



Gemeente
Amsterdam



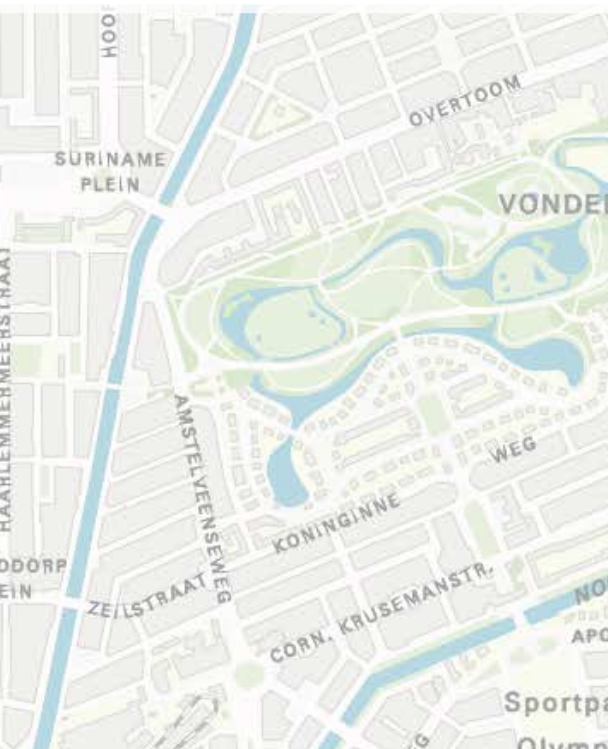
Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan
17 juli 2017



Locatie in de metropoolregio Amsterdam

Inhoudsopgave

1 Introductie	5	6.2 Criteria	34
1.1 Aanleiding	5	6.4 Beschrijving gymzalengebouw	35
1.2 Ambitie	5	6.5 Beschrijving hoofdgebouw	35
1.3 Plangebied	7	7 Bouwopgave	37
1.4 Planvorming tot nu toe	7	7.1 Stand van zaken	37
2 Plankaders	11	7.2 Opgave	38
2.1 Structuurvisie Amsterdam 2040	11	8 Toetsing	45
2.2 Actieplan woningbouw	13	8.1 Algemeen	45
2.3 Koers 2025	13	8.2 Bezonning	45
2.4 Programma Transformaties	13	8.3 Ondergrondse infra en nuts	45
2.5 Bestemmingsplan	13	8.4 Belanghebbenden	46
2.6 LIB	13	8.5 Onderzoeken bestaande bebouwing	46
2.7 Welstand	14	8.6 Watertoets	46
2.8 Monumentenbeleid	14	8.7 Flora en fauna	47
3 Ontwikkelstrategie	17	8.8 Groencompensatie	47
3.1 Visie	17	8.9 Archeologie	47
3.2 Ambitie	17	8.10 Geluid	47
3.3 Ruimtelijke uitgangspunten	19	8.11 Afvalinzameling	47
3.4 Stedenbouwkundige uitwerking	19	8.12 Brandweeradvies	49
3.5 Duurzaamheid	20	8.13 Verkeer	49
3.6 Fasering	21	8.14 Verkeerscommissie	49
4 Programma en mobiliteit	23	8.15 Beheer	49
4.1 Programmatisch	23	8.16 Interim beheer	49
4.2 Mobiliteit	27	8.17 BLVC Kader	49
5 Openbare ruimte	29	9 Proces	51
5.1 Kader	29	9.1 Bestemmingsplan	51
5.2 Ontwerp	29	9.2 Grondexploitatie	51
6 Beeldkwaliteit en Welstand	33	9.3 Planning en fasering	51
6.1 Beschrijving	33	10 Veranderingen t.o.v. UWP 2012	53
6.3 Beoordeling ontwerp	34	11 Bijlagen	55



Uitwerkingsplan Podium Ielylaan

1 Introductie

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het herziene uitwerkingsplan voor het Podium Lelylaan. Deze herziening is het resultaat van de bestuurlijke voorkeur tot behoud van het hoofdgebouw van het Calvijn met Junior College (verder genoemd als hoofdgebouw). De afgelopen jaren is de waardering voor de naoorlogse architectuur toegenomen. Zo moet er bij sloopplannen van gebouwen met een cultuurhistorische waarde worden aangetoond of de bestaande bebouwing niet te behouden of te transformeren is. Tijdens de vaststelling van het uitwerkingsplan in 2012 speelde de discussie al of het gebouw behouden moest worden of niet. Destijds is besloten om het hoofdgebouw te slopen en het gymzalengebouw te behouden. In het bestemmingsplan uit 2013 is, anticiperend op een eventueel behoud, de optie tot behoud van het hoofdgebouw opgenomen.

Naar aanleiding van deze nieuwe inzichten in relatie tot naoorlogse architectuur en een aantal inspraakreacties tijdens de vaststelling van het Uitwerkingsplan Podium 2012 op 17 oktober 2012, heeft het dagelijks bestuur van Nieuw-West toegezegd aanvullend op het uitwerkingsplan onderzoek uit te voeren dat zich richtte op behoud van het hoofdgebouw. In dit onderzoek is onderzocht of het hoofdgebouw binnen het stedenbouwkundig kader van de vernieuwingsopgave Lelylaan, en met voldoende financiële haalbaarheid, kon worden behouden. In vervolg hierop is begin 2016 onderzoek uitgevoerd naar behoud van het hoofdgebouw. Vervolgens hebben het dagelijks bestuur van Nieuw-West en de wethouders Van Der Burg en Ivens de voorkeur uitgesproken voor behoud en transformatie van het hoofdgebouw. Het resultaat van het onderzoek op gebouw- en stedenbouwkundig niveau is in dit herziene uitwerkingsplan verwerkt.

De herziening is tevens aanleiding voor een noodzakelijke herijking van het programma. De druk op de woningmarkt in Amsterdam neemt sterk toe. Het coalitieakkoord 2014-2018 zet in op het intensief verdichten van de stad met woningbouw, waaronder ook in de Ringzone-West. Deze ambitie is vertaald in 'Koers 2025', een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties. In het kader van het 'Actieplan Woningbouw' (2014) is de Stedelijke Vernieuwing aangewezen als versnellingslocatie voor woningbouw. Om die reden komen er meer woningen in het gebied dan eerder voorzien.

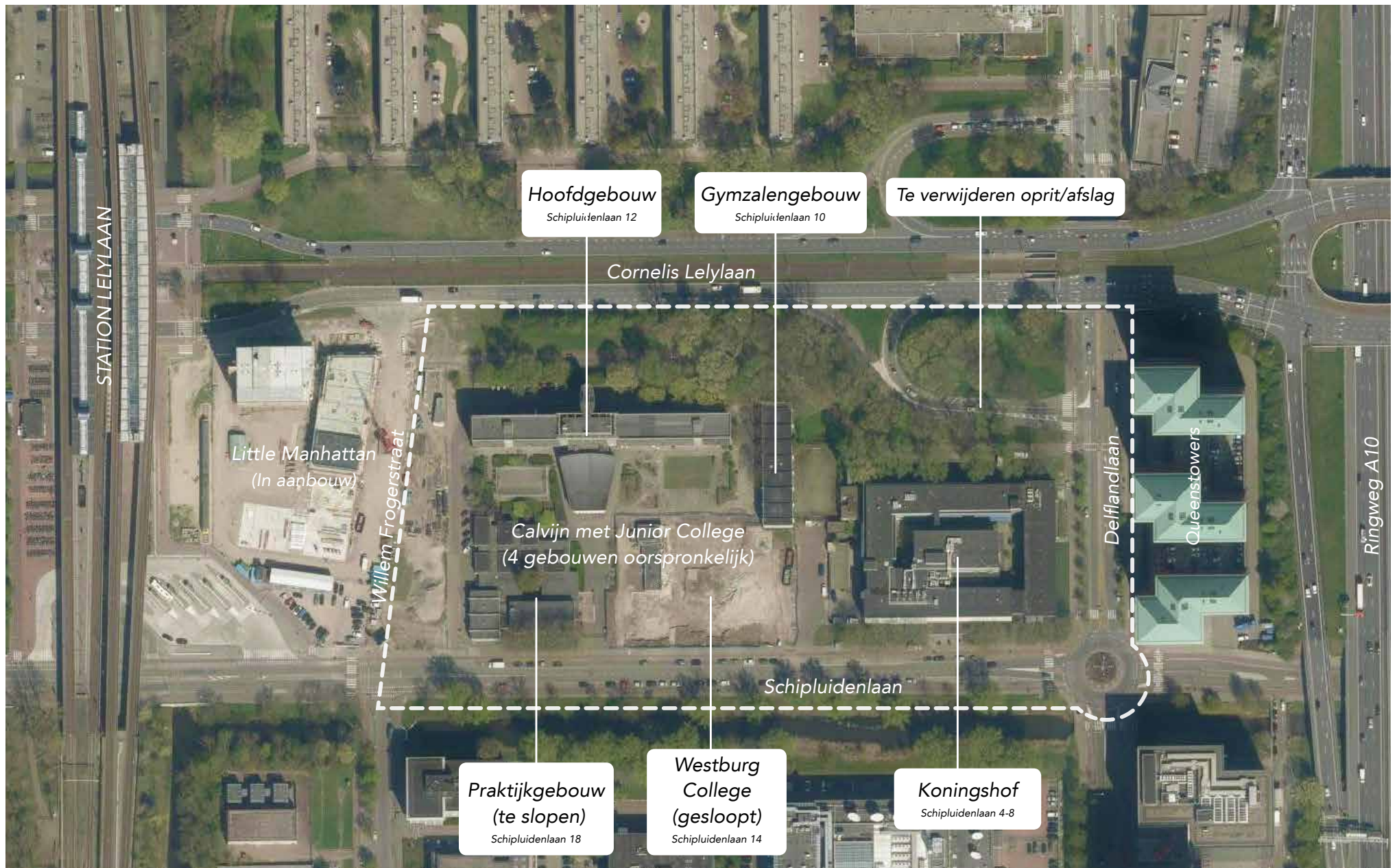
1.2 Ambitie

Het vaststellen van dit uitwerkingsplan maakt de laatste fase van de Stedelijke Vernieuwing Lelylaan mogelijk. Binnen vijf jaar wordt het monotone en functionele gebied, dat tot voor kort nog bestond uit twee scholen, volledig getransformeerd naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Een buurt met een grootstedelijk karakter: dé verbindende schakel tussen de binnenstad en Nieuw-West.

Het doel is om een bijzondere, dynamische woonomgeving te creëren met een mix aan wonen en faciliteiten. Podium Lelylaan biedt plek aan ongeveer 600 woningen (markthuur- en koopwoningen) en circa 10.000m² bedrijvigheid, detailhandel, horeca en (culturele) voorzieningen. De nieuwe woonbuurt richt zich op een brede doelgroep: mensen die willen wonen in een goed bereikbare, stedelijke omgeving met voorzieningen om de hoek. Het transformeren van de Lelylaan, van anonieme autoweg naar een levendige stadsboulevard, speelt hierin een belangrijke rol.



Integreren hoofdgebouw in het stedenbouwkundig plan



Luchtfoto Podium Lelylaan met adressen

1.3 Plangebied

Podium Lelylaan is zoals gezegd het laatste onderdeel van de Stedelijke Vernieuwing Lelylaan. Het plangebied Podium Lelylaan wordt begrensd door de Cornelis Lelylaan (noord), de Delflandlaan (oost), de Schipluidenlaan (zuid) en de nieuw aan te leggen Willem Frogerstraat (west). De Rijnlandlaan, de toekomstige ventweg langs de Cornelis Lelylaan, de Schipluidenlaan en de Delflandlaan, valt binnen de plangrens.

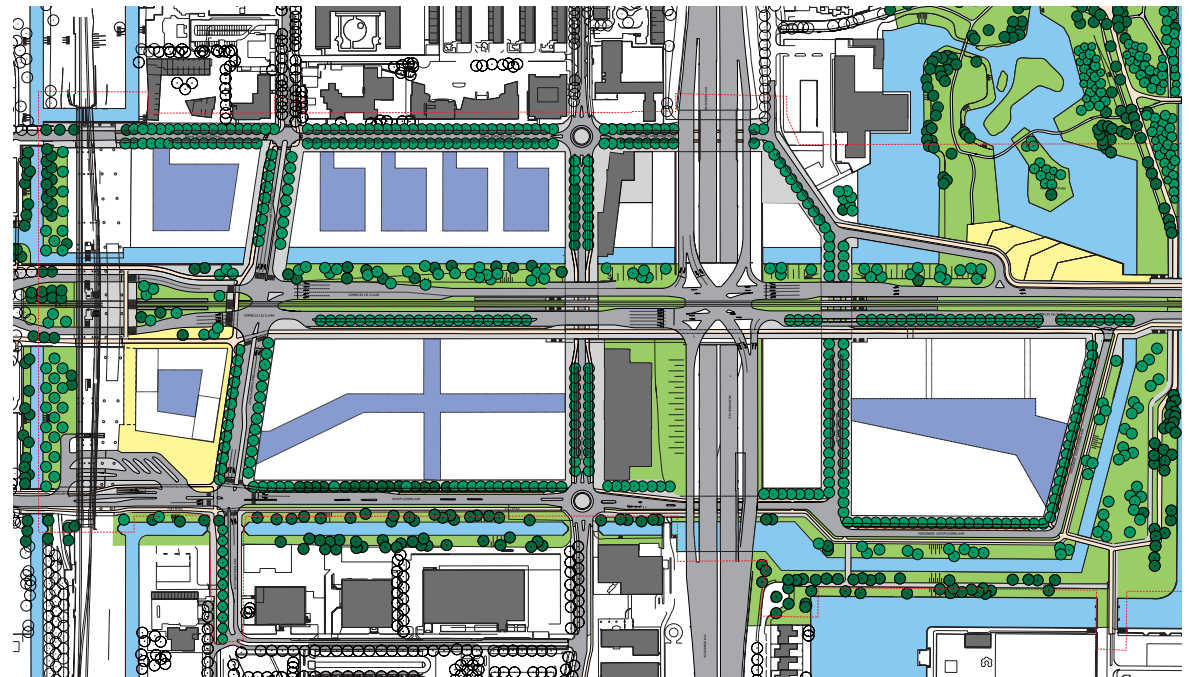
Het plangebied ligt in de Ringzone-West. De Ringzone-West is een overgangszone tussen de 'oude' vooroorlogse binnenstad en de 'nieuwe' Westelijke Tuinsteden. Deze zone fungeerde als een bedrijven- en voorzieningstrook en was een ruimtelijke en functionele onderbreking tussen de oude en de nieuwe stad. Door de Ringzone-West te transformeren naar een stedelijke woon- en werkomgeving (zoals beschreven in de ontwikkelstrategie 'Koers 2025') wordt Nieuw-West ruimtelijk en functioneel verbonden aan de vooroorlogse stad. Deze verbinding vindt haar uiting in de bebouwing, het programma, maar ook in de infrastructurele verbindingen.

De bereikbaarheid van het gebied is uitstekend. Podium Lelylaan ligt op fietsafstand van het Vondelpark, het centrum van Amsterdam en de Sloterpas. De directe ligging naast Station Lelylaan zorgt voor een goede openbaarvervoersverbinding binnen en buiten de stad. Door de nabijheid van de Ring A10 is de bereikbaarheid per auto zeer goed.

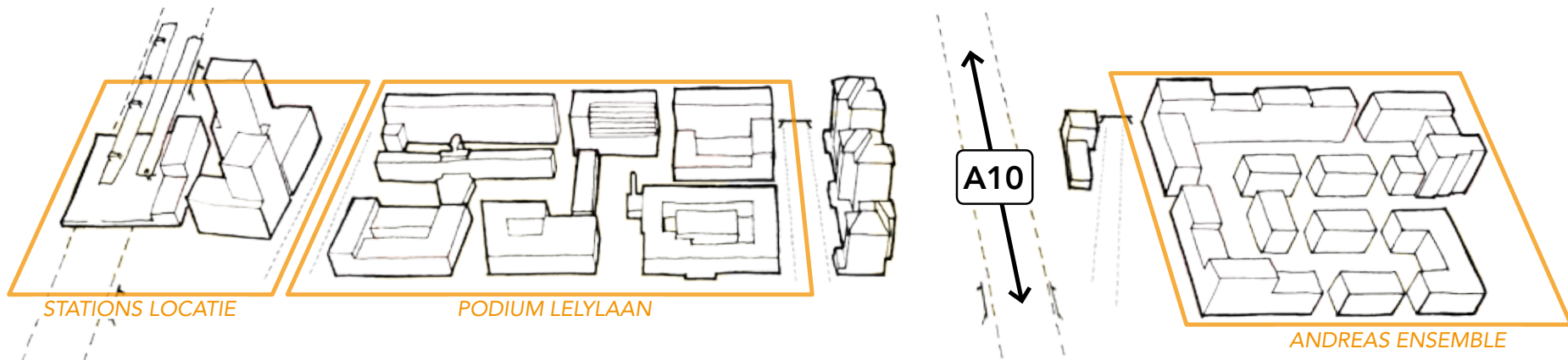
1.4 Planvorming tot nu toe

De gemeente Amsterdam heeft voor de Lelylaan en omgeving een vernieuwingsplan 'Sprong over de Ring' vastgesteld in 2001. Het vernieuwingsplan bevat het ruimtelijk programma van eisen en is het moederplan voor de ontwikkeling van het gebied. In oktober 2012 is de derde herziening van dit vernieuwingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

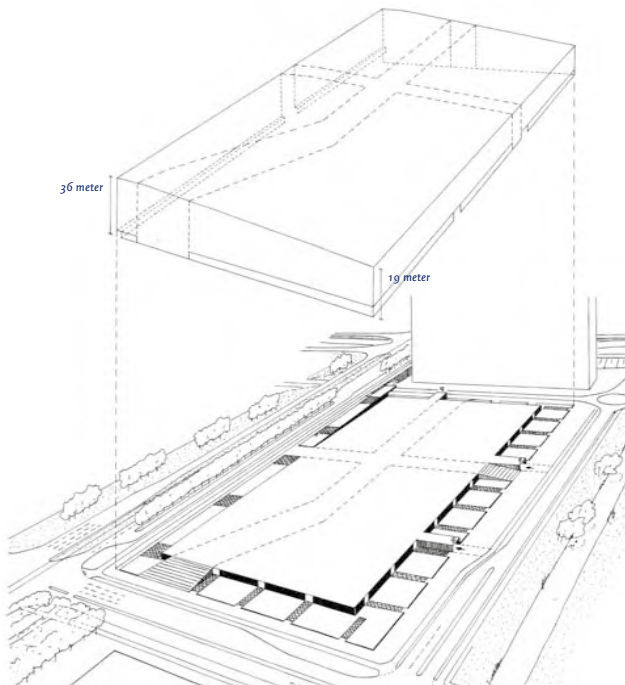
De stedelijke Vernieuwing Lelylaan bestaat uit drie deelgebieden: het Andreas Ensemble, Podium Lelylaan en de Stationslocatie. Met de ontwikkeling van deze drie gebieden, liggend aan de zuidzijde van de Cornelis Lelylaan, ontstaat er een doorlopende straatwand tussen het Surinameplein en Station Lelylaan.



