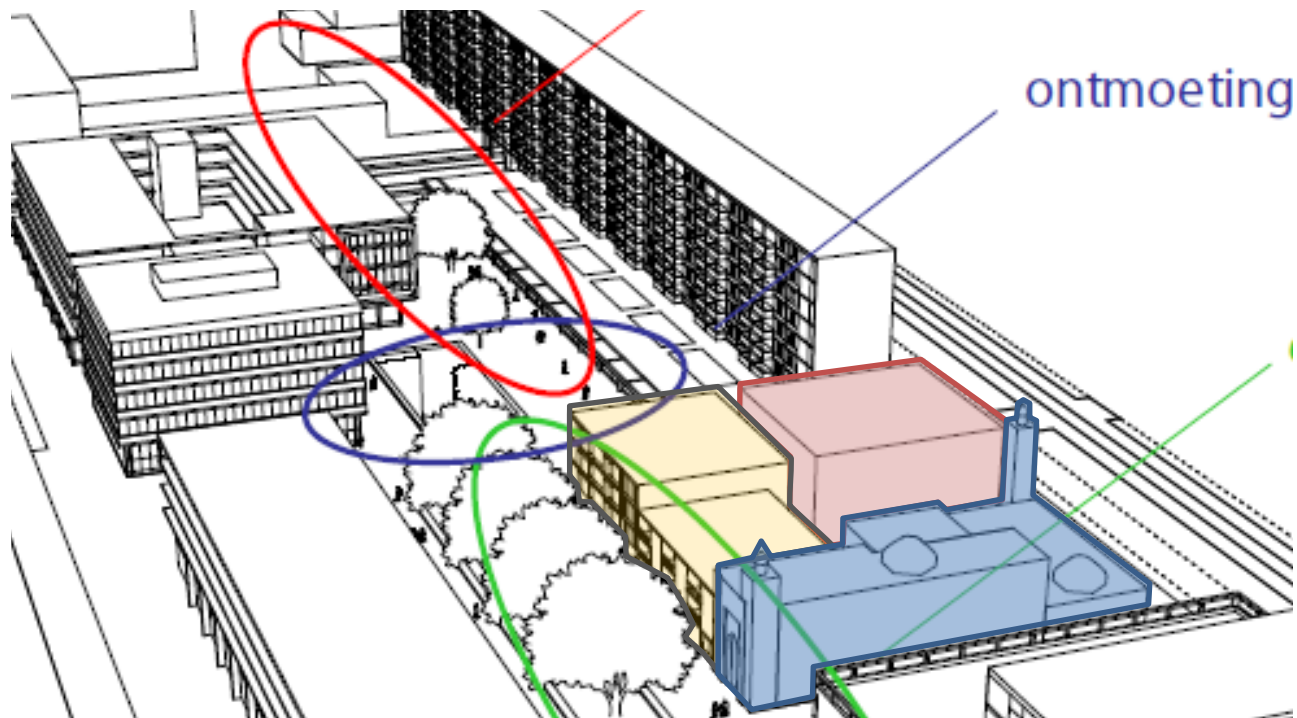
- Plint functies westzijde: max. 415m²bvo horeca 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, dienstverlening en detailhandel (geen supermarkt); inclusief eventuele toegangen woningen.
- Plint functies oostzijde: max. 240m²bvo (inclusief eventuele toegangen woningen) maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, dienstverlening en religie.
- Minimaal gebruiksvloeroppervlak per woning: 40 m²gbo
- Parkeervoorziening niet-wonen en wonen (parkeervergunning): op straat



Plattegrond uitgeefbaar terrein met ontsluitingen (in beige het deel met recht van overpad t.b.v. moskee)

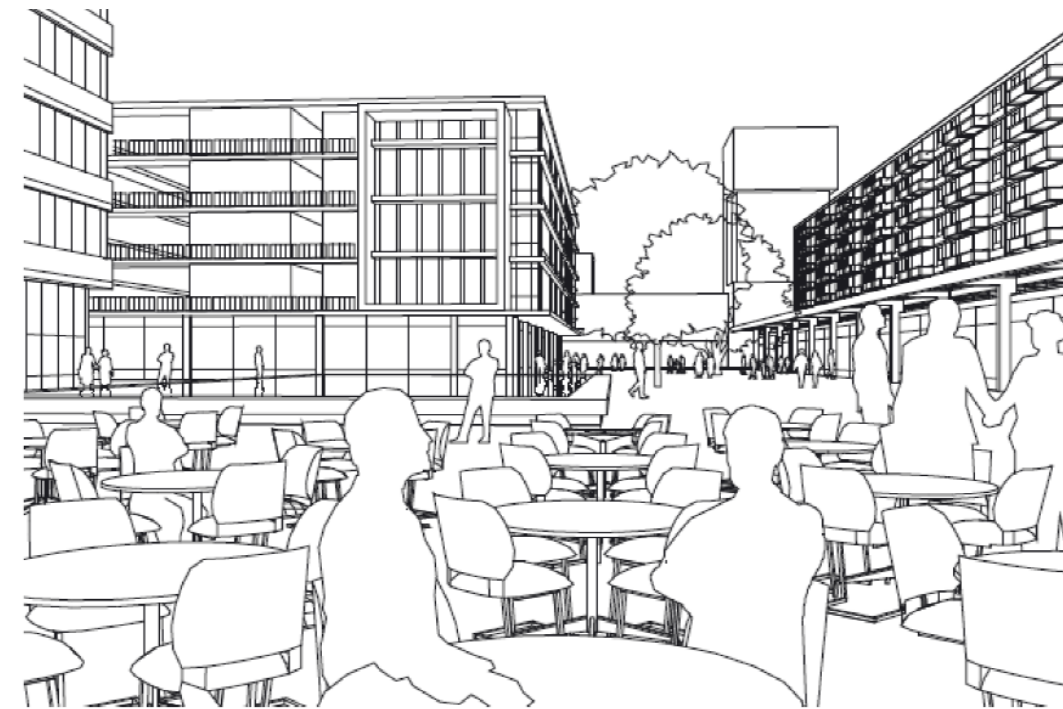
2. Ruimtelijk kader

2.1 Uitwerkingsplan (samenvatting)



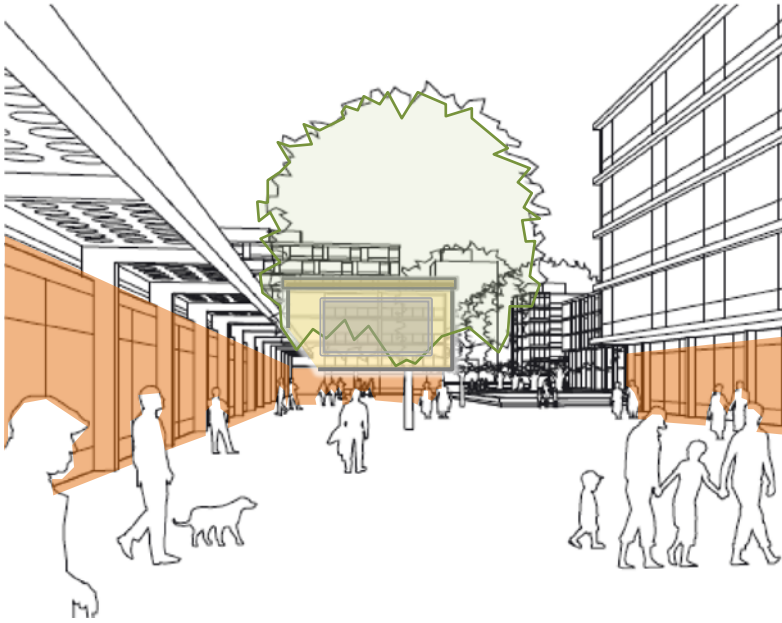
Centrale positie Blok 2 op het plein

Blok 2 (geel) vormt door middel van voldoende bouwmassa samen met de moskee (blauw) en politiebureau (rood) een gesloten bouwblok en ligt aan het centrale deel van het Allebéplein, dat met een uitgesproken ontmoetingsfunctie het nieuwe hart van de buurt gaat vormen.



Drukbeeld op het plein gezien vanuit Blok 2

Het terras van de hoogwaardige horecavoorziening in Blok 2 draagt sterk bij aan het gewenste drukbeeld op het centrale deel van het plein, waar de ontmoetingsfunctie centraal staat.



Transparante plinten met vaste hoogte

Transparante plinten met de vaste hoogte dragen sterk bij aan de ruimtelijke eenheid op het plein. De plint van Blok 2 sluit daarbij aan, terwijl de bovenbouw een bijzondere opgave heeft.



Westgevel Blok 2 met architectonisch accent

De westgevel van Blok 2 vangt een lange zichtlijn op en is daarom een belangrijke pleinwand met een architectonisch accent in de bovenbouw.