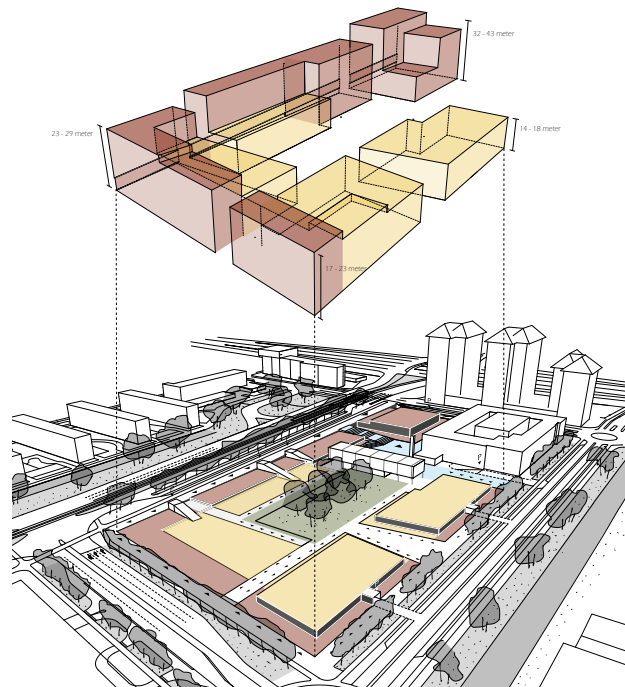
Uitwerkingsplan Raamwerk vernieuwingsgebied Cornelis Lelylaan (2003)



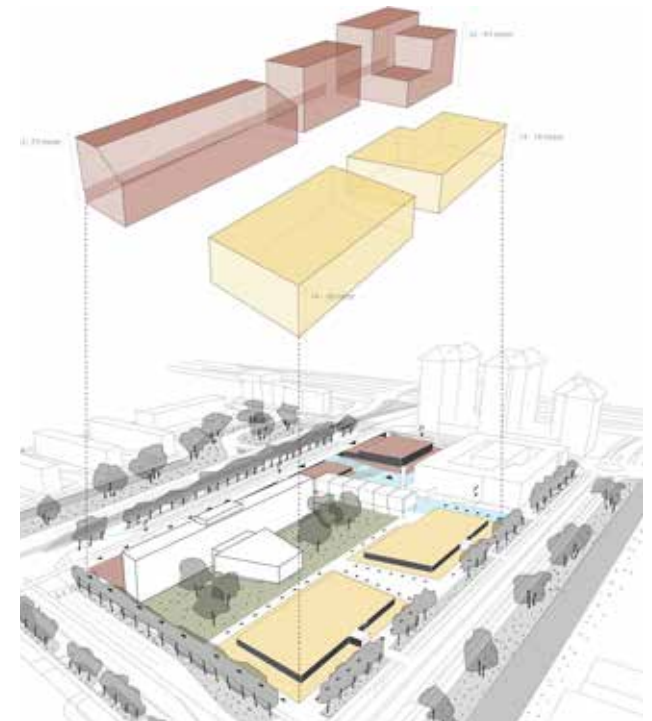
Drie deelgebieden van de Stedelijke Vernieuwing Lelylaan



Isometrie 2002



Isometrie 2012



Isometrie 2017

Naast het toevoegen van bebouwing werden er in het vernieuwingsplan een aantal infrastructurele ingrepen voorgesteld. Door de opheffing van de op- en afrit van de Cornelis Lelylaan en het toevoegen van een nieuwe straat: de Willem Frögerstraat, ontstond er meer ruimte voor bebouwing aan de Cornelis Lelylaan. Deze straat werd getransformeerd tot stadsstraat. Ook werden er twee voet- en fietspaden over de A10 naar het Surinameplein voorgesteld. Deze missende schakel in het langzaam verkeersnetwerk biedt naast een heldere route tussen Surinameplein en station Lelylaan tevens ruimte aan andere vervoersmodaliteiten dan auto en tram op de Cornelis Lelylaan, noodzakelijk voor het functioneren als stadsstraat. In dit uitwerkingsplan wordt voorgesteld de Cornelis Lelylaan te transformeren naar stadsboulevard. Als voormalige binnenstedelijke autoweg is de schaal en verkeersintensiteit van de Cornelis Lelylaan te groot om de ontmoetingsfunctie, maar ook de oversteekbaarheid die de stadsstraat kenmerken stadsstraat te herbergen.

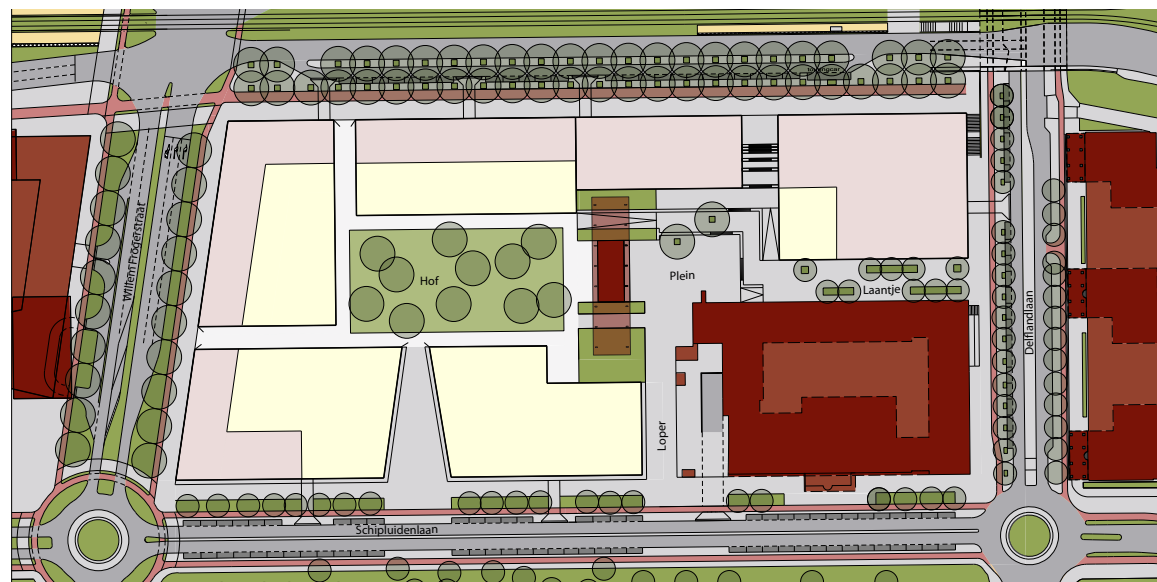
Het gebied Podium, dat tot voor kort huisvesting bood aan twee scholen, wordt volledig getransformeerd naar een levendig woon- en werkgebied. Innovatie, ontwikkeling en creativiteit staan hierin centraal. In het Vernieuwingsplan is een mix van woningen en kantoren met een min of meer aaneengesloten bouwenvolop voorgesteld. Er is een stedelijk blok ontworpen met duidelijke rooilijnen langs de Cornelis Lelylaan, de Schipluidenlaan, de Delflandlaan en een nieuw aan te leggen Willem Frögerstraat. Tegenhanger van de harde buitenrand was een besloten, verhoogd binnengebied waaronder werd geparkeerd: het Podium.

Stadsstraat: Stadsstraten en -pleinen zijn in het algemeen de ruimere, drukkere straten en pleinen in of tussen buurten. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek. Het zijn visitekaartjes van de stad. Ze hebben nagenoeg altijd een belangrijke winkel- of horecafunctie. Meestal hebben ze een belangrijke verkeersgeleidende functie.

Stadsboulevard: Voormalige autowegen kunnen zich soms ontwikkelen tot stadsboulevard. Het anonieme karakter van de verkeersweg maakt plaats voor een straat met adressen en verblijfskwaliteit. De schaal van de straat, de intensiteit van het verkeer en de schaal van de bebouwing is van een andere orde dan bij de fijnmazige stadsstraten.

De centrale doelstellingen anno 2017 voor Podium Lelylaan op basis van het vernieuwingsplan uit 2012 zijn:

- Het transformeren van het voormalige scholengebied naar een centrummilieu: een gemengde, stedelijke omgeving dat plaats biedt aan wonen, werken en voorzieningen.
- De sprong over de Ring maken: door het toevoegen van functies en woningen vormt het gebied de schakel tussen de vooroorlogse binnenstad en het naoorlogse Nieuw-West.
- Duidelijke voorkanten van de bebouwing (voorzieningen, entrees, woningen) met adressen maken aan zowel de Cornelis Lelylaan als de Schipluidenlaan. Dit zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid.
- De transformatie van de Cornelis Lelylaan naar stadsboulevard om deze sprong over de Ring te begeleiden.
- De transformatie van de Schipluidenlaan naar de straat van het dagelijks leven. Deze straat vormt een belangrijke schakel in het langzaam verkeersnetwerk van Amsterdam tussen Nieuw-West, het Vondelpark en het centrum van Amsterdam.
- Het versneld mogelijk maken van een (indicatief) programma van 616 woningen en bijna 10.000 m² niet-woonfuncties.



Plankaart Uitwerkingsplan Podium Amsterdam (2012)



Ligging van het Podium Lelylaan ten opzichte van OV, parken en het centrum

2 Plankaders

2.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

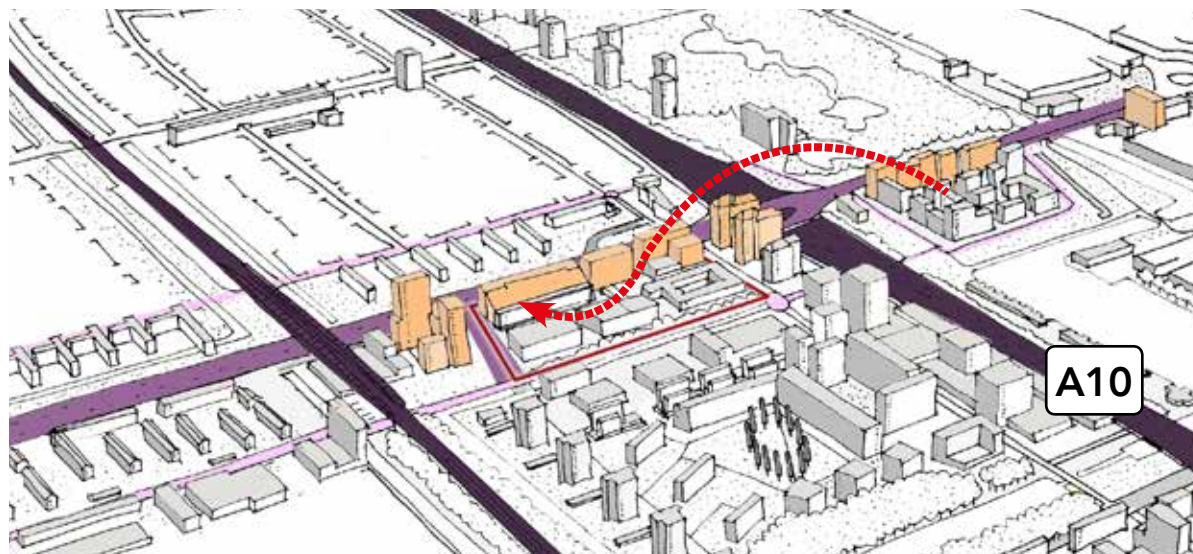
“Economisch sterk en Duurzaam”

In de Structuurvisie wordt de Ringzone-West als verdichtingsgebied gemarkeerd. De Ringzone-West vormt de overgang tussen het centrummilieu van de binnenstad en de Westelijke Tuinsteden. Het gebied heeft zowel betekenis voor de bewoners van binnen als buiten de ring. De Ringzone-West is een belangrijke locatie voor binnenstedelijke vernieuwing. Er zijn veel mogelijkheden voor woningbouw en andere ontwikkelingen in combinatie met behoud van de bestaande groenwaliteiten die de Ringzone kent (o.a. Rembrandtpark).

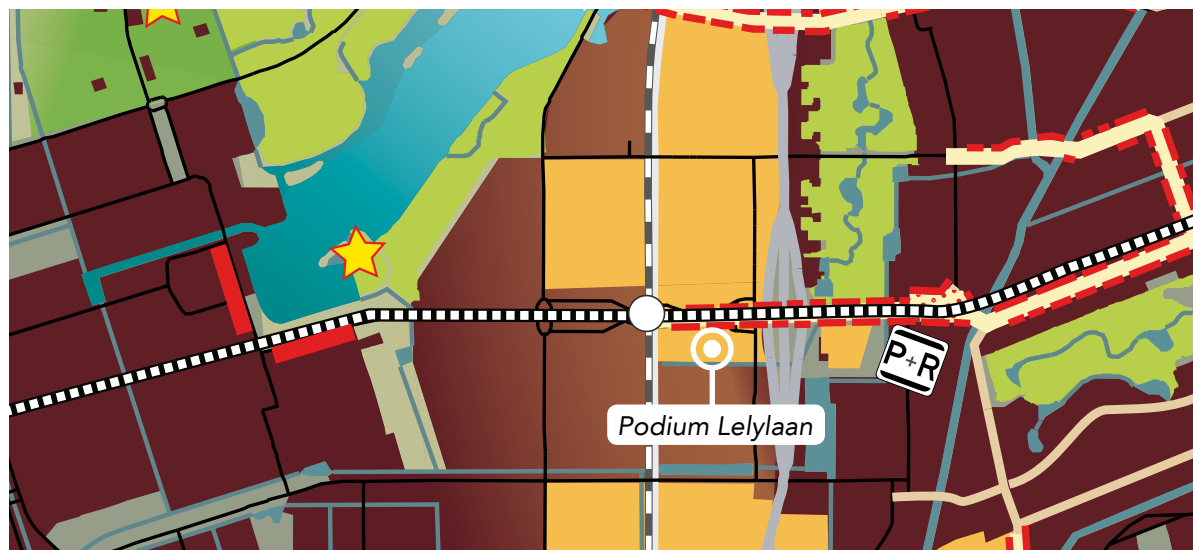
Een ander belangrijk punt is de uitrol van het centrummilieu. Bijna alle buurten binnen de Ring A10 hebben inmiddels centrumstedelijke kenmerken. Dit komt voort uit de enorme magneetwerking van het hart van Amsterdam op talloze mensen, ondernemingen en instellingen. Maar door de schaarse ruimte is men genoodzaakt om het steeds een stukje verder te zoeken: eerst in de 19e-eeuwse wijken grenzend aan de binnenstad, daarna in de gordel die daar in de jaren '20-'40 van de vorige eeuw omheen werd gebouwd en nu breidt het centrummilieu zich uit tot voorbij de Ringweg A10.

De Cornelis Lelylaan wordt in de structuurvisie “stadsstraat in ontwikkeling” genoemd. De stadsstraat heeft een erkende verbindingsfunctie, maar er zijn nog te weinig functies die uitnodigen tot verblijf. Het toevoegen van woningen, entrees en voorzieningen aan de Lelylaan zorgt voor activering van de straat en biedt condities voor verblijfsfuncties, echter als voormalige binnenstedelijke autoweg is transformatie naar stadsboulevard aannemelijker.

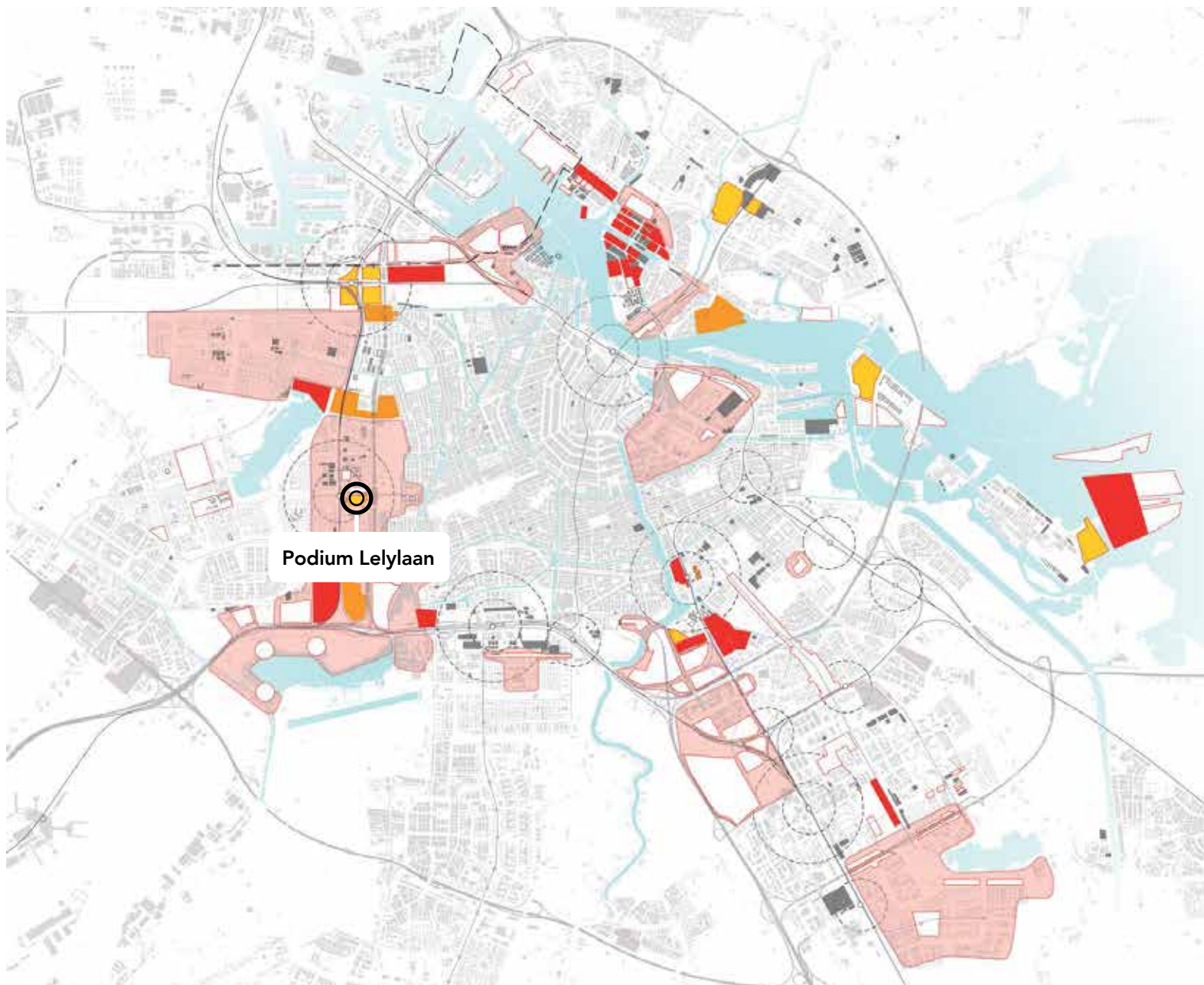
Dit uitwerkingsplan geeft invulling aan de transformatie van de Cornelis Lelylaan naar stadsboulevard, biedt ruimte aan woningbouw en bedrijfsontwikkeling en draagt bij aan het verhogen van de verblijfskwaliteit in het gebied. De voorgestelde ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de structuurvisie.