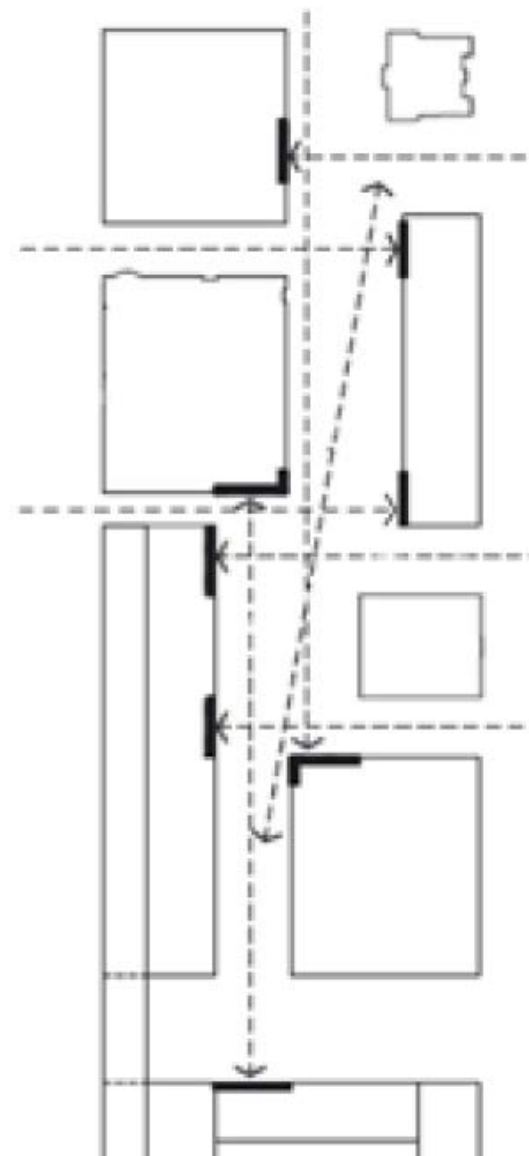
Bomengalerij

Vier bestaande vleugelnootbomen begeleiden de zuidgevel van Blok 2 van het centrale plein naar het oosten, waar het Rembrandtpark via een viaduct onder de Ringweg is te bereiken.



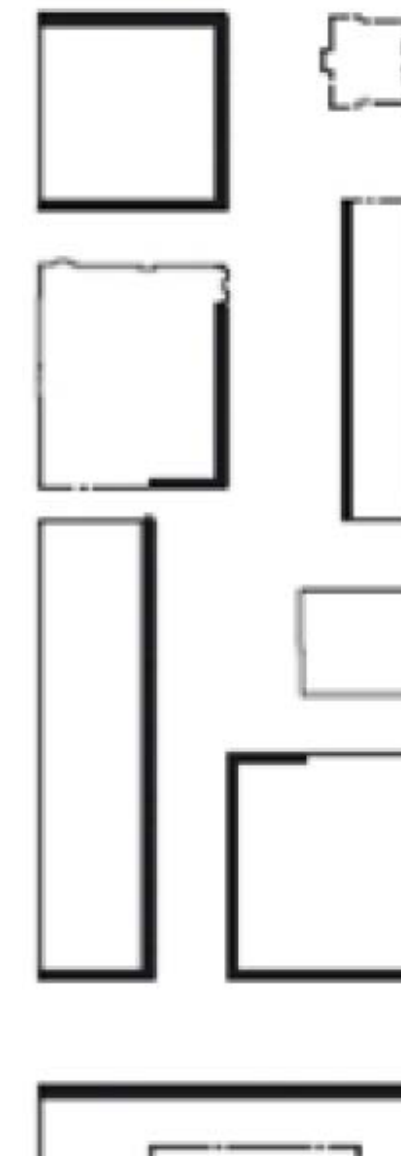
Blok 2

Blok 2 vormt samen met de twee bestaande gebouwen, het politiekantoor en de moskee, zoveel mogelijk een gesloten bouwblok. Op deze wijze worden voorkanten aan het plein gesitueerd en zijn achterkanten aan een binnenhof gelegen.



Zichtlijnen

De nieuwbouw wordt zo geplaatst dat de zichtlijnen vanuit aangrenzende straten 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.



Plinten

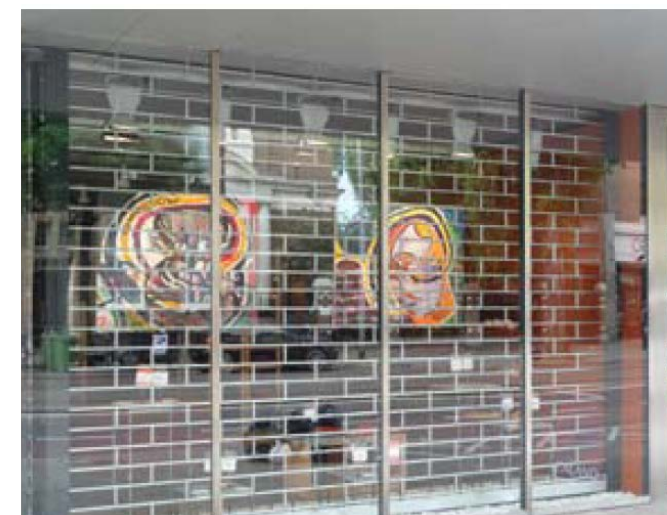
-  stedelijke plint met voorzieningen
-  extroverte plint, straatgericht
-  introverte plint



Voorbeeld architectonische accent in de vorm van een erker



Voorbeelden winkelpuien met metalen profielen en verticale gevelindeling



Winkelpuien moeten zo transparant mogelijk; eventuele rolluiken zijn transparant en aan de binnenkant geplaatst

2.2 Aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria (samenvatting)

Criteria architectonische uitwerking gebouwen:

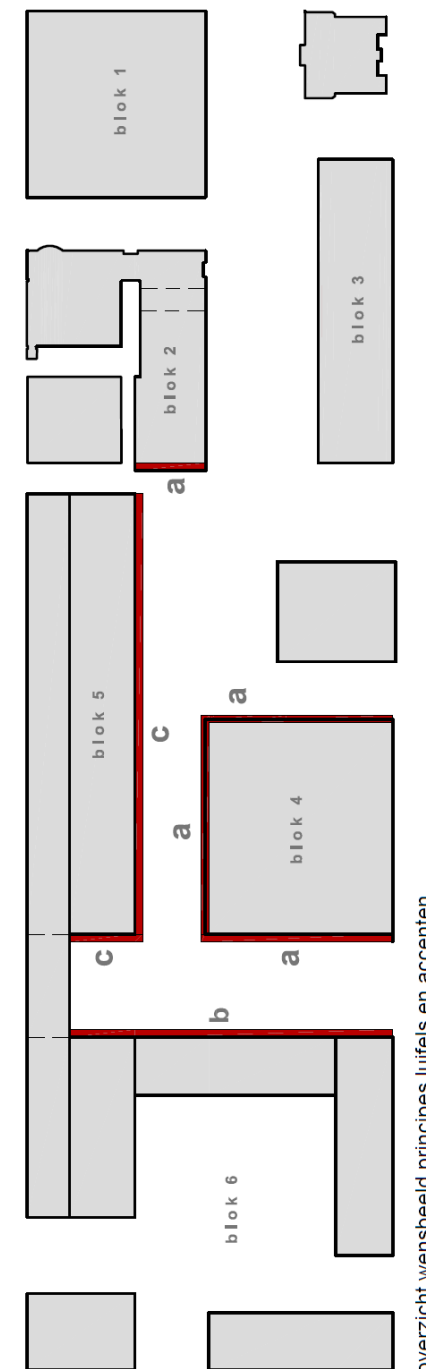
- De bebouwing bestaat uit afsluitbare bouwblokken met een duidelijke privé-zijde - en een duidelijk openbare zijde met voordeuren.
- Gebouwen hebben een gevel met een overwegend horizontale indeling en een overwegend gelijke bouwhoogte.
- Blok 2 heeft een hoek grenzend aan de centrale pleinruimte. Hier moet bijzondere aandacht aan worden besteed, zoals d.m.v. een architectonisch accent.
- 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.

Criteria overgang gebouw - openbare ruimte:

- Woningtoegangen worden zoveel mogelijk aan de openbare ruimte gesitueerd om de sociale veiligheid te verhogen.
- Functies op de begane grond hebben een binding met de openbare ruimte. Er komen geen inactieve plinten. (De gevel is op de begane grond overwegend open en transparant).

Criteria luifels:

- De architectuur van de nieuwbouw sluit aan bij de bestaande nieuwbouw door het gebruik van horizontale, witte betonbanden in de gevel (zie ook paragraaf architectonische expressie).
- De luifels worden gezien als een architectonische bewerking van deze witte betonbanden.
- De luifels worden uitgevoerd in wit beton.



overzicht wensbeeld principes luifels en accenten



Overzicht wensbeeld principes luifels en accenten en voorbeelden luifels in wit beton)

- De luifels worden niet los tegen de gevel bevestigd, maar zijn ruimtelijk en constructief een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de gevel.
- De luifels zijn gesloten, maar kunnen op plekken geperforeerd zijn voor daglichttoetreding.
- Gezien de beperkte breedte van de steeg tussen het August Allebéplein en de Postjesweg zijn mogelijke uitkragingen aan de westgevel beperkt tot 1m.
- De bovenkant van de luifels bevindt zich op een vaste maat van 4m, de onderzijde op 3.65 m.
- De dikte van de luifels is 35 cm.

Criteria balkons:

- Naast luifels en architectonische accenten zijn balkons, die maximaal 1 m uit de gevel steken, overal toegestaan.
- De balkons vormen geen autonome elementen, maar zijn onderdeel van de architectuur van de gevel.

Criteria plinten:

Voor de levendigheid van het winkel- en voorzieningengebied is de uitstraling van de plinten van doorslaggevend belang. Dit geldt ook voor de situatie na sluitingstijd.