Sprong over de Ring A10



Kaart structuurvisie 2040 (2012)



Ruimte voor de Stad Koers 2025

LEGENDA

- Lopende projecten (t/m 30 nov. 2014)
- Projecten buiten de gemeente Amsterdam (t/m 30 nov. 2014)
- Versoefingslocatie 2014 Tranche 1 (investeringsbesluit)
- Versoefingslocatie 2014 Tranche 2 (strategisch besluit)
- Voorstel Nieuwe projecten 2016 Tranche 3
- Gebiedsuitwerking 2016 gericht op Nieuwe Projecten 2017-2018
- Strategische ruimte voor de stad ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020
- Fas-op-de-Plaats convenant 2009
- OV-knooppunten

2.2 Actieplan woningbouw (versnellingslocaties)

De Stedelijke Vernieuwing Lelylaan is in het kader van het Actieplan Woningbouw (november 2014) aangewezen als versnellingslocatie voor woningbouw. Het college heeft als gevolg van de toenemende druk op de Amsterdamse woningmarkt tien versnellingslocaties aangewezen. Door deze locaties versneld te ontwikkelen, wordt de planvoorraad vergroot en kan de ambitie uit het coalitieakkoord, de bouw van circa 5000 woningen per jaar, worden gerealiseerd. Voor dit uitwerkingsplan betekent dit dat er direct na de bestuurlijke vaststelling wordt gestart met de gefaseerde openbare aanbesteding van de resterende ontwikkelkavels.

2.3 Koers 2025

Met de in juni 2015 vastgestelde ontwikkelstrategie 'Koers 2025' wordt een nieuw hoofdstuk voor de Ringzone ingezet. De stad Amsterdam heeft een forse woningbouwopgave. Het college van burgemeester en wethouders wil de druk op de woningmarkt verlichten en de bouw van 50.000 woningen tot 2025 mogelijk maken. Deze opgave ligt primair binnen de bestaande stad en concentreert zich rondom het IJ en de Ring A10, zo ook de Ringzone-West. De ontwikkeling van de Lelylaan loopt hierop vooruit.

2.4 Programma Transformaties

Op 16 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een transformatieregisseur aangesteld en opdracht gegeven voor het programma Transformaties 2015-2018. Het voornemen tot transformatie van het hoofdgebouw en de gymzalen is ter advies voorgelegd aan het Programmteam Transformatie. Het programmteam heeft positief geadviseerd op transformatie van de twee gebouwen. Zij zien voldoende kansen voor een goede invulling van de gebouwen. Tevens geven zij aan dat zij de het gymzalengebouw zeer geschikt achten voor een publieksfunctie, waarmee voor het gebied rondom de Schipluidenlaan een unique selling point ontstaat. Het programmteam zal betrokken worden bij de nadere uitwerking van de selectieprocedure van de te transformeren gebouwen.

2.5 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan Lelylaan en omgeving is vastgesteld in 2013. Voor de herziening van het uitwerkingsplan is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om een plan te ontwikkelen binnen de kaders van de stedelijke vernieuwing van de Lelylaan, met behoud van het hoofdgebouw. Dit stedenbouwkundige onderzoek heeft geresulteerd in een alternatief plan dat binnen het kader van het bestemmingsplan kan worden ontwikkeld.

Doordat het bestemmingsplan niet hoeft te worden gewijzigd, zijn onderzoeken (zoals geluid, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, geohydrologie, flora en fauna) in het kader van dit uitwerkingsplan niet noodzakelijk. Zie verder ook hoofdstuk 10.

Het bezonningsonderzoek is herzien om de invloed van de gewijzigde stedenbouwkundige opzet te bezien. Het bestemmingsplan met de bijbehorende regels, inclusief interactieve plankaart, is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.6 LIB

Het plangebied ligt binnen de invloedsszone van het Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol (LIB). Dit wil zeggen dat er in het gebied beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en de geluidsbelasting. Het LIB beperkt de maximale bouwhoogte in het gebied tot maximaal 45 of 46m t.o.v. NAP. De maximale bouwhoogte die in het Podium Lelylaan mogelijk wordt gemaakt is 43m t.o.v. peil (-0,5 NAP). Het plan vormt hiermee geen conflict met het LIB.



Actieplan Woningbouw (2014): Versnellingslocaties

2.7 Welstand

In 2012 zijn voor Podium Lelylaan gelden gebiedsspecifieke welstandscriteria vastgesteld. Sindsdien is de werkwijze van de Welstan veranderd. De criteria uit 2012 zullen worden vervangen door criteria die aansluiten bij 'De schoonheid van Amsterdam', beschreven in hoofdstuk 8.

2.8 Monumentenbeleid

In het plangebied Podium Lelylaan staan twee gebouwen met een bijzondere uitstraling: het hoofdgebouw en het gymzalengebouw. Deze gebouwen zijn beide gewaardeerd in de 'Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit AUP' als Orde-1 panden. Dit houdt in dat ze vanwege architectonische, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische aspecten monumentwaardig zijn. Het hoofdgebouw en het gymzalengebouw scoren het maximale aantal punten op de thema's bouwtype, architectuur, verkaveling en tuinstadkarakter.

2.8.1 Beschrijving gebouwen

Het hoofdgebouw en gymzalengebouw zijn gebouwd tussen 1963-1965 en ontworpen door de Amsterdamse architect J.B. Ingwersen. De oorspronkelijke functie was een school voor circa 800 leerlingen. Het gebouw is monumentwaardig onder meer vanwege de bijzondere aula met een spectaculair welvend dak en een ver uitspringend trappenhuis.

De begane grond werd gebruikt als fietsenstalling en garderobe, maar heeft een andere functie gekregen. Op de eerste verdieping zijn kantoren, de bibliotheek en een aantal lokalen. Op de tweede tot en met de vierde verdieping zijn de lokalen. De ruimten op de eerste tot en met de vierde verdieping zijn ontsloten via een gang, die aan de noordgevel ligt. Op het dak is een extra lokaal gerealiseerd, dat werd gebruikt voor het vak cosmografie. Aan de zuidzijde van het gebouw is in de tuin een overblijfruimte, dat tevens dienst deed als aula en theater.



Fotografische indruk hoofdgebouw en gymzalengebouw, anno 1971



Fotografische indruk hoofdgebouw en gymzalengebouw, anno 2016

De gebouwen worden door Monumenten & Archeologie als volgt beschreven:

- Het hoofdgebouw heeft een langgerekt volume bestaande uit vijf bouwlagen met een opbouw. De gevels van het schoolgebouw zijn bekleed met betonplaten. De gevels hebben een horizontaal lijnenspel door de lange vensterreeksen met oorspronkelijk houten ramen en markante betonnen zonneluifels aan de zuidzijde. De begane grondverdieping vormt een sokkel, dit wordt benadrukt door de bekleding met leisteenplaten die verticaal zijn geplaatst. De begane grond springt terug ten opzichte van de bovenverdiepingen. Aan de zuidzijde van het gebouw ligt de aula met hoge vensters en een naar boven krullend dak.
- Het gymzalengebouw staat vrij in de ruimte. Het heeft een rechthoekige plattegrond en een plat dak. De betonnen spanten, waaraan het gebouw lijkt te zijn opgehangen, springen langs de lengtegevels terug, ten opzichte van de bovenverdieping. Ze eindigen in taps toelopende pilotis die op de begane grond een deel open ruimte mogelijk maken. Boven worden de spanten afgewisseld door de hoge gymlokaalvensters (oostzijde) en hoog geplaatste vensterreeksen (westzijde), die net als bij de vensters van de school een fraai ritmisch spel van de kozijnstijlen en –dorpels laten zien. Tegen de blinde zuidgevel is in bronzen letters de oorspronkelijke naam van de school te lezen. De gevels zijn bekleed met leisteenplaten. Langs de gevel zijn eenvoudige betonnen banken geplaatst. De opzet van het gebouw wijst op de invloed van Le Corbusier, waarvan Ingwersen een groot bewonderaar was.

2.8.2 Waardering

Naast de markante uitstraling is er, zoals eerder aangegeven, sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Op 11 november 2008 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Slotervaart dertien objecten aangewezen als gemeentelijk monument. Er is, ondanks de hoge waardering, bewust gekozen om het hoofdgebouw en het gymzalengebouw niet aan te wijzen als monument en niet op te nemen in de lijst van gemeentelijke monumenten, omdat er in het vernieuwingsplan uit werd gegaan van sloop / nieuwbouw.

De voorliggende herziening van het uitwerkingsplan stelt voor om het hoofdgebouw te transformeren en te behouden en samen met het gymzalengebouw het hart van Podium Lelylaan te vormen. Het is van belang dat de transformatie past bij het monumentwaardige karakter van de gebouwen. Daarom worden er voor het gymzalengebouw en het hoofdgebouw specifieke beeldkwaliteitsregels opgenomen. Deze zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6.



3D afbeelding van het hoofdgebouw



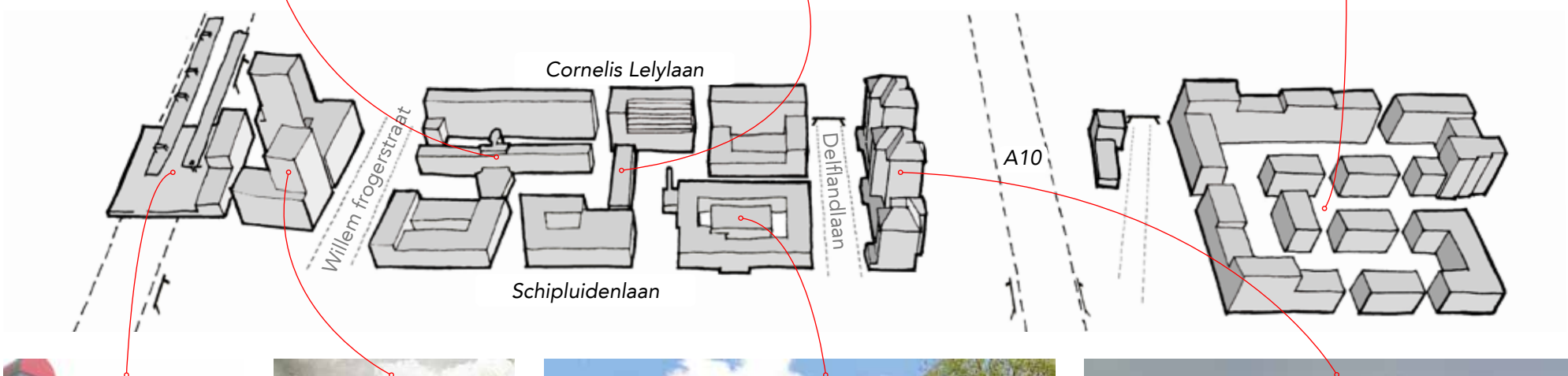
Hoofdgebouw



Gymzaalgebouw



Andreas ensemble



Station Lelystad



Little Manhattan



Koningshof



Queenstowers

3 Ontwikkelstrategie

De afgelopen vijf jaar heeft de tijd niet stilgestaan. De economische crisis is voorbij en de druk op Amsterdamse woningmarkt is fors toegenomen. De gemeente Amsterdam heeft met 'Koers 2025' de ambitie uitgesproken om de stad flink te gaan verdichten, waarbij de focus ligt op de zone rondom de Ringweg A10. Zo ook op de Ringzone-West. Door het behoud van het hoofdgebouw, en de herijking van het beleid, is het noodzakelijk om het uitwerkingsplan niet alleen ruimtelijk, maar ook programatisch te herzien.

3.1 Visie

De drie deelgebieden: Andreas Ensemble, het Podium Lelylaan en de Stationslocatie vormen samen de Stedelijke Vernieuwing Lelylaan. De ontwikkeling van het Andreas Ensemble is volledig afgerond, en de Stationslocatie is volop in ontwikkeling met de bouw van Little Manhattan met 590 studentenwoningen en 279 woningen voor young professionals. Ook een deel van het Podium Lelylaan is al in ontwikkeling. Dit herziene uitwerkingsplan maakt de volledige transformatie van het Podium Lelylaan mogelijk.

De transformatie van de Cornelis Lelylaan is een belangrijk uitgangspunt in de vernieuwingsopgave. Waar de Cornelis Lelylaan in het vernieuwingsplan en het uitwerkingsplan uit 2012 werd gezien als potentiële stadsstraat, is de visie voor de straat nu aangepast. De schaal, de maat en de intensiteit van de straat is dusdanig groot, dat de ambitie voor de Cornelis Lelylaan als stadsstraat niet haalbaar is. De typologie boulevard past beter bij het brede profiel, de hoge auto-intensiteit en de vrij liggende trambaan. Daarom wordt voorgesteld de Cornelis Lelylaan, op het deel tussen Station Lelylaan en het Surinameplein, te transformeren tot een meer grootschalige vorm van infrastructuur: de stadsboulevard.

Deze stadsboulevard in een nieuw stuk stad (de Ringzone) koppelt de op- en afritten van de A10 aan de vooroorlogse stad in het oosten en de naoorlogse stad in het westen. Dit betekent, voor het deel tussen Station Lelylaan en het Surinameplein, forse bebouwing met de voorkanten en voordeuren georiënteerd op de Cornelis Lelylaan waar naast ruimte voor auto en tram ook ruimte is voor andere vervoersmodaliteiten zoals de fiets en voetganger. Dit is in lijn met de ambitie zoals uitgesproken in het 'Ambitiedocument Ringzone west'.

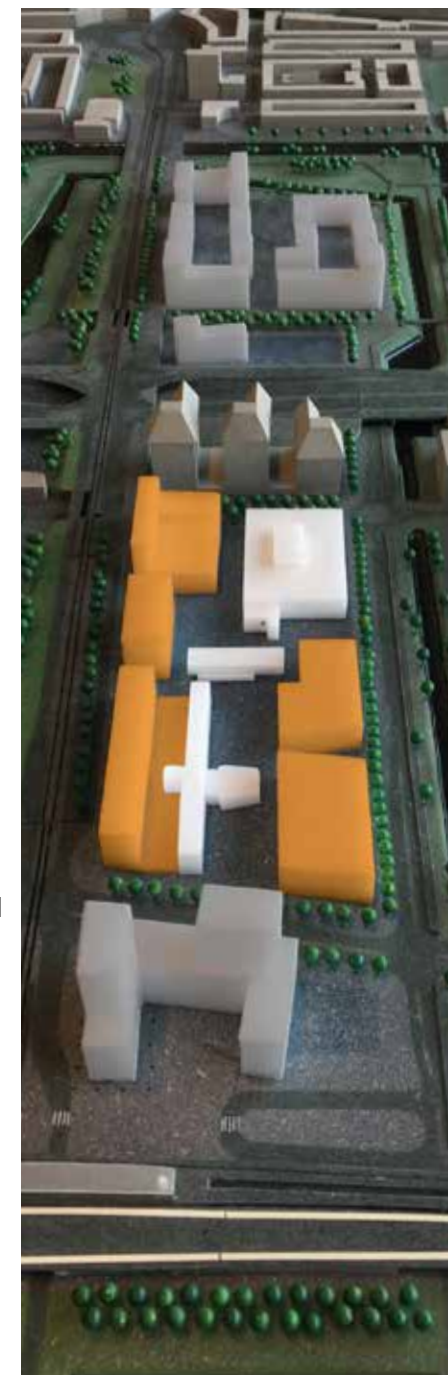
In contrast met de grootstedelijke stadsboulevard Cornelis Lelylaan kan de Schipluidenlaan zich ontwikkelen tot de straat van het dagelijks leven. Belangrijke langzaam verkeersroutes en dagelijkse functies maken van deze verbinding tussen Nieuw-West en het centrum van Amsterdam een straat met de potentie van een stadsstraat. Het karakter als straat van het dagelijks leven vraagt om een bebouwing met een meer menselijk maat en schaal. De bebouwing aan de Schipluidenlaan krijgt hierdoor een kleinere korrel en lagere bouwhoogte dan de ontwikkelingen aan de Cornelis Lelylaan.

3.2 Ambitie

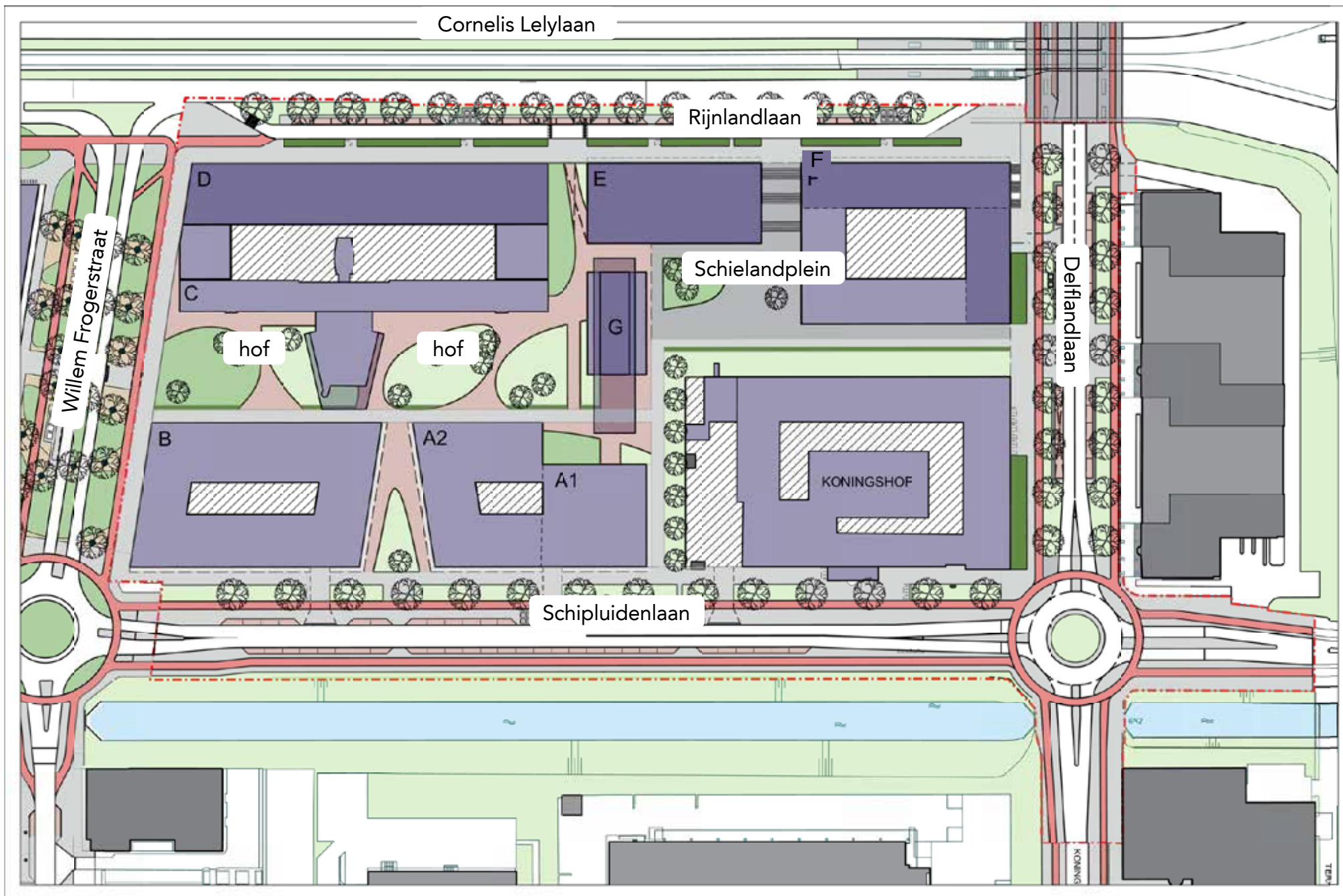
Podium Amsterdam ligt op de grens van het groene en diverse Nieuw-West, het dynamische West en het chique Zuid. Een nieuw in te richten gebied, dat in verschillende stappen wordt ontwikkeld tot een levendig woon- en werkgebied. Een volwaardig stuk Amsterdam met een eigen kwaliteit. Het verbinden van de 'oude' vooroorlogse stad en de 'nieuwe stad' staat centraal in de vernieuwing. Om dit te realiseren zijn twee ingrepen gepland: het transformeren van de Lelylaan van binnenstedelijke autoweg naar stadsboulevard en het ontwikkelen van een passend, actueel programma voor de verschillende deelgebieden.

De gebiedsontwikkeling voor het deelgebied Andreas Ensemble is inmiddels afgerond. In dit gebied zijn overwegend woningen gerealiseerd. Op de Stationslocatie Lelylaan wordt het appartementencomplex Little Manhattan, bestaande uit 590 studentenwoningen, 279 woningen voor young professionals en voorzieningen, binnenkort opgeleverd.

Daarnaast wordt het bestaande station Lelylaan aangepakt. Station Lelylaan wordt een volwaardig openbaarvervoersknooppunt dat in kwaliteit en toekomstbestendigheid aansluit bij de ambities voor dit gebied. De opgave bestaat uit een stationsgebouw, waarbinnen de stationshal, een fietsenstalling en een ontwikkellocatie met voorzieningen een plek krijgen.



Maquette 2017



Plankaart Uitwerkingsplan Podium Lelylaan

3.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Ruimtelijk vormen de drie deelgebieden een sterke eenheid. Uitgangspunt is dat er duidelijke overeenkomsten zijn in de beeldkwaliteit van de deelgebieden, zoals de meer zakelijke uitstraling in baksteen of beton. Belangrijk is het vormen van een eenheid in bebouwing vanaf Andreas Ensemble tot aan het station. Zo zijn ook de bouwhoogtes en de rooilijnen op elkaar afgestemd. Behoud van het hoofdgebouw heeft ruimtelijk invloed op het concept en de stedenbouwkundige opzet van het plan. Inpassing van de bestaande gebouwen in het plan levert, samen met de nieuw te ontwikkelen kavels, een divers gebied op met bebouwing uit verschillende periodes.

Uitgangspunt is dat de omliggende straten ruimtelijk begeleid worden door bebouwing met plinten en adressen aan de Lelylaan, Schipluidenlaan en op de hoek aan de Willem Frogerstraat. Het doel hiervan is om de aanliggende straten te activeren. Om dit te bereiken wordt de ruimte aan de noordzijde van het voormalige schoolgebouw bebouwd. Naast respectvol omgaan met cultuurhistorie, draagt de transformatie- en nieuwbouwopgave hiermee bij aan de verdichting en vorming van een centrumstedelijk en levendig gebied. Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige inpassing van het hoofdgebouw is dat de aula en het trappenhuis een duidelijke relatie met de omgeving blijven houden, omdat deze in sterke mate bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

3.4 Stedenbouwkundige uitwerking

Met het behoud van het hoofdgebouw wordt een alternatief stedenbouwkundig plan voorgesteld om het monumentwaardige gebouw in een nieuwe stedelijke omgeving te plaatsen. Door de nieuwe programmering en ruimtelijke context krijgt het gebouw een tweede leven in een nieuw stuk stad. Hierdoor ontstaat er ook een nieuwe relatie tussen gebouw en openbare ruimte, waarbij het gebouw en zijn positie in het gebied opnieuw moet worden gedefinieerd. Ruimtelijk is het dan ook noodzakelijk dat het nieuwe ensemble zich voegt in het stedelijke milieu van Podium Lelylaan. In het geactualiseerde plan liggen drie stadsblokken aan de Cornelis Lelylaan en drie blokken (twee nieuwe blokken en het bestaande Koningshof) aan de Schipluidenlaan. Hierdoor ontstaan er twee stroken bebouwing met een campusachtige setting.

De openbare ruimte kent een buitenwereld (de infrastructuur rondom het plangebied) en een binnenwereld (in de vorm van autovrije hoven). De verschillende bouwblokken worden voor de auto ontsloten op de buitenwereld. De kavels A en B ontsluiten op de Schipluidenlaan, de kavels C/D en E ontsluiten aan de zijde van de Cornelis Lelylaan, kavel F aan de Delflandaan. Er kan niet direct op de Cornelis Lelylaan worden ontsloten, daarom is er een ventweg noodzakelijk: de Rijnlandlaan. Het realiseren van de ventweg is langs de Cornelis Lelylaan is een complexe verkeerskundige opgave. Samen met Verkeer en Openbare ruimte zal deze in het vervolgtraject worden uitgewerkt. De verschillende hoven vormen in het binnengebied een ontspannen en autovrij stedelijk milieu. De aula en het gymzaalgebouw krijgen een aparte entree aan de binnenwereld. Aan de Willem Frogerstraat wordt een opening gemaakt om de aula van het hoofdgebouw vanuit de omgeving zichtbaar te maken en het gebouw een adres aan straat te geven. De gebouwen kunnen door hun bijzondere voorkomen een openbare functie krijgen, zoals kleinschalige horeca of culturele voorzieningen. Belangrijk is dat het woonklimaat aan de binnenzijde van Podium Lelylaan hierdoor niet aan kwaliteit verliest.

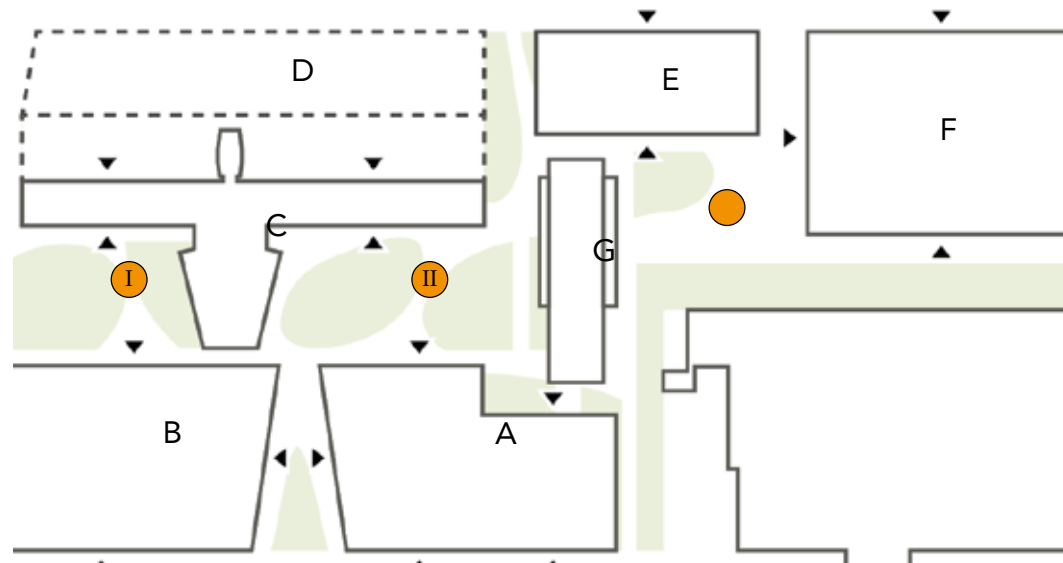
Alle nieuw te ontwikkelen gebouwen bestaan uit alzijdige bouwblokken, die zowel op het autoluwe binnengebied als op de omliggende straten oriënteren. De plint van de bouwblokken biedt op een aantal plekken ruimte aan voorzieningen en bedrijvigheid. Dit zorgt voor meer levendigheid op straat en sociale veiligheid. In de overige plintruimtes is wonen mogelijk, onder de voorwaarde dat deze plintruimtes voldoende flexibiliteit bevatten in hoogte, constructie en indeling, om aangepast te kunnen worden naar andere functies. Voor de te transformeren gebouwen geldt deze ambitie ook. Om in de nieuwe stedelijke omgeving te kunnen functioneren, is het essentieel de relatie tussen de plint en de openbare ruimte van de gebouwen te versterken.

Het uitgangspunt is om alle bebouwing direct op het maaiveld te ontsluiten. De entrees en de voordeuren van de gebouwen aan het hof komen zoveel mogelijk uit op de begane grond voor een optimale sociale veiligheid en levendigheid van het hof.

Om het hoofdgebouw, het gymzalengebouw en de nieuwbouw optimaal tot hun recht te laten komen, is een openbaar binnenhof onmisbaar. De opzet van het hof verandert. Het hof komt aan straat te liggen en wordt door de aula opgedeeld in twee delen. Hierdoor ontstaan er drie verschillende ruimtes met een eigen karakter:

- I: een open hof aan de westzijde. Entree naar het binnen-gebied, ontsloten door de Willem Frogerstraat, het hoofdgebouw en Kavel B. Vanwege de bezonning en de beleving van het gebied wordt voor de noordzijde van Kavel B een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen of maximaal dertien meter voorgesteld. Hiermee voegt deze zijde zich naar het hoofdgebouw en de aula.
- II: een meer besloten hof. Begrensd door het gymzalengebouw, kavel A en het hoofdgebouw. In dit centraal gelegen hof, hoofdzakelijk begrensd door bestaande bebouwing is de beleving van het hoofdgebouw en het gymzalengebouw optimaal. Kavel A vormt hierin een nieuwe begrenzing. Dit meer besloten hof leent zich prima als stedelijke buiten-ruimte voor omwonenden.
- III: het Schielandplein in het oosten. Dit plein, aansluitend op kavel E en F, het Koningshof en het gymzalengebouw, krijgt een ontmoetings- en verblijfskarakter. Horeca in de plint van de nieuwbouw op Kavel F en het mogelijk ook in het gymzalengebouw geven dit plein sfeer en levendigheid.

In het uitwerkingsplan is aan de zijde van de Cornelis Lelylaan sprake van een oplopende bouwhoogte. Deze is tien tot veertien bouwlagen hoog en vormt hiermee een stedelijke wand aan de nieuwe stadsboulevard. De stedelijke wand is een duidelijke begrenzing van de noordzijde van het gebied Podium Lelylaan en het Koningin Wilhelminaplein. De bebouwing aan de zijde van de Schipluidenlaan is lager, vijf á zes bouwlagen. Deze voegt zich hiermee qua schaal en korrel bij de menselijke schaal van de hoofdfietsroute en de ambitie tot transformatie naar een stadstraat. Bovendien heeft deze lagere zuidzijde ook een positief effect op de bezonning van de hoven. De hoge bebouwing aan de noordzijde van het plangebied heeft hier geen invloed op. De slagschaduw hiervan valt op de Cornelis Lelylaan. De resultaten van de bezonningsstudie zijn bijgesloten in Bijlage A.



Deelgebieden openbare ruimte 1: Open hof; 2: besloten hof; 3 : Schielandplein

3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat bestuurlijk hoog op de Amsterdamse agenda, en is daarmee een belangrijk aspect voor Podium Lelylaan. De gemeente heeft duurzaamheidsambities voor zowel de bebouwing als voor de openbare ruimte.

Voor de bebouwing is er een belangrijke ambitie om nieuwbouw zo duurzaam en energiezuinig mogelijk te laten zijn. Dit wordt vertaald in de tender waar duurzaamheid voor 30% meeweegt in de beoordeling. De praktijk wijst uit dat dit kan resulteren in bouwvoorstellen met een negatieve EPC score, zoals bijvoorbeeld de inzendingen voor Kavel F lieten zien. Ook de duurzame renovatie en transformatie van het hoofdgebouw en gymzalengebouw, met behoud van het bestaande casco draagt hieraan bij.

Met het programma 'Bewegende Stad' probeert de gemeente Amsterdam inwoners van de stad meer aan het bewegen te krijgen. Meer bewegen is essentieel voor een goede gezondheid en zorgt voor minder kans op obesitas en een fit, energiek gevoel. De Bewegende Stad is één van de prioriteiten van het college, aangezien één op de vijf kinderen in Amsterdam overgewicht heeft. Onderdeel van de Bewegende Stad is de Amsterdamse Beweeglogica, een set uitgangspunten om bewegen in de openbare ruimte en binnen de gebouwen te stimuleren. Het opnemen van de Amsterdamse Beweeglogica in de kavelpaspoorten zorgt voor het borgen van deze principes in de bebouwing.

De locatie van Podium Lelylaan leent zich goed voor het opnemen van de principes van de Beweeglogica, vanwege de goede OV ontsluiting van de locatie. Een goede inrichting van de openbare ruimte, gecombineerd met een lage parkeernorm voor auto's. (0,6 pp / woning) stimuleert OV gebruik, en daarmee beweging van- en naar de haltes.

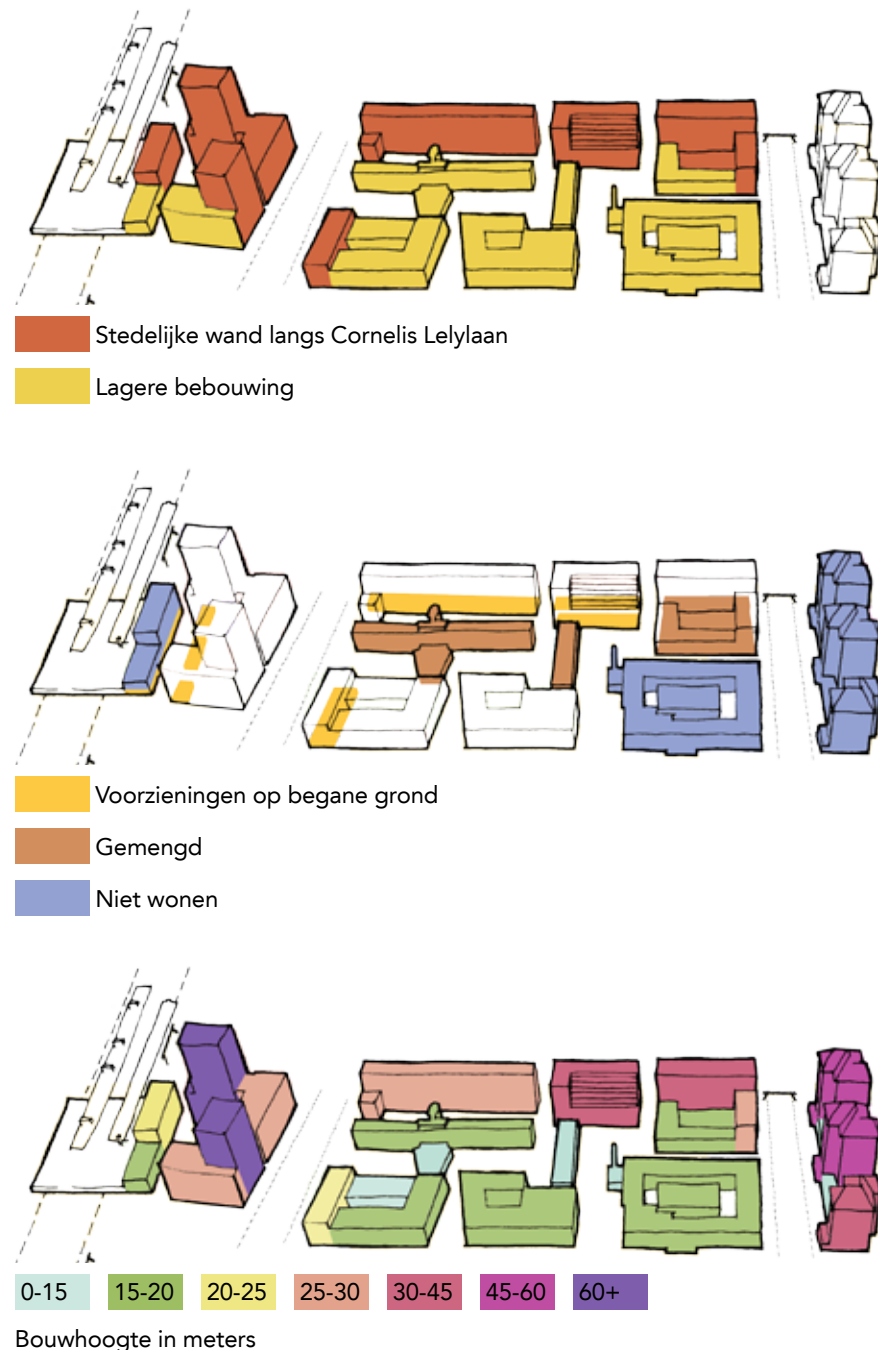
Het binnengebied van Podium Lelylaan is autovrij en biedt hiermee voor voetgangers prettige routes richting station, een prachtige plek voor spelen en verblijven. De geborgenheid en groene invulling van de hoven geven aanleiding tot spelen en verblijven, terwijl het Schielandplein met aangrenzende horeca mensen uit de buurt uitnodigt tot bezoek. De verkeersroutes rondom het gebied zijn relatief breed en ruim van opzet. Voetgangers hebben beschikking tot brede trottoirs, en de belangrijke (hoofd)fiets routes rondom het gebied zullen worden heringericht om zo veilige en comfortabele routes te vormen tussen nieuw-west en de binnenstad.

Voor de openbare ruimte kent Amsterdam het beleid voor het inrichten van de openbare ruimten, de z.g. Puccini-methode. Dit gaat niet alleen over materiaal, maar ook over duurzaamheid en beheersbaarheid. Kwalitatief goede materialen met een lange levensduur en een goede beheersbaarheid dragen bij aan een duurzaam ingerichte omgeving. Zowel de beweeglogica als de Puccini methode worden uitgewerkt in het openbare ruimte ontwerp.

Daarnaast wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met het 'Rainproof' principe. Dit betekent dat de openbare ruimte op een zodanige manier wordt ingericht, dat hemelwater op een natuurlijke wijze kan worden afgevoerd. Dit kan door het toepassen van bijvoorbeeld een open klinkerverharding en groenvakken waar regenwater in kan doorsijpelen. Op deze manier ontstaat er minder afhankelijkheid van afwateren op het riool. Door de aanwezigheid van een dik zandpakket onder het plangebied is de infiltrerende werking van de bodem goed. Op dit moment is er ook geen sprake van overlast van hemelwater in het gebied. Een aantal andere belangrijke duurzaamheidsaspecten zal in het openbare ruimte ontwerp worden uitgewerkt. Bijvoorbeeld oplaadinfrastructuur voor duurzame mobiliteit, (slimme) ledverlichting in de openbare ruimte en het scheiden van huishoudelijk afval.

3.6 Fasering

De gemeentelijke ambitie tot het versneld realiseren van woningbouw vertaalt zich in het opnemen van één ontwikkelstap voor Podium Lelylaan. Dit in tegenstelling tot het uitwerkingsplan uit 2012, waarin werd uitgegaan van een organische groei met drie ontwikkelstappen. Direct na vaststelling van deze herziening van het uitwerkingsplan met de bijbehorende grondexploitatie, start de gefaseerde uitgifte van de ontwikkellocaties.



Kavel	Aantallen uitgegeven		Aantallen uit te geven		woningen indicatief	Programma	min. p-norm	per woning / m2 bvo	# pp inpandig	norm o.r.	per woning / m2 bvo	behoefte o.r.	
Kavel A1	48	stuks				Wonen markt	1	1	48	0,1	1	5	
	4	stuks				Woon/werk woning	1	1	4	0,1	1	0	
Kavel A2	49	stuks				Wonen markt	1	1	49	0,1	1	5	
	506	m2 BVO				(creatieve)bedrijven	1	125	4	0	125	0	
Kavel B			10339	m2 BVO	113	Wonen markt	0,6	1	68	0,1	1	11	
			550	m2 BVO		dienstverlening	1,5	100	8	0	100	0	
Kavel C			5976	m2 BVO	51	Wonen	0,6	1	31	0,1	1	6	
			1224	m2 BVO		(creatieve) bedrijven	1	125	10	0	125	0	
Kavel D			10688	m2 BVO	116	Wonen markt	0,6	1	70	0,1	1	12	
			1730	m2 BVO		(creatieve) bedrijven	1	125	14	0	125	0	
Kavel E			7733	m2 BVO	84	Wonen markt	0,6	1	50	0,1	1	8	
			780	m2 BVO		dienstverlening	1,5	100	12	0	100	0	
Kavel F (SO)	151	stuks				Wonen markt	0,6	1	91	0,1	1	15	
	2200	m2 BVO				dienstverlening	1,5	100	33	0	100	0	
	400	m2 BVO				maatschappelijk	4	100	16	0	100	0	
	1050	m2 BVO				horeca	4	100	42	0	100	0	
Kavel G			600	m2 BVO		horeca				4	100	24	
			700	m2 BVO		(creatieve) bedrijven				1	125	6	
Totaal	252	woningen	34736 m2 BVO wonen =		364	woningen	Behoefte parkeren inpandig		549	Behoefte openbare ruimte		93	
	4156	m2 BVO niet-wonen	4484 m2 niet-wonen			(92m2 BVO gem.)				Correctie voor dubbelgebruik		83	

Parkeerbalans en programmatabel Podium Lelylaan

Onder dienstverlening wordt verstaan: "Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen op een locatie met een baliefunctie, zoals makelaarkantoren, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons, niet zijnde belwinkels of geldwisselkantoren."