- De plinten vormen een samenhangend geheel door materiaalgebruik.
- De plinten hebben een transparant karakter met dunne, metalen raamprofielen.
- De gevelindeling van de plint is verticaal.
- Entrees tot de boven de plint gelegen woningen zijn duidelijk architectonische gearticuleerd, groot en transparant.

Voor het toepassen van rolluiken en raamfolies wordt verwezen naar de vigerende welstandsnota. Hierin is aangegeven dat gevelopeningen in hoofdzaak transparant ingevuld worden en ook van binnenuit niet geblindeerd worden. Daarnaast geeft de welstandsnota aan dat rolluiken of rolhekken geplaatst dienen te worden aan de binnenzijde en voor minstens 75% doorzichtig zijn uitgevoerd.

Desalniettemin is de ambitie om voor de winkelplinten geen rolluiken toe te passen, maar in plaats hiervan de winkelplinten uit te voeren in veiligheidsglas. Daarbij is de

ambitie dat ook 's avonds de gevels niet dicht zijn, maar verlicht zijn, wat de sociale veiligheid ten goede komt. Indien vanuit de achter de gevel gelegen functie een gesloten gevel vereist is, wordt in plaats van het volledig afplakken van ramen uitgegaan van een hoogwaardige materialisatie in baksteen of metaal.

Architectonische expressie:

De nieuwbouw zoekt aansluiting bij de wederopbouwarchitectuur van de oorspronkelijke bebouwing. Deze wordt gekenmerkt door het gebruik van horizontale witte betonbanden (horizontale gevelindeling).

- De ruimte tussen de banden wordt behandeld als een weefgevel: een invulling bestaande uit vlakken van glas, metaal en rood, beige of bruin baksteen.
- Verticale witte betonbanden zijn mogelijk, maar niet op een dusdanige wijze dat de gevel opgebouwd wordt als een homogeen raster (frame).
- De plinten hebben een verticale gevelindeling.
- Entrees tot de boven de plint gelegen woningen zijn duidelijk architectonische gearticuleerd, groot en transparant.

Kleur:

Typisch voor het materiaal- en kleurgebruik in Overtoomse Veld is het gebruik van wit, licht- en donkergrijs beton en rood, bruin en beige metselwerk, aangevuld met andere materialen. Recente gebouwen als het politiebureau op het August Allebéplein vallen 'uit de toon' doordat ze geheel zijn opgetrokken uit één kleur en materiaal. De nieuwbouw aan de noordzijde van de Postjesweg, opgebouwd uit rood en donkergrijs metselwerk, sluit wél goed aan op de bestaande bebouwing.

- Voor de nieuwbouw wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke wederopbouwarchitectuur. Witte betonbanden met een invulling van baksteen en glasvlakken. De grondtoon voor het August Allebéplein is rood.
- De kleur van het metselwerk bestaat uit overwegend roodtinten. Andere terughoudende natuurlijke kleurtinten en grijs-tinten kunnen daar (in beperkte mate) aan worden toegevoegd, indien dit ten goede komt aan de samenhang tussen gebouwen en de eenheid van de architectuur aan het plein.

3. Plattegronden

LAAG 1 - begane grond (max. 656 m²bvo)

 plintfuncties: bedrijven, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorziening, horeca 1 en/of 2 en detailhandel (aan westzijde), religie (aan oostzijde) en entree/lift/trappenhuizen/bergingen (wonen)

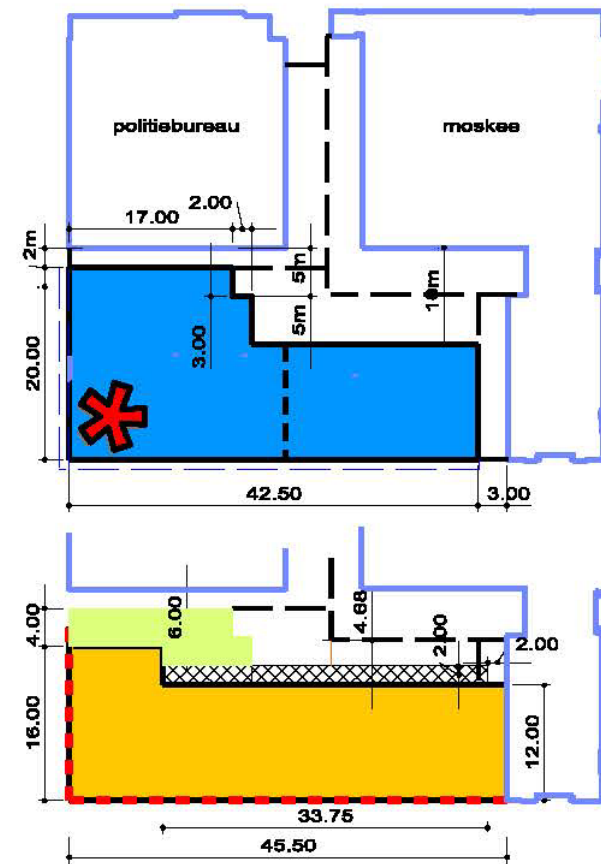
 verplichte horeca 1 en/of 2 minimaal 150 m² bvo