4 Programma en mobiliteit

4.1 Programmatisch

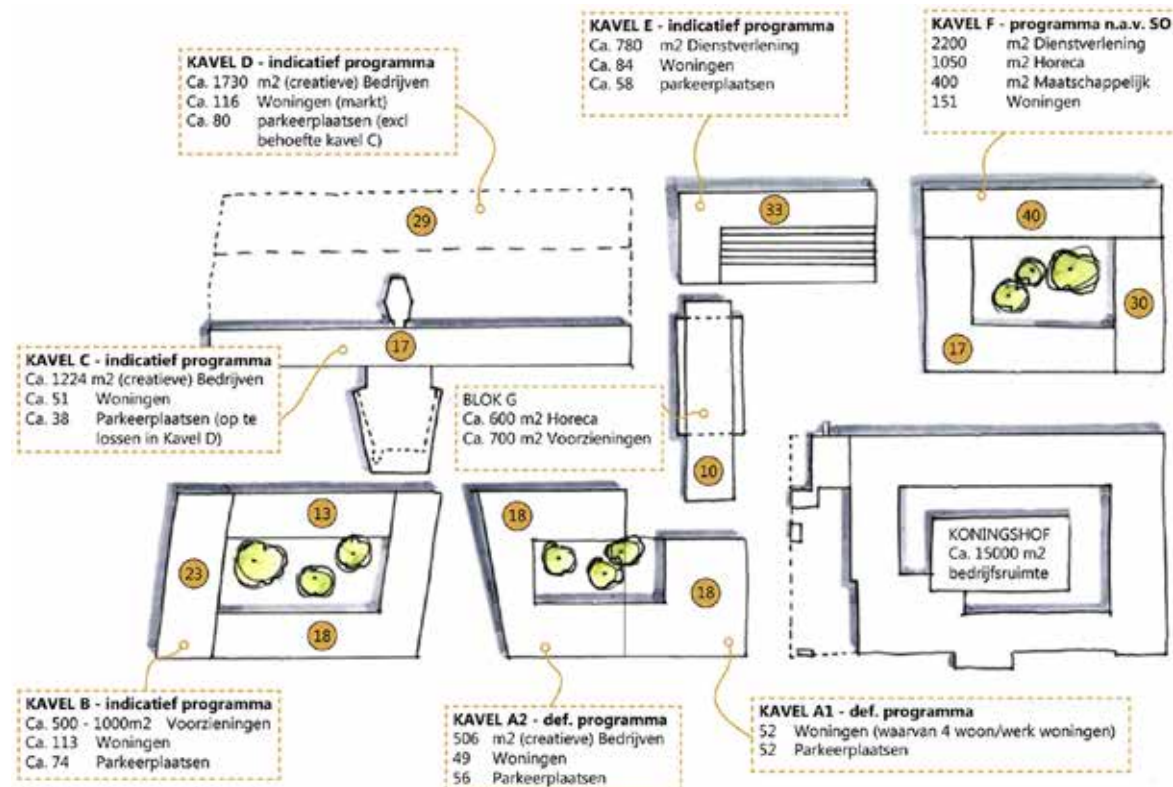
De herijking van het beleid heeft haar invloed op het programma. In dit uitwerkingsplan wordt het woningbouwprogramma geïntensiveerd en de mogelijkheid voor niet-woonfuncties worden beperkt tot strategische plaatsen. Podium Lelylaan wordt overwegend een woongebied, waarbij er vooral in de plinten van de nieuwbouw en in het voormalige gymzaalgebouw en hoofdgebouw niet-woonfuncties kunnen worden gerealiseerd. Een goede balans tussen wonen en niet-woonfuncties is essentieel.

4.1.1 Wonen

In stedelijk vernieuwingsgebied Lelylaan worden overwegend woningen gerealiseerd. Voor de deelgebieden Stationslocatie en Podium worden vanaf heden tot en met 2023 in totaal circa 1500 woningen gerealiseerd. Het doel is om een gemend woonprogramma te maken: een gebied met een hoge diversiteit aan type woningen. 50% van de te realiseren woningen in het gebied vallen in het sociale segment, waaronder studentenwoningen en woningen voor statushouders. 50% van de te realiseren woningen vallen binnen het marktsegment. Binnen dit segment zullen veel verschillende type woningen worden gerealiseerd. Hierbij is het streven naar een evenredige mix tussen verschillende types markt-woningen, zoals: marktkoop, markthuur en middensegment markthuur (tot € 971,-).

De druk op de Amsterdamse woningmarkt is groot. Er bestaat een grote vraag naar woningen in het middensegment huur. Starters en doorstromers, die geen mogelijkheden hebben om een woning te kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor sociale huur, vallen in de huidige markt buiten de boot. Het aanbod betaalbare woningen in Amsterdam in de vrije sector huur is erg beperkt. Podium Lelylaan is één van de plekken in de stad waar op korte termijn middensegment huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Naast deze middensegment huurwoningen, is er sprake van koopwoningen in kavel A en E.

De ambitie is om op Podium Lelylaan een bijzondere, hoogstedelijke woonomgeving te creëren met een mix aan wonen en voorzieningen. Het doel is om een gemengd woonprogramma te maken: een gebied met een hoge diversiteit aan type woningen. Naast het zo gewenste betaalbare huursegment is er ook ruimte en wens voor grotere huur- of koopwoningen.



Indicatief programma per bouwblok voor Podium Lelylaan

De doelgroep voor Podium Lelylaan is al net zo divers: jonge starters, gezinnen of ouderen, alleen of samen. Ze hebben in ieder geval allemaal behoefte aan een woning in de stad met reuring en voorzieningen in de buurt. Kleine eenpersoonsappartementen zijn niet gewenst. Deze doelgroep is al prominent aanwezig in het naastgelegen Little Manhattan en in andere delen in de Ringzone.

4.1.2 Economisch programma

Het bestaande bedrijfsverzamelgebouw Koningshof blijft behouden binnen het plan. Recent is een deel van het gebouw getransformeerd tot hotel. Het nieuw te ontwikkelen economisch programma binnen Podium Lelylaan richt zich op de straten Cornelis Lelylaan en Schipluidenlaan, het hoofdgebouw en het Schielandplein.

Langs de toekomstige stadsboulevard Cornelis Lelylaan is in de plint ruimte voor een mix van dienstverlening, maatschappelijke functies, horeca en (creatieve) bedrijvigheid. Langs de Schipluidenlaan is dit ook mogelijk.

Op basis van maatwerkadvies van Economische zaken wordt voorgesteld een kleine buurtsupermarkt in de vorm van een convenience store mogelijk te maken. Dit wijkt af van het huidige economisch beleid, maar is in lijn met het concept met het nieuw te ontwikkelen detailhandelsbeleid. Hierin wordt ruimte geboden aan nieuwe detailhandel ontwikkelingen op locaties waar veel woningen worden ontwikkeld en waar direct aanbod niet in de nabije omgeving aanwezig is. Podium Lelylaan is, samen met de Stationslocatie Lelylaan zo'n plek, hier worden tot 2023 ca 1500 woningen gebouwd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buurtsupermarkt (500 – 1000 m²), eventueel gecombineerd met een aantal speciaal- of afhaalzaken, persoonlijke dienstverlening en horeca. De keuze voor het type supermarkt is maatwerk en hangt af van de mate van verstedelijking, doelgroepen en beschikbaarheid van ander volwaardig supermarktaanbod in de buurt. Qua ligging en fasering is de Schipluidenlaan beter geschikt voor het toevoegen van een commercieel programma voor de buurt dan de Cornelis Lelylaan.

Het hoofdgebouw vormt samen met het gymzalengebouw het hart van het gebied. Het gebouw functioneert tot 1 januari 2020 als broedplaats. In de definitieve situatie kan het hoofdgebouw ook ruimte bieden aan soortgelijke creatieve bedrijvigheid. Bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw voor start-ups / broedplaats gecombineerd met wonen. De aula kan, net als het gymzalengebouw, een culturele of maatschappelijke functie hebben, ondersteund door horeca.

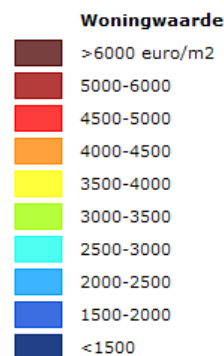
Het gymzalengebouw vormt samen met de horeca in de nieuwbouw op kavel F de kern van het Schielandplein. Dit ontmoetingsplein ligt midden in Podium Lelylaan en wordt geactiveerd door de functies in de omliggende plinten.



Woningwaarde per m2 in 2005



Woningwaarde per m2 in 2010



Woningwaarde per m2 in 2015

4.1.3. Autoparkeren

Op 8 juni 2017 is het nieuwe parkeerbeleid, "Nota Parkeernormen Auto" vastgesteld, waarin de parkeernormen voor de gehele stad zijn geactualiseerd.

Voor Podium Lelylaan is voorafgaand aan dit nieuwe beleid op 3 februari 2017 door V&OR maatwerkadvies geleverd om voor dit gebied, anticiperend op het nieuwe beleid, uit te gaan van een parkeernorm van minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning tussen de 30 en 60 m² bvo en minimaal 0,6 parkeerplaatsen per woning boven de 60m² bvo met in beide gevallen een bovengrens van 1,0 parkeerplaats per woning.

Voor dit Uitwerkingsplan is dit, gezien de ambitie tot het bouwen van grotere woningen, vertaald naar een minimale norm van 0,6 en een maximale norm van 1,0 parkeerplaats woning voor het gehele Podium Lelylaan. Deze norm wordt in dit Uitwerkingsplan, op basis van het maatwerkadvies van V&OR uit februari 2017 vastgesteld. Wanneer een ontwikkelaar voornemens is middeldure huurwoningen te realiseren, zal conform "Nota Parkeernormen Auto", vastgesteld op 8 juni 2017, de minimale parkeernorm 0 en de maximale parkeernorm 1 parkeerplaats per woning bedragen.

Dit wijkt af van het voorheen geldende stadsdeelbeleid waaraan wordt gerefereerd in het bestemmingsplan. De oude parkeer-nota biedt echter mogelijkheden om voor grootschalige gebiedsontwikkeling gemotiveerd af te wijken en maatwerk in de parkeernormen te leveren.

Voor bezoekers van de woningen en voorzieningen zal er, conform de "Nota Parkeernormen Auto" in de openbare ruimte 0,1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. De parkeervraag voor bezoekers van bedrijven en kantoren dient inpandig te worden opgelost. De parkeerbehoefte voor horeca-bezoekers dient voor nieuwbouw inpandig te worden opgelost. Voor horeca-voorzieningen in bestaande bouw kunnen bezoekers parkeren in de openbare ruimte.

Op basis van het indicatief programma zoals aangegeven in de programmatabel op pagina 23 bedraagt de inpandige parkeervraag voor de te ontwikkelen kavels in totaal 549 parkeerplaatsen. De behoefte voor het parkeren in de openbare ruimte komt na de correctie voor dubbelgebruik uit op 83 parkeerplaatsen

4.1.4 Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren voor bewoners moet worden voldaan aan het bouwbesluit. Dat wil zeggen dat elke woning een inpandige fietsenberging moet hebben van minimaal 5m². Het is ook mogelijk een inpandige berging in de woning te combineren met een collectief te gebruiken inpandige fietsenstalling. In dat geval dient er te worden voldaan aan de eisen uit de bouwbrief 2015-130 'Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw'. Hierin staan de eisen op het gebied van het aantal fietsplekken, bereikbaarheid, beheer en de berging in de woning.

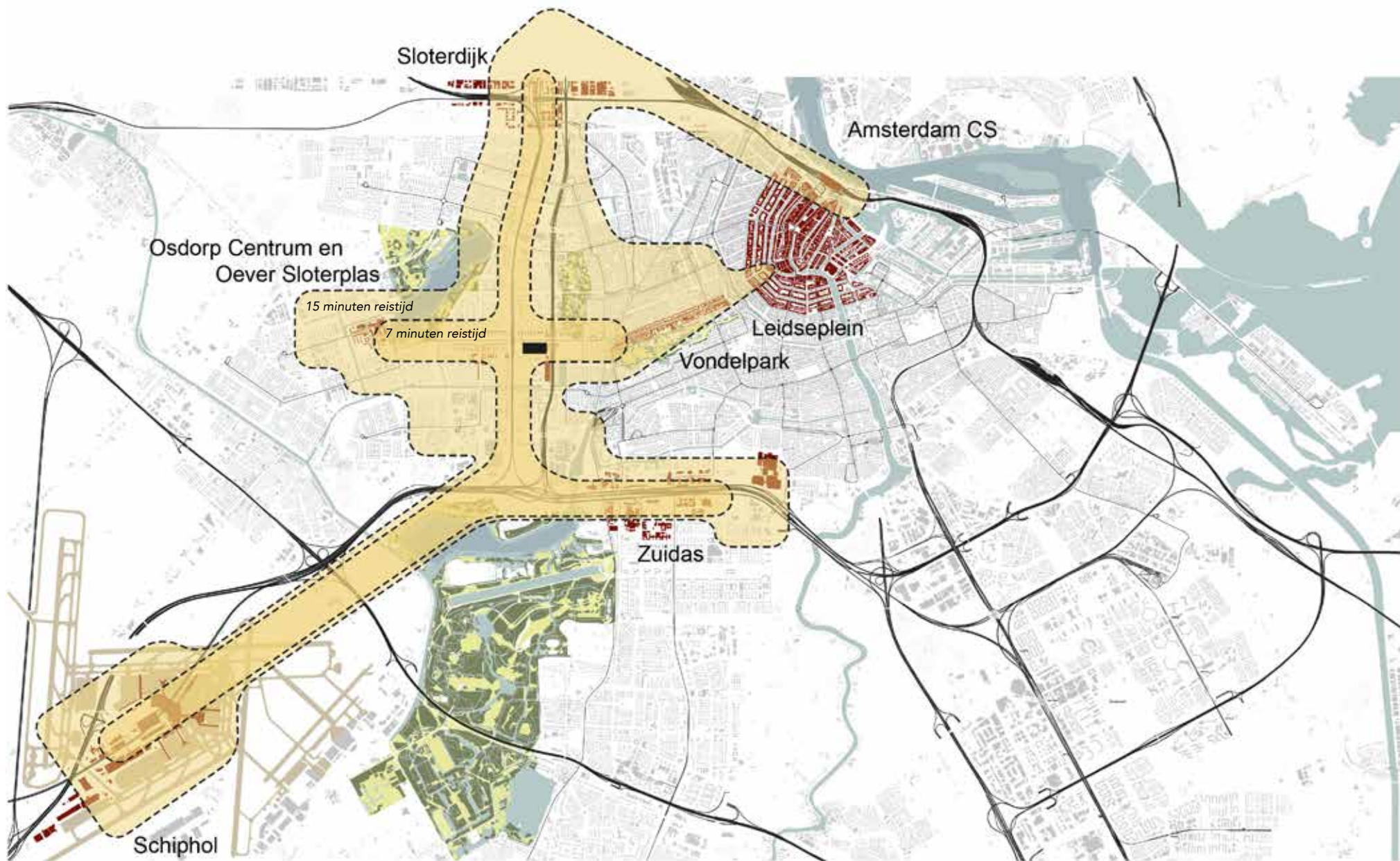
Voor bezoekers van het gebied wordt gerefereerd naar de concept 'Nota Parkeernormen Fiets&Scooter' van de Gemeente Amsterdam. Deze nota geeft, op basis van de CROW normen, gecombineerd met de Amsterdamse praktijk, een goede indicatie over de behoefte aan inpandige fietsvoorzieningen, en voorzieningen in de openbare ruimte voor bezoekers.



referentie inpandige fietsenstalling



referentie entree parkeergarage in de gevel



Reistijd met openbaar vervoer vanuit Podium Lelylaan

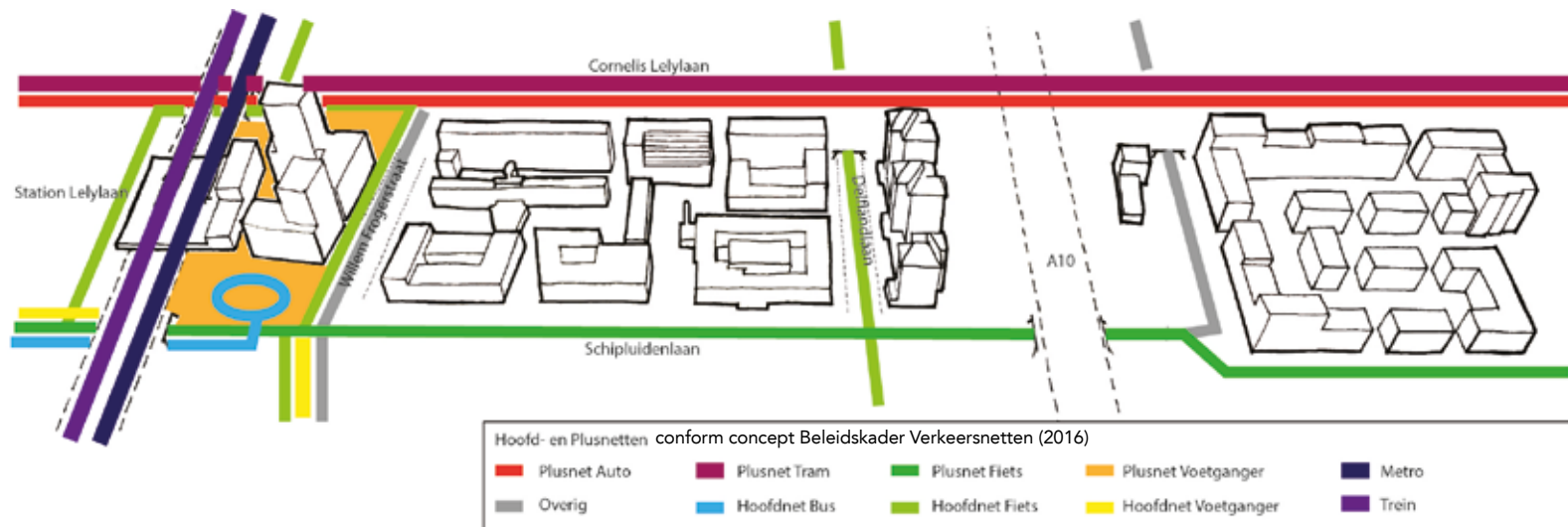
4.2 Mobiliteit

Het deelgebied is zeer goed ontsloten. Podium Lelylaan ligt op loopafstand van OV-knooppunt Station Lelylaan. Via dit station zijn Amsterdam Centraal, de Zuidas en Schiphol binnen tien minuten bereikbaar per openbaar vervoer. Tevens biedt Station Lelylaan goede verbindingen per metro (Ringlijn 50 Isolatorweg - Gein), tram (Lijn 1 en 17 Osdorp– Centraal station) en diverse buslijnen tussen de binnenstad en Nieuw-West.

Ten noorden van Podium Lelylaan ligt de Cornelis Lelylaan, één van de belangrijke ontsluitingswegen van Nieuw-West richting de Ringweg A10 en het centrum van Amsterdam, en onderdeel van het hoofdnet auto. Via de Johan Huizingalaan in het westen is de snelweg A4 te bereiken. Het 'oor', de afslag en oprit van de Cornelis Lelylaan naar de Delflandlaan, verdwijnt aan de zuidzijde. De nieuwe verbinding van en naar de Cornelis Lelylaan loopt via de Willem Frogerstraat. Hierdoor wordt de afstand tussen de aansluiting op de Cornelis Lelylaan en de A10 groter en minder filegevoelig.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Schipluidenlaan. Deze straat is onderdeel van het plusnet fiets en verbindt station Lelylaan met het centrum van Amsterdam. Deze route heeft de potentie om uit te groeien tot belangrijke fietsroute, aangezien deze Nieuw-West en het centrum via het Vondelpark verbindt. De Schipluidenlaan wordt opnieuw ingericht met een inrichting die meer past bij het woonkarakter van Podium Lelylaan. Tevens wordt er gekeken of het mogelijk is de fietsroute langs de Cornelis Lelylaan tussen Station Lelylaan en het Surinameplein te realiseren. Dit draagt bij aan de vorming van de stadsboulevard en is momenteel een missende schakel in het fietsnetwerk van Amsterdam. Een groot obstakel voor de realisatie van deze route is de oversteek van de Ringweg A10.

De beoogde aanpassingen van de infrastructuur rondom Podium Lelylaan zijn erop gericht om beter aan te sluiten bij de behoeftes van de hoofd- en plusnetten. Zo wordt het profiel van de Schipluidenlaan, Delflandlaan, en de rotonde Schipluidenlaan – Delflandlaan aangepast ten behoeve van een grotere veiligheid voor de fietser.





Impressie openbare ruimte binnengebied, met zicht op de aula

5 Openbare ruimte

5.1 Kader

De nieuwe openbare ruimte binnen het plangebied van Podium Lelylaan bestaat uit twee delen: een binnenwereld en de buitenwereld.

De binnenwereld is ingericht als voetgangersgebied. Verscholen achter de bebouwing liggen hier een openbaar hof en een ontmoetingsplein. Fietzers met een bestemming in het gebied zijn welkom; een doorgaande fietsroute door het gebied is echter ongewenst. De binnenwereld wordt omsloten door woongebouwen die naar alle zijden uitkijken en ontsluiten.

De buitenwereld wordt gevormd door de infrastructuur om het plangebied heen: de Delflandlaan, de Schipluidenlaan, de Willem Frogerstraat en de Rijnlandlaan als ventweg van de Cornelis Lelylaan. Deze straten maken deel uit van het verkeerskundig netwerk en worden conform de standaarden Duurzaam Veilig, Leidraad CVC en Handboek Puccinimethode uitgevoerd. In de buitenwereld worden de nieuwe bomen volgens de uitgangspunten van de Bomentaal geplaatst.

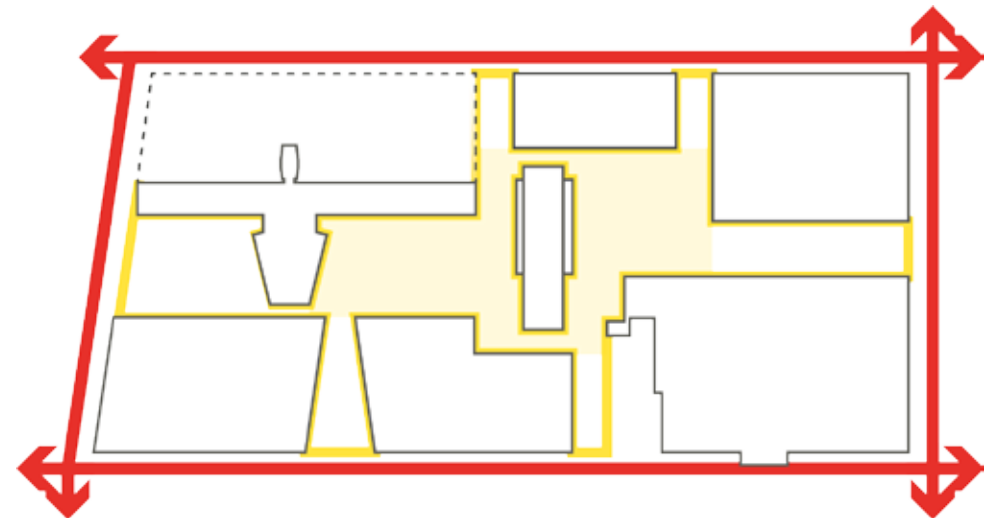
5.2 Ontwerp

In het ontwerp staat het contrast tussen de binnenwereld en de buitenwereld centraal. De randen worden gevormd door de straten: de harde buitenwereld. De straten worden gekenmerkt door een stedelijke uitstraling, aanliggende bebouwing, doorgaand verkeer, ze maken een duidelijk onderdeel uit van het netwerk en voegen zich naar de Bomentaal. Materialisatie en inrichtingsprincipes van de buitenwereld zijn conform de Puccinimethode. Uitzondering hierop is de Willem Frogerstraat. Deze nieuwe straat distantieert zich van de Bomentaal en de standaard inrichtingsprincipes en voegt zich naar het bijzondere milieu rondom station Lelylaan.

De binnenwereld kenmerkt zich door een hoge verblijfskwaliteit, beslotenheid en mogelijkheden tot ontspanning (hoven) en ontmoeting (plein). Het is een openbaar gebied met een sterke relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De binnenwereld is vanaf alle zijden toegankelijk via de aangrenzende straten. Aan de westzijde opent de binnenwereld zich naar de Willem Frogerstraat en gaat de ontwerptaal van de stationsomgeving naadloos over in de binnenwereld.

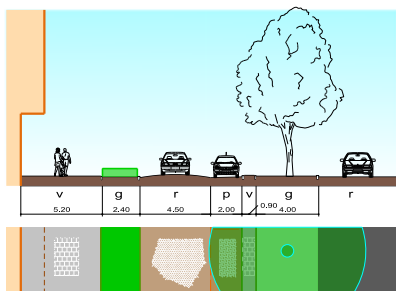


Schets concept openbare ruimte

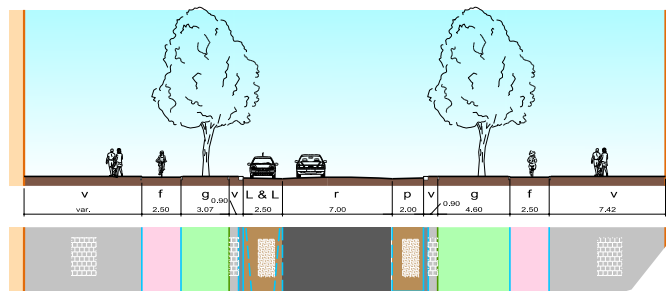


Schema Concept Oester:

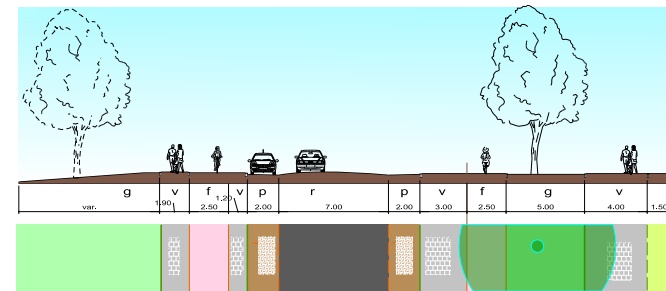
'Zachte' binnenwereld: autovrij, groen en klinkerbestrating
'Harde buitenwereld' in de vorm van infrastructuur conform Puccini



Cornelis Lelylaan

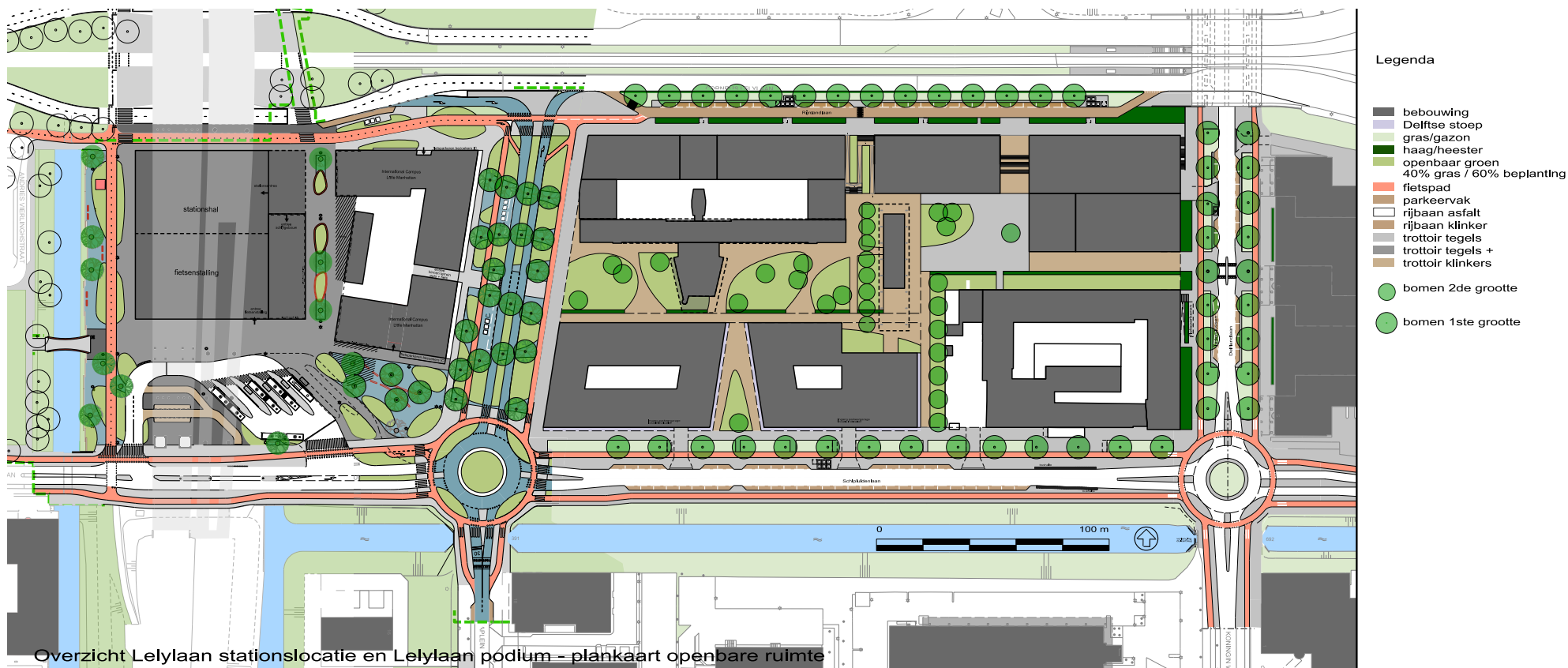


Delflandlaan



Schipluidenlaan

Profielen Cornelis Lelylaan, Delflandlaan en Schipluidenlaan



Overzicht Lelylaan stationslocatie en Lelylaan podium - plankaart openbare ruimte

Aan de zijde van de Cornelis Lelylaan is een hoogteverschil aanwezig: NAP ter plaatse van de Willem Frogerstraat tot vijf meter boven NAP ter plaatse van de Delflandlaan. Dit betekent dat de doorgangen tussen de bebouwing aan de zijde van de Cornelis Lelylaan naar het binnengebied worden uitgevoerd in hellingbanen en/of trappen.

De materialisatie van de binnenwereld is afwijkend van Puccini. De ambitie voor het Schielandplein en het binnengebied is het maken van een prettige plek om te ontmoeten en te verblijven, het is daarmee een ander domein dan de straat en kan worden opgevat als een 'buurtplein' in de zin van de Puccinimethode. Op en rondom het plein worden verschillende voorzieningen gerealiseerd die in de Ringzone tot op heden ontbreken. Podium moet een gebied worden waar niet alleen de direct omwonenden verblijven maar ook een gebied is dat bezoekers uit de omgeving aantrekt. Vanwege deze ambitie is gekozen om extra kwaliteit in de openbare ruimte toe te voegen door het gebruik van klinkers in de hoven en op het plein. Het is een afwijking van de vastgestelde materialen voor deze locatie, maar de klinker maakt onderdeel uit van het palet aan centraal ingekochte materialen t.b.v. de Puccinimethode en is bij het materiaalbureau te bestellen is. De voorgestelde materialisatie is met de Puccini Commissie afgestemd en akkoord bevonden.

Het groen in de binnenwereld bestaat uit los gestrooide bomen en een mogelijke bomenrij langs de gymzaal en Kavel A. Brede hagen begeleiden de doorgaande looproute. Als een architectonisch element brengen ze scheiding tussen verkeers- en verblijfsruimte. De beplantingsvakken bevatten naast losse bomen ook heesters, vaste planten en/of gras. De vormtaal van de groenvakken biedt mogelijkheid tot een flexibele invulling, afhankelijk van het definitieve programma van de bouwblokken. Te denken valt bijvoorbeeld aan een klein terras. Toepassing van verlichting en meubilair zijn conform de geldende beleidskaders. Om de bijzonderheid van het hoofdgebouw en het gymzalengebouw te benadrukken, streven we ernaar om deze gebouwen door middel van stadsilluminatie op een bijzondere manier aan te lichten.



Impressie openbare ruimte binnengebied, met zicht op het hoofdgebouw



Referenties openbare ruimte



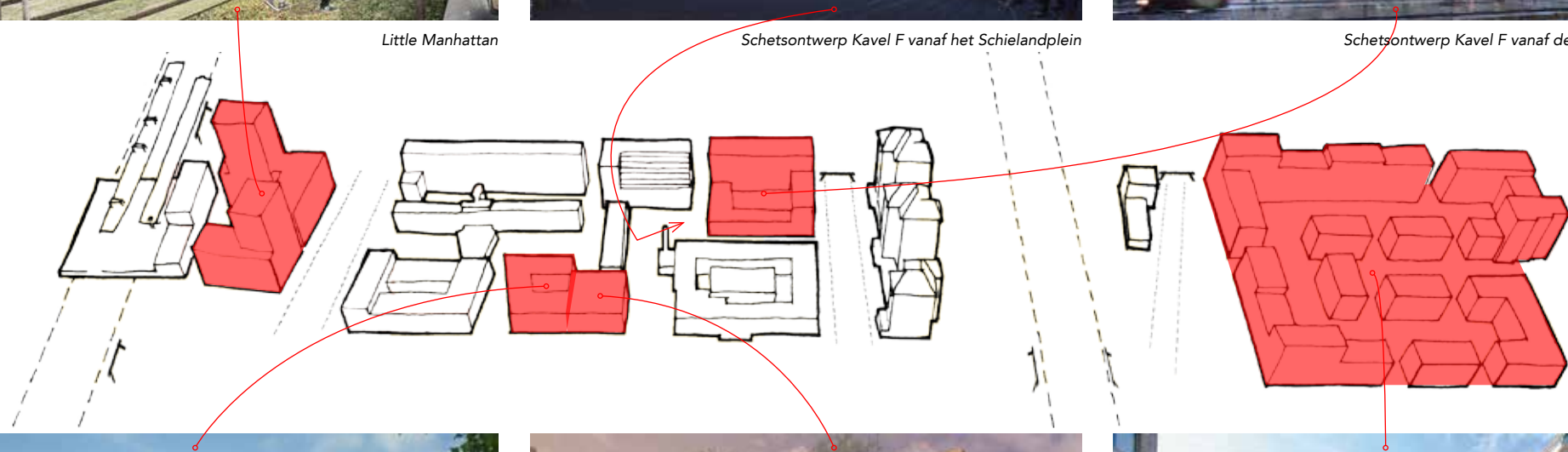
Little Manhattan



Schetsontwerp Kavel F vanaf het Schielandplein



Schetsontwerp Kavel F vanaf de Delflandlaan



Definitief ontwerp kavel A2



Definitief ontwerp kavel A1



Andreas Ensemble

6 Beeldkwaliteit en Welstand

Dit hoofdstuk beschrijft de welstandscriteria en bouwregels voor Podium Lelylaan. Deze welstandscriteria zijn het toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen door de supervisor en de Welstandscommissie.

6.1 Beschrijving

Podium Lelylaan is onderdeel van de zone tussen het spoor en de A10 en ligt midden tussen de wijken Overtoomse Veld en Koningin Wilhelminaplein. Deze wijken zijn gebouwd in de periode vanaf midden jaren '50 tot eind jaren '70 van de vorige eeuw. De bouw is modern, functioneel, zakelijk en heeft de volgende kenmerken:

- de gebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm;
- de gevelvlakken zijn geometrisch ingedeeld met horizontale en/of verticale lijnen;
- de gevels hebben plastic en ritmering door balkons, betonbanden en plaatsing van vensters;
- daken zijn plat of licht hellend;
- de woongebouwen zijn, over het algemeen, opgetrokken uit baksteen met accenten van beton, aluminium/staal en glas;
- gebouwen met een andere functie dan wonen zijn, over het algemeen, transparant en bestaan uit een combinatie van staal en glas met accenten van beton.

Direct grenzend aan Podium Lelylaan bevinden zich stroken woningbouw (aan Johan Jongkindstraat, ten noorden van de Cornelis Lelylaan), een kantoorcomplex (aan de Delflandlaan) en een strook met bedrijven (aan het Koningin Wilhelminaplein). Met name het kantoorcomplex aan Delflandlaan, de Wilhelminatoren van architect Carel Weeber, vallen op door de combinatie van materiaal- en kleurgebruik. Ze presenteren zich als een icoon langs de A10.

De nieuwbouw van Podium Lelylaan krijgt een zakelijke architectuur, die aansluit bij de beeldtaal van de reeds gebouwde omgeving. Het gaat om een moderne interpretatie van de beeldtaal, het hoeft geen letterlijke reconstructie te zijn.

De nieuwbouw van Podium Lelylaan bestaat uit alzijdige blokken met entrees aan alle zijden. De blokken liggen zowel aan de buitenrand als aan het autovrije binnengebied. De plint van de gebouwen is dubbelhoog en transparant. De invulling van de plint kan variëren, zowel wonen als niet-wonen is mogelijk. Belangrijk uitgangspunt is dat de plint constructief dusdanig flexibel is, zodat flexibel gebruik van functies mogelijk is.

De ruimte tussen de blokken bestaat uit het Schielandplein en twee openbare hoven. Er is een sterke relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Door het gebruik van architectonische elementen, zoals overstekken, erkers of geleding in de gevel, wordt deze relatie versterkt en een afwisselend gevelbeeld gecreëerd. Op strategische plekken wordt in de plint ruimte gemaakt voor niet-woonfuncties. Hierdoor wordt de openbare ruimte geactiveerd en ontstaat er een sterke uitwisseling tussen het bouwblok en de openbare ruimte.