Laag 2 - 1ste verdieping

 wonen, max: 585 m² bvo

 groendak met waterafvoertragende en verkoelende functie (ca. 85 m²)

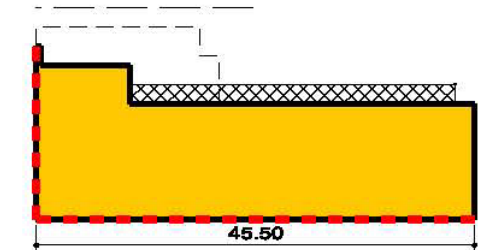
 zone beschikbaar voor verkeersruimte



Laag 3 - 2de verdieping

 wonen, max: 585 m² bvo

 zone beschikbaar voor verkeersruimte

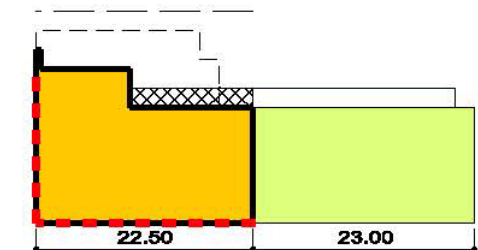


Laag 4 - 3de verdieping

 wonen max. 300 m² bvo

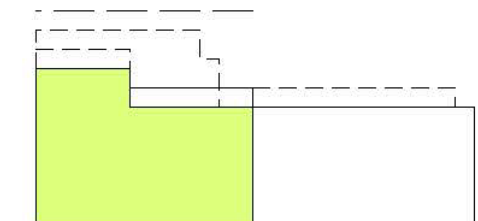
 groendak met waterafvoertragende en verkoelende functie (ca. 275 m²)