Aan de Schipluidenlaan wordt de overgang privé-openbaar door middel van een margestrook die refereert aan de Delftse stoep. Deze strook is uitgegeven terrein en onderscheidt zich van de openbare ruimte. De inrichting is flexibel, bijvoorbeeld verhogingen, traptreden, banken, bloembakken en dergelijke. Individuele invulling is mogelijk, mits het geheel herkenbaar blijft als overgang tussen openbaar en privé. Daarom is het belangrijk dat de margestrook in relatie met het ontwerp van het gebouw wordt bekeken. In deze overgangszone kan de bewoner een eigen buitenruimte inrichten. Wanneer noodzakelijk kan de gemeente een tracé voor ondergrondse infrastructuur afgeven ter plaatse van de margestrook. Dit gebeurt alleen wanneer er in de openbare ruimte géén ondergrondse mogelijkheden zijn. De ontwikkelaar dient hieraan mee te werken.

Aan de Lelylaan vormen kavel C/D, kavel E en kavel F een doorlopende straatwand met twee doorgangen naar het achtergelegen binnengebied. De gebouwen hebben onderling een individuele uitstraling en zijn herkenbaar in variatie in bouwhoogte en gevelbeeld. Tegelijkertijd dienen ze wel in beeld op elkaar aan te sluiten. De nieuwbouw heeft een forse bouwhoogte en korrelgrootte (geleding), die zowel aansluit op de reeks Andreas Ensemble-Stationslocatie als op de schaal van de openbare ruimte.

6.2 Criteria

De welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' (2016) kent welstandscriteria aan de hand van een ruimtelijk systeem. Deze criteria kunnen aan de hand van vijf verschillende niveau's worden getoetst. Tevens zijn er aparte criteria opgenomen voor de omgang met monumentwaardige Orde-1 panden.

Voor Podium Lelylaan zal bij dit nieuwe welstandsbeleid worden aangesloten. Podium Lelylaan zal worden getoetst volgens hoofdstuk 8e "Woongebieden na 1985 - Samengestelde Woonblokken". De criteria richten zich op woongebieden met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken.

Gezien de opgave tot transformatie van het gebied, gecombineerd met de ambitie voor de transformatie van de Cornelis Lelylaan en de belangrijke entreefunctie die het gebied heeft, zal het welstandsniveau zal wijzigen van 'gewoon' naar 'bijzonder'.

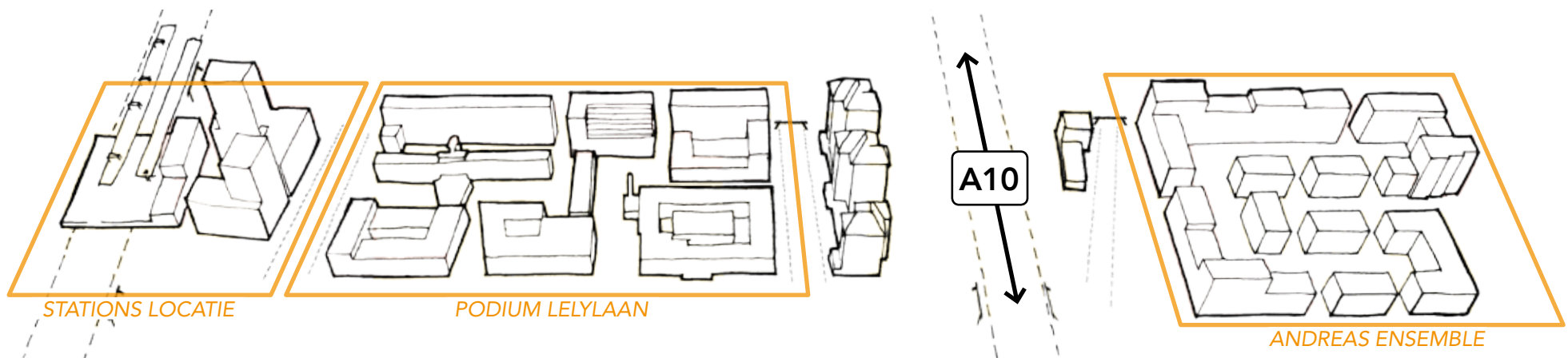
De beschrijving van de criteria en het welstandsniveau zijn te vinden op www.welstand.amsterdam.nl en zijn vermeld in bijlage I

6.3 Beoordeling ontwerp

Bij de beoordeling van een ontwerp hebben de volgende partijen een rol. De stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam en de supervisor toetsen het ontwerp op de bouwregels.

De supervisor coacht en ondersteunt de betrokken architecten in het proces richting de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en ziet toe op de (ontwerp)afstemming tussen de bouwdelen en/of -blokken. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst het ontwerp aan de gebiedsspecifieke welstandscriteria en, indien de gebiedsspecifieke welstandscriteria ontoereikend zijn, aan de algemene welstandscriteria.

Bij de ontwikkeling van Podium Lelylaan is een supervisor betrokken. De supervisor valt rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever. Haar/zijn rol stopt op het moment dat de bouwvergunning is verstrekt.



6.4 Beschrijving gymzalengebouw

Het gymzalengebouw blijft behouden en wordt ingepast in de stedenbouwkundige opzet. Het gebouw staat op de grens tussen het hof en het plein. Om het hof en het plein als één ruimte te ervaren, dient de dienstwoning onder de huidige gymzalen te worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er een zichtbare, open onderdoorgang tussen plein en hof. Het is denkbaar dat er een glazen onderbouw onder een deel van het gebouw wordt geschoven, om zo het zwevende karakter van de gymzalen te behouden. Uitgangspunt bij renovatie van het gebouw is nieuwbouwkwaliteit.

Het gebouw is ontworpen door de Amsterdamse architect J.B. Ingwersen. Bij renovatie van het pand is het belangrijk dat dit gebeurt met respect voor de periode waarin het is gebouwd en voor de typerende benadering van architect J.B. Ingwersen. Specifieke kenmerken van het gebouw en de ontwerpstyl van de architect zijn:

- Het tot expressie brengen van de constructie. De spanten, waarin de bovenverdieping lijkt opgehangen, drukken als het ware het verloop van de constructieve krachten uit. Hetgeen nog wordt onderstreept door de variatie in materiaalgebruik. Zie ook de taps toelopende pilotis die de ruimte onder het gebouw openhouden.
- Typische 'Ingwersen-details' zijn: de betonnen zitbanken, de afwisseling in de textuur van materialen, de verspringing in de leistenen gevelbekleding onder en de grind betonnen beplating en de vensterindeling boven.



6.5 Beschrijving hoofdgebouw

Het bestaande hoofdgebouw wordt getransformeerd en vormt samen met de nieuwbouw op kavel D een ensemble. Om dit gebouw in de nieuwe stedelijke omgeving te laten functioneren, als onderdeel van het geheel, dienen er aanpassingen aan het gebouw te worden gemaakt. Zo kan het noodzakelijk zijn zowel oud- en nieuwbouw aan elkaar te verbinden. Voor het maken van een hoogstedelijk milieu is het belangrijk dat het gebouw zich opent naar de omgeving en een sterkere relatie krijgt met de openbare ruimte. Entrees aan het maaiveld vergroten de interactie van het gebouw met de omgeving en zorgen voor levendigheid en sociale controle.

Ook het hoofdgebouw is ontworpen door Ingwersen. Hier geldt tevens dat cultuurhistorische waarde en de typerende benadering van Ingwersen bepalend zijn bij renovatie van het pand. Ook voor het hoofdgebouw is het belangrijk dat dit gebeurt met respect voor de periode waarin het gebouwd is en voor de typerende benadering van architect J.B. Ingwersen, en streven we naar renovatie conform nieuwbouw kwaliteit.

Specifieke kenmerken van het gebouw zijn:

- De karakteristieke 'zwevende' elementen, het trappenhuis aan de noordzijde en de aula aan de zuidzijde;
- Het horizontaal georiënteerde volume, dat lijkt te zijn opgetild van het maaiveld doordat de begane grondverdieping terug ligt en is toegepast als een sokkel;
- Het vaklokaal als kenmerkend element





Hoofdgebouw met op de voorgrond kavel A en op de achtergrond Little Manhattan in aanbouw

7 Bouwopgave

De bouwopgave bestaat uit de kavels B, C/D, E en G. Omdat het gehele plangebied en de voormalige schoolgebouwen van Podium Lelylaan (met uitzondering van het Koningshof) eigendom zijn van de gemeente Amsterdam, kan de aanbesteding van de kavels relatief snel na vaststelling van dit Uitwerkingsplan plaatsvinden. Alle nieuwbouwlocaties dienen te worden aangesloten op stadswarmte. Voor de twee te renoveren panden (kavel C, G) is aansluiten op stadswarmte het uitgangspunt, tenzij blijkt dat dit technisch onhaalbaar is.

7.1 Stand van zaken

De kavels A en F van Podium Lelylaan zijn inmiddels in ontwikkeling. Voor kavel A, dat bestaat uit twee zelfbouwcollectieven, is in 2016 de bouwvergunning afgegeven en wordt er gebouwd. In overeenstemming met het marktselectiebeleid van de gemeente Amsterdam is Kavel F met een meervoudige openbare selectie aangeboden aan de markt. Met de winnaar van deze tender is op 1 november 2016 een optieovereenkomst gesloten.

7.1.1 Kavel A

Voor de kavels A1 en A2 aan de Schipluidenlaan zijn twee collectieve zelfbouwgroepen geselecteerd.

Op kavel A1 wordt een appartementengebouw van vijf bouwlagen met ondergronds parkeren ontwikkeld. Het gebouw telt 49 koopappartementen en 49 inpandige parkeerplaatsen. In de plint op de begane grond is ruimte voor wonen of werken. Het gebouw wordt gekenmerkt door een industriële uitstraling met een bakstenen grit als thema voor de gevel. Een hoge plint, gecombineerd met bijzonder 'gevlochten' metselwerk, geeft het gebouw een karakteristiek voorkomen en een eigen identiteit.

Op kavel A2 wordt een appartementengebouw van vijf bouwlagen met ondergronds parkeren gebouwd. De entree van de parkeergarage wordt gedeeld met de burens van kavel A2. Hierdoor hoeft er maar één hellingbaan en één aansluiting op de openbare ruimte te worden gemaakt. Het gebouw telt 52 koopappartementen en heeft een heldere, witte gevel met geïntegreerde plantenbakken. Hierdoor ontstaat er een lichte en groene gevel.

De verwachting is dat beide gebouwen in het vierde kwartaal van 2017 worden opgeleverd.

7.1.2 Kavel F

Het winnende plan van de tender voor kavel F, West Beat, geeft de transformatie van de Cornelis Lelylaan naar stadsboulevard direct een gezicht. Het gebouw richt zich op de Cornelis Lelylaan en bevat ongeveer 150 appartementen. In de iconisch vormgegeven plint is ruimte voor horeca, werkplekken, cultuur en ontmoeting. Het gebouw vormt een schakel tussen de Cornelis Lelylaan en het in het binnengebied gelegen Schielandplein.

De plint wordt gekenmerkt door een bogenstructuur, waardoor de belangrijke entrees van het gebouw en de openheid en transparantie van de plint worden benadrukt. Hierboven loopt de bogenstructuur geleidelijk over in een gritstructuur; een duidelijk onderscheid tussen plint, midden- en bovenbouw.

De voorbereiding voor het bouwrijp maken van de kavel is gestart. Het streven is dat de bouw start in het derde kwartaal van 2018. De oplevering staat gepland voor eind 2019, begin 2020.



gevelfragment kavel A1



gevelfragment kavel A2



gevelfragment kavel F

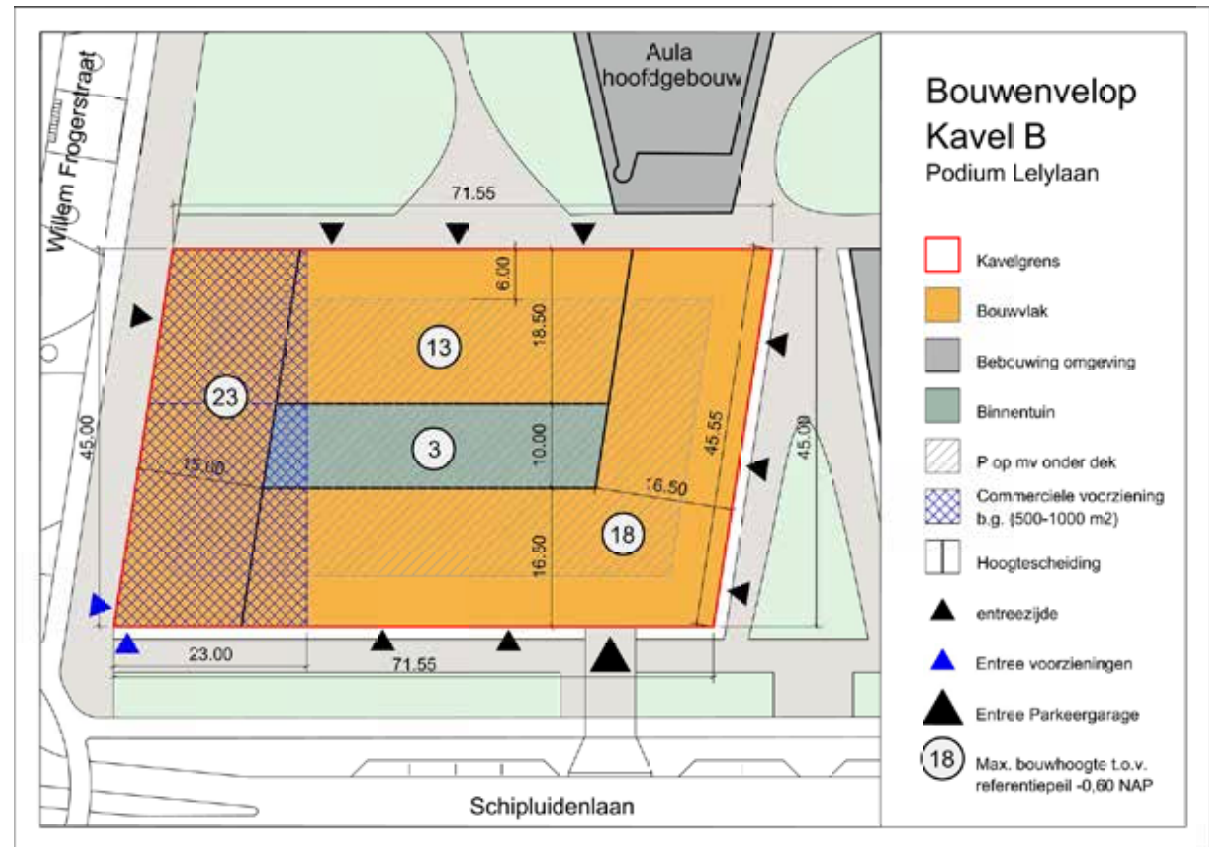
7.2 Opgave

7.2.1 Kavel B

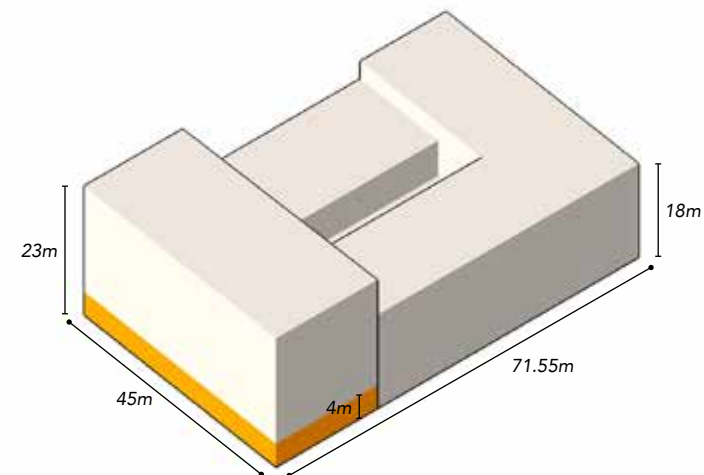
Voortkomend uit een centraal stedelijke overeenkomst voert de gemeente momenteel overleg met de beoogd ontwikkelaar voor de ontwikkeling van kavel B. Kavel B is een alzijdig bouwblok met een hoofdzakelijk woonprogramma.

In de plint zijn mogelijkheden voor woningen en niet-woonfuncties, waarbij wordt onderzocht of er op de hoek Schipluidenlaan en de Willem Frogerstraat een buurtsupermarkt (500 – 1000 m²) mogelijk is. De inrichting van de plint dient dusdanig flexibel te zijn, zodat transformatie naar andere functies in de toekomst mogelijk is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Willem Frogerstraat is 22 meter, aan de zijde van het hoofdgebouw 13 meter en aan de overige zijden 18 meter.

Aan de noordoost hoek van het bouwblok ligt een belangrijke architectonische opgave: het vormgeven van de relatie tussen de hoek van het bouwblok en de aula van het hoofdgebouw. Parkeren moet op de kavel uit het zicht van de openbare ruimte worden opgelost. Parkeren onder een dek of half verdiept dient minimaal zes meter uit alle rooilijnen te liggen om op straatniveau een woon-werkfunctie of kleinschalige voorzieningen mogelijk te maken. Een volledig verdiepte garage is onder de gehele bouwcontour mogelijk. De entree van de garage ligt vast, aan de zuidzijde van de kavel aan de Schipluidenlaan. Het peil van het aanliggende maaiveld ligt op -0,60 meter ten opzichte van NAP.



Concept bouwenvelop kavel B



3D bouwenvelop kavel E

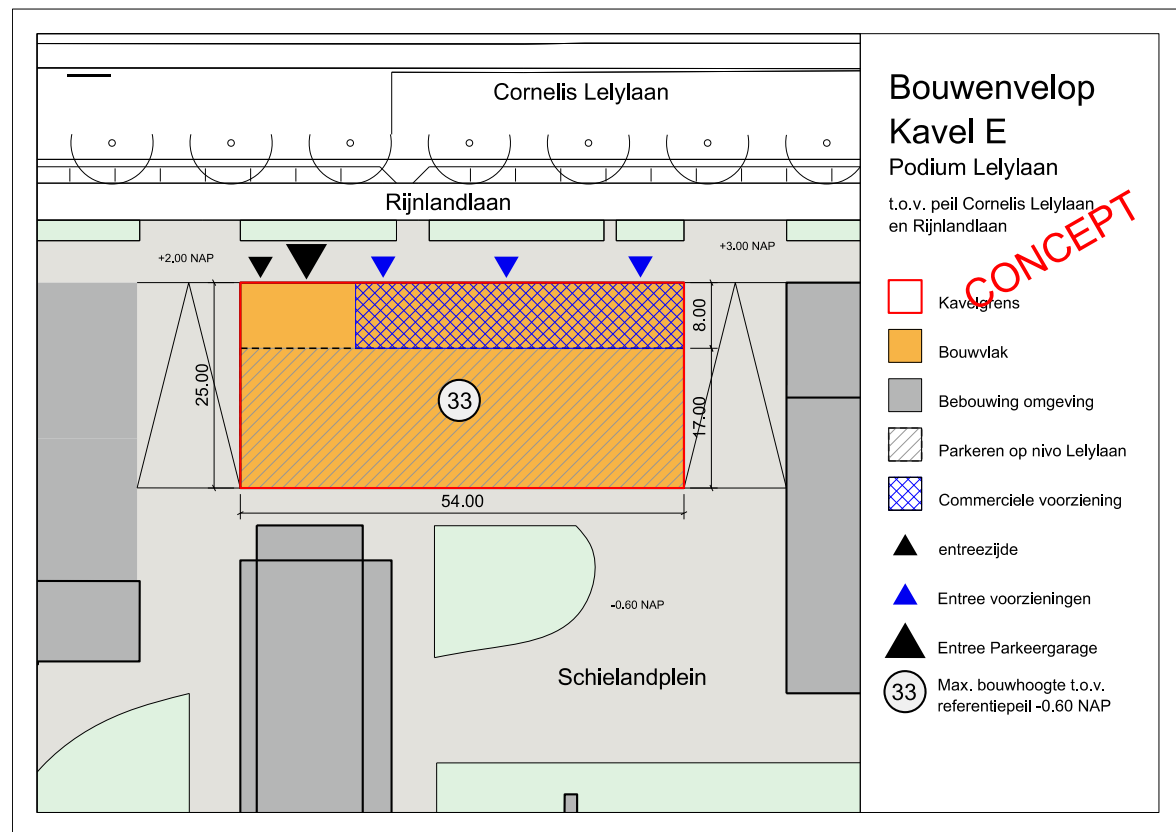
7.2.3 Kavel E

Kavel E ligt aan de noordzijde van het plangebied aan de Cornelis Lelylaan. Deze kavel wordt aanbesteed via een openbare en meer-voudige tender. Het programma voorziet hoofdzakelijk in wonen, waarbij er in de plinten op de begane grond niet-woonfuncties mogelijk zijn.