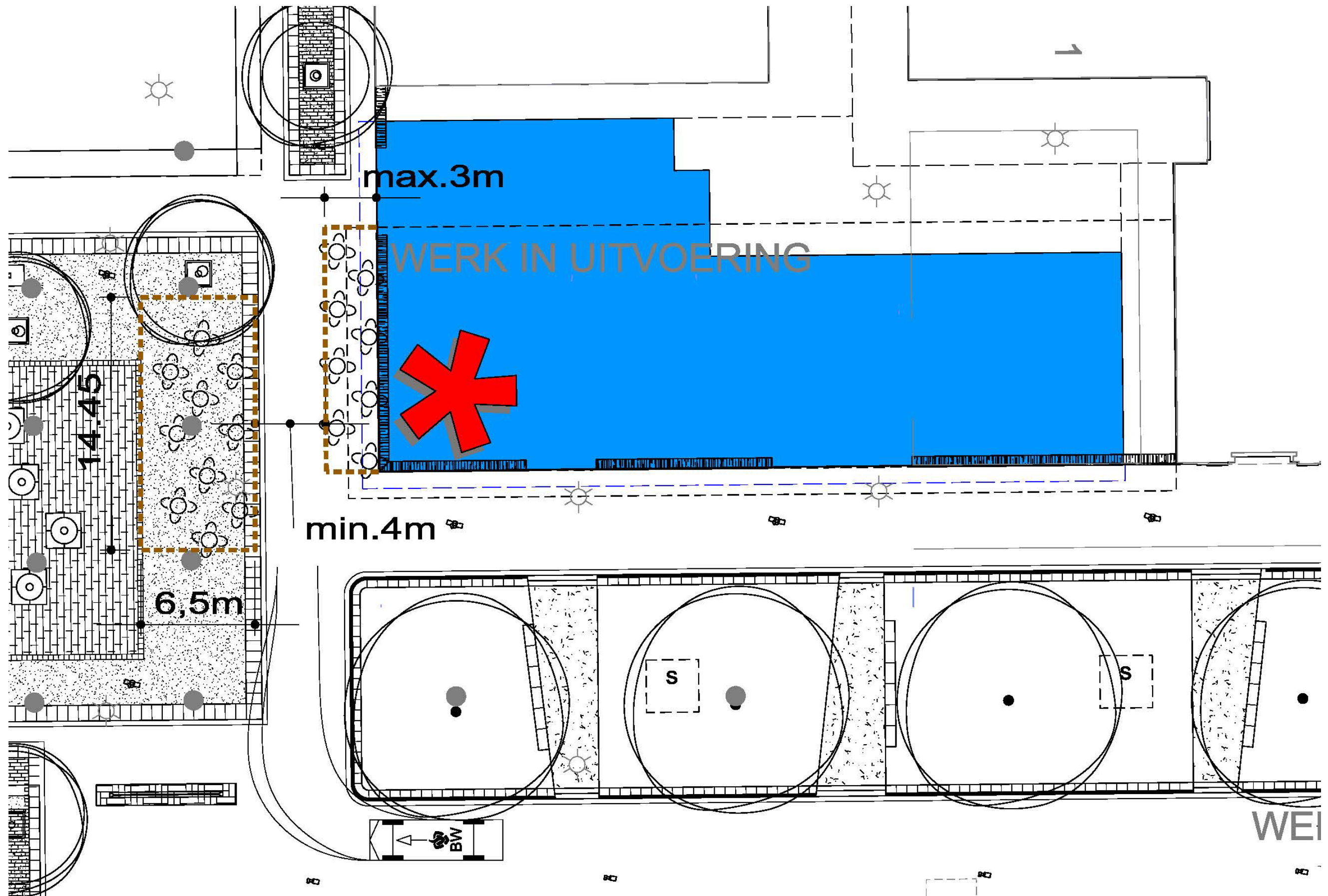
 zone beschikbaar voor verkeersruimte



Laag 5 - dak

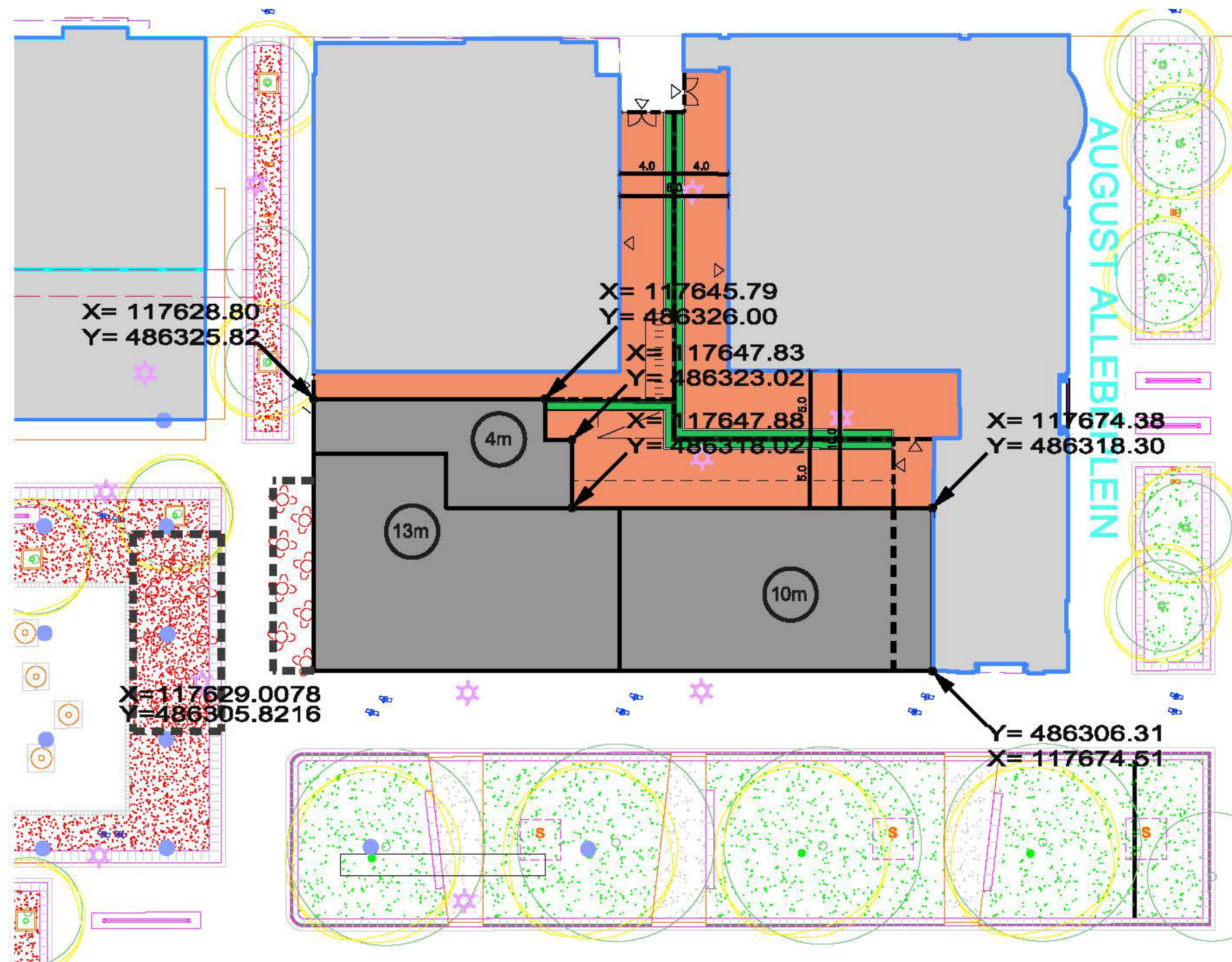
 groendak met waterafvoertragende en verkoelende functie (300 m²)





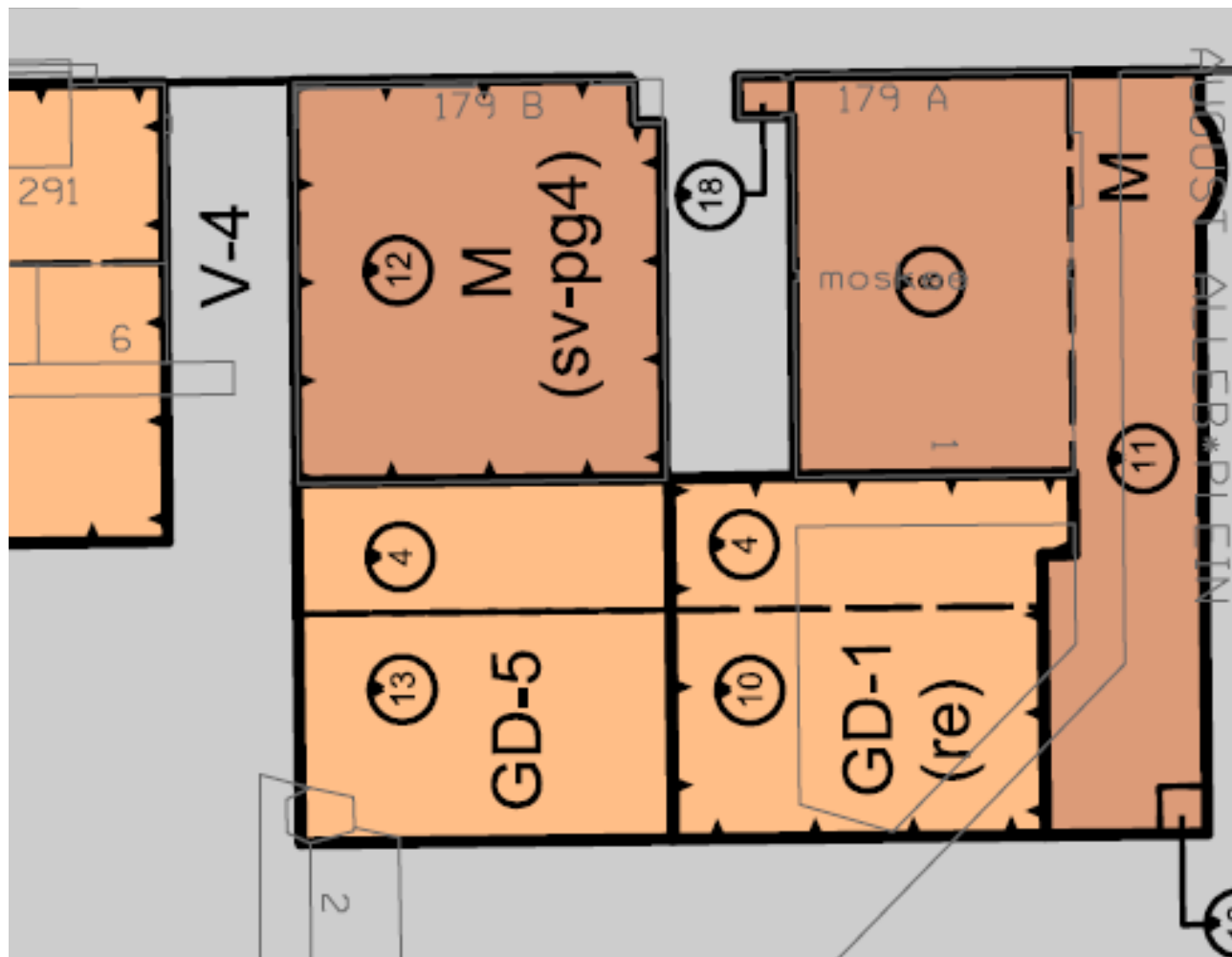
Locatie mogelijke terras t.b.v. horeca (ca. 130 m²) op het August Allebeplein

4. Matentekening bebouwing



Nadere informatie:

- Uitwerkingsplan August Allebéplein: http://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/AugustAlleb%C3%A9plein_uitwerkingsplan_maart2010.pdf
- August Allebéplein vernieuwing en renovatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/overtoomse-veld/geplande-projecten/#h654cfe3c-8eef-4db8-8357-f8b307f29714>
- Bestemmingsplan: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
- Parkeernormen auto: <https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/normen-parkeren-auto/nota-parkeernormen/>
- Nota Parkeernormen fiets en scooter: <https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/fiets/nieuws/inspraak-nota/>



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Overtoomse Veld