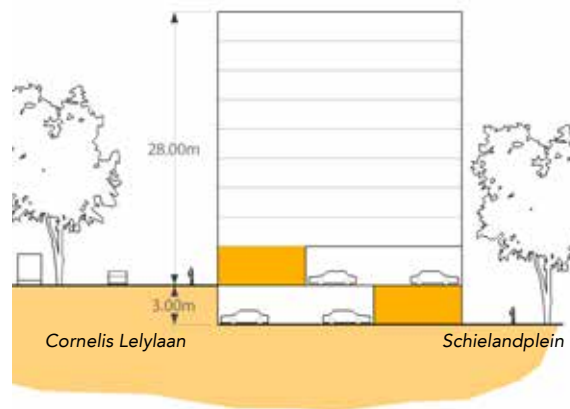
Dit alzijdige bouwblok presenteert zich aan twee verschillende maaivelden. Het maaiveld aan de zijde van de Cornelis Lelylaan loopt op van circa +2,00 meter ten opzichte van NAP naar ongeveer +3,00 meter ten opzichte van NAP. De aanliggende openbare ruimte aan de zuidzijde, het Schielandplein, ligt op circa -0,60 meter ten opzichte van NAP. Er zit dus zo'n 2,60 - 3,60 meter hoogteverschil tussen de noord- en zuidzijde. Ruimtelijk kan het gebouw op kavel E worden vormgegeven als een terras-sengebouw. De maximale bouwhoogte is 33 meter. Door aan de zuidzijde terrassen te bouwen, wordt de kwaliteit van de buitenruimte van de woningen vergroot. Door de terugliggende beweging van het gebouw ontstaat er meer licht en lucht op het Schielandplein.

Parkeren dient op de kavel te worden opgelost. De parkeeropgave voor kavel E is complex. Door de geringe diepte van de kavel, het hoogteverschil tussen de Cornelis Lelylaan en het binnengebied, en de ligging van de ontsluiting van de parkeergarage vanaf de Cornelis Lelylaan, is het ontsluiten van de parkeergarage via inbandige hellingbanen complex. Door het toepassen van een parkeerlift kan het parkeren worden geoptimaliseerd (zie afbeelding Mogelijk Parkeerprincipe). Uit de parkeerstudie (zie bijlage E) blijkt dat er met een parkeerlift aan de norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning kan worden voldaan. Belangrijke uitgangspunten voor het parkeren zijn:

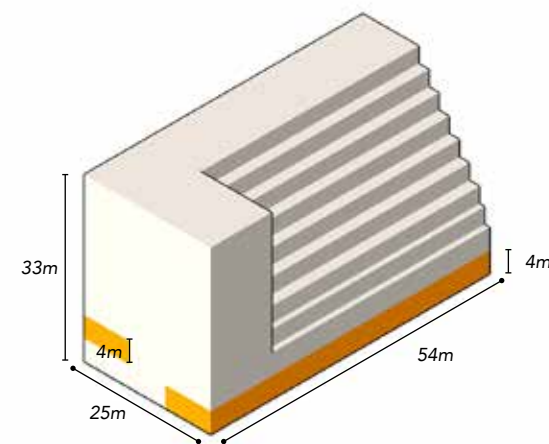
- Aan de zijde van de Lelylaan minimaal zes meter achter de plint gelegen;
- Aan de zijde van het Schielandplein minimaal zes meter achter de plint gelegen;
- Onder het maaiveld ten opzichte van het peil van het Schielandplein onder het gehele bouwvlak gelegen.



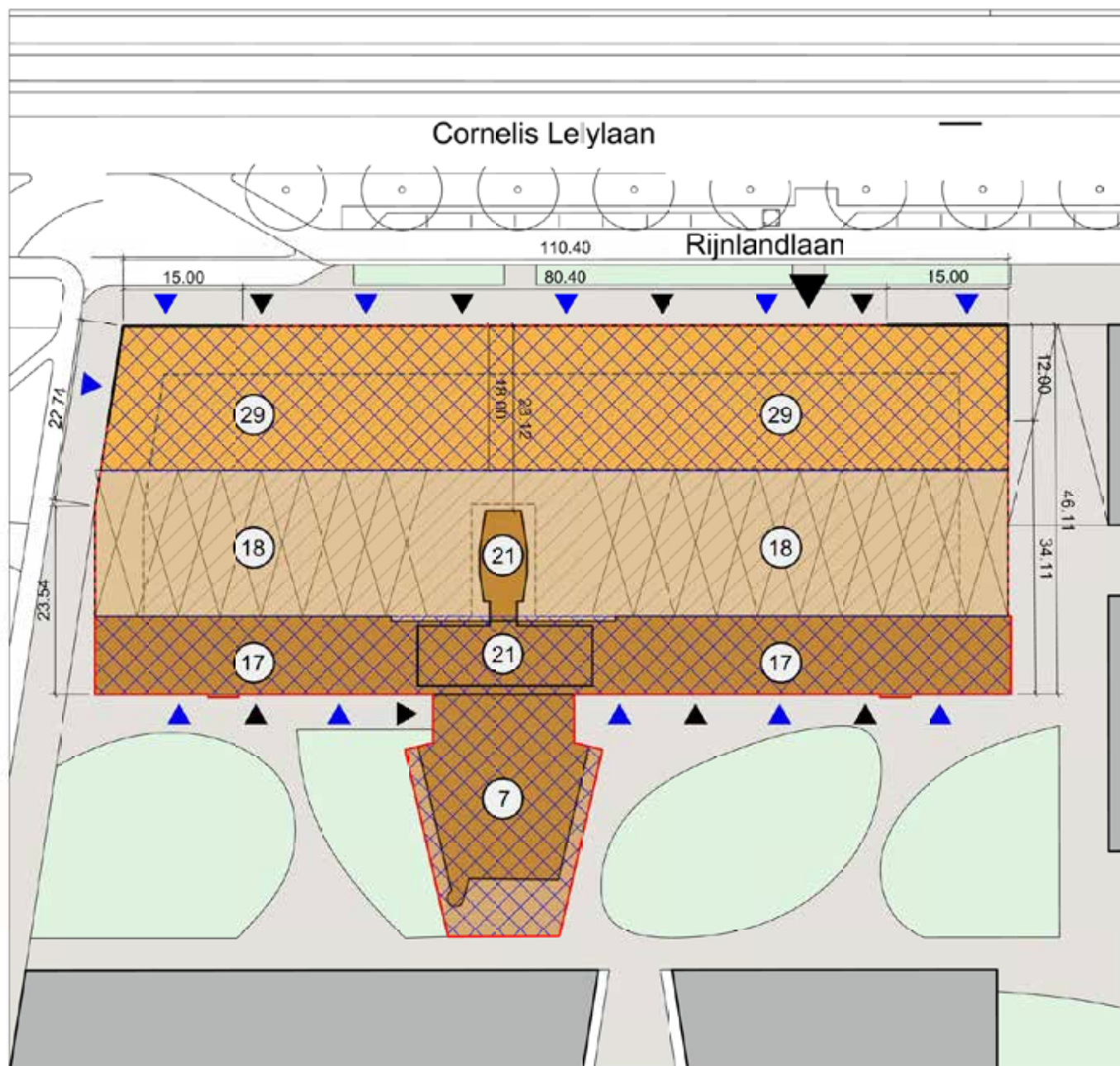
Concept bouwvenlop kavel E



Mogelijk parkeerprincipe



Voorbeelduitwerking kavel E



Bouwenvelop Kavel C/D Podium Lelylaan

- Kavelgrens
- Bouwvlak
- Te renoveren hoofdgebouw
- Benadrukken hoek
- Onderbrekingen in rooilijn verplicht
- Losmaken - Verbinden
- Zoekgebied parkeren op maaiveld onder dek
- Mogelijkheid tot commerciële voorziening
- Entreezijde
- Entree voorzieningen
- Entreezijde Parkeergarage
- 18 Max. bouwhoogte t.o.v. referentiepeil -0,60 NAP

Concept bouwenvelop kavel C/D

7.2.3 Kavel C/D

Kavel C/D ligt aan de noordzijde van de Cornelis Lelylaan en is de meest uitdagende opgave van Podium Lelylaan. Het betreft namelijk een unieke opgave tot het maken van een geheel van nieuwbouw (Kavel D) aan de Cornelis Lelylaan gecombineerd met de transformatie van het monumentwaardige hoofdgebouw (Kavel C). Kavel C/D wordt als één ontwikkelopgave aanbesteed middels een openbare en meervoudige tender.

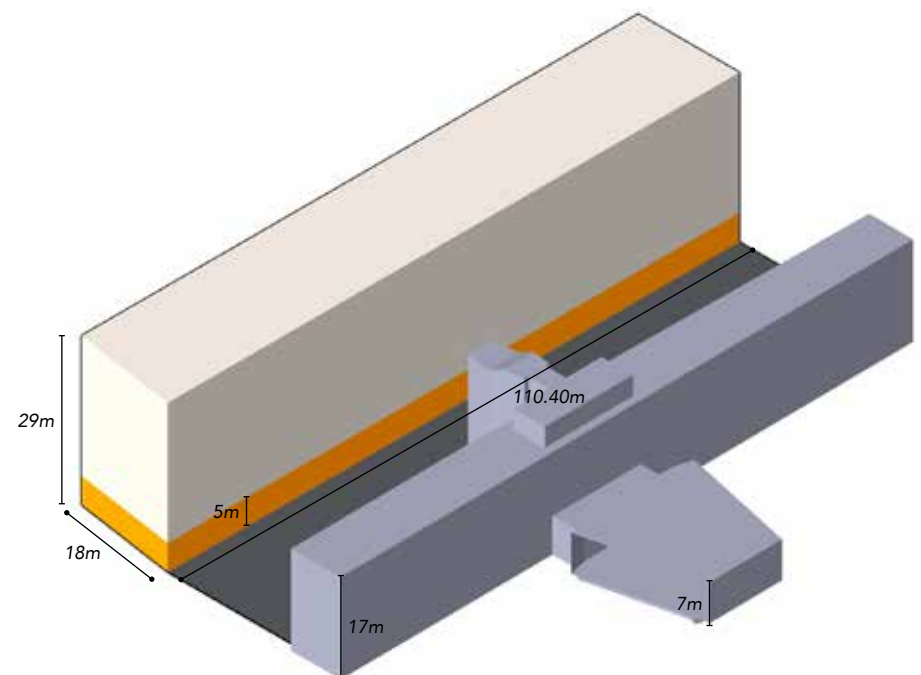
Door de transformatie van Podium Lelylaan, van anoniem schoolgebied naar een stedelijk woon-werkgebied, verandert de uitstraling en sfeer van het gebied. Er ontstaat een levendige woon- en werkomgeving met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en verblijfskwaliteit. Deze ambitie vertaalt zich ook naar de bebouwing. De nieuwbouw oriënteert zich op de openbare ruimte en ontsluit naar de openbare ruimte. Het behoud en de transformatie van het monumentwaardige hoofdgebouw vraagt om een zorgvuldige, aanpak. Dit levert in zekere zin een spanning op met de veranderende omgeving.

De relatie tussen het voormalig hoofdgebouw en de Cornelis Lelylaan verandert. Daarnaast vragen het nieuwe programma en de nieuwe omgeving om aanpassingen aan het gebouw. Zo is het denkbaar dat de plint van het hoofdgebouw wordt geopend, om het gebouw aan het hof 'te laten landen'. Voor de nieuwbouw aan de Cornelis Lelylaan is het van belang de rooilijn, zoals ingezet door de toekomstige bebouwing op kavel E en F, te volgen en de hoek met de Willem Frogerstraat te accentueren. De maximale bouwhoogte aan de Cornelis Lelylaan is 29 meter. In de wand aan de Cornelis Lelylaan mogen grote openingen worden gemaakt om het hoofdgebouw een relatie met de Cornelis Lelylaan te laten behouden.

De nieuwbouw aan de noordzijde van het hoofdgebouw moet architectonisch zorgvuldig worden afgestemd op de architectuur en cultuurhistorische waarden van het bestaande gebouw. Het zichtbaar houden van het voormalige schoolgebouw en het maken van straatbegeleidende bebouwing zijn twee zaken die op het eerste oog tegenstrijdig zijn, maar met een passend ontwerp verenigd kunnen worden.



Hoofdgebouw anno 1971



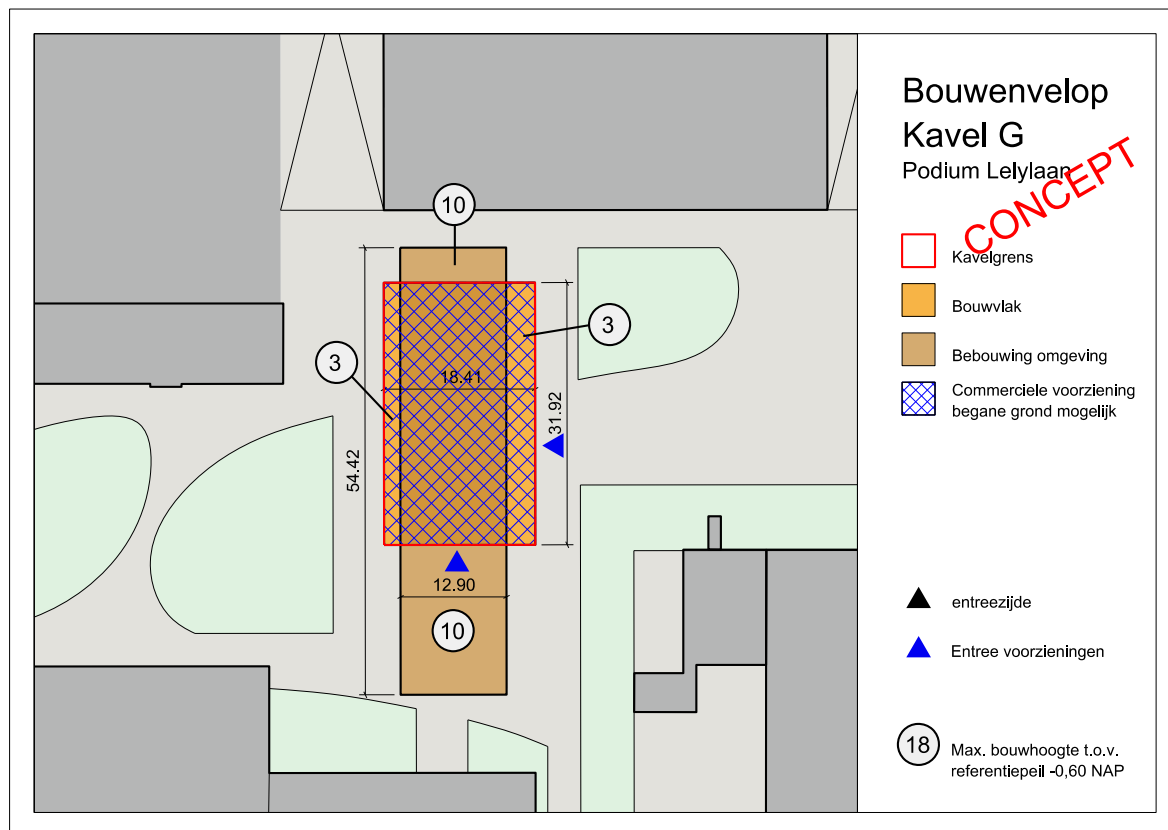


Hoofdgebouw anno 1971

De ontwerpbenadering van de toenmalige architect Ingwersen dient daarvoor als vertrekpunt: 'verbinden en losmaken'. Typierend voor Ingwersen is het vrijhouden van de samenstellende delen, waardoor de gebouwdelen lijken los te staan en/of te zweven, maar tegelijkertijd met elkaar verbonden zijn. De ambitie voor het ontwerp is om de oud- en nieuwbouw letterlijk en figuurlijk zowel met elkaar te verbinden als los te maken. Hiervoor worden er tussen de oud- en de nieuwbouw zones voorgesteld met het thema 'verbinden en losmaken'. Zo zijn oud- en nieuwbouw samen herkenbaar als eenheid binnen het stedenbouwkundig plan.

Tegelijkertijd dient de nieuwe bebouwing in deze zones 'los' te worden gemaakt van het monumentale hoofdgebouw, zodat de 'gebouwdelen' duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn. Dit mag ook door gebouwdelen in deze zones transparant te maken. Uitgangspunt is dat de monumentale gebouwdelen van de voormalige school een relatie met de straat blijven behouden. Het ensemble biedt ruimte aan een groot woonprogramma gecombineerd met veel ruimte voor creatieve bedrijvigheid, zoals start-ups en/of een broedplaats. Niet-woon functies kunnen een plek krijgen in de plint aan de Cornelis Lelylaan, maar zeker ook in het hoofdgebouw.

Parkeren wordt gerealiseerd onder de nieuwbouw (kavel D) en het in erfpacht uitgegeven binnenhof dat tussen het hoofdgebouw en de nieuwbouw ontstaat. Indien er wordt geparkeerd onder een dek, of half verdiept onder het maaiveld, dient de parkeeroplossing minimaal zes meter uit de rooilijn aan de Cornelis Lelylaan en Willem Frogerstraat te liggen. Een volledig verdiepte parkeergarage mag onder het gehele bouwvlak van kavel D liggen, net als onder het binnenhof van het ensemble tussen C en D. Wel dient er minimaal 2,5 meter afstand te worden gehouden tussen de fundering van het hoofdgebouw en de parkeergarage.



7.2.4 Kavel G

Kavel G is het gymzalengebouw in het hart van Podium Lelylaan. Kavel G zal worden aanbesteed door middel van een openbare en meervoudige tender procedure. Het gebouw ligt op de schakel van het besloten hof en het Schiellandplein en vormt daarmee een overgang tussen deze twee ruimtes. Belangrijk is dat het gymzalengebouw geen barrière vormt en het hof en het plein als één ruimte kunnen worden ervaren. Hiervoor moet de bestaande, gesloten dienstwoning onder de gymzalen worden gesloopt. Het is denkbaar dat er onder de gymzalen een transparante, glazen onderbouw wordt gerealiseerd om zo het zwevende karakter van de gymzalen te behouden. Ruimtelijk heeft deze onderbouw een structureerde rol in het gebied. De oostelijke rooilijn ligt in het verlengde van de oostelijke rooilijn van kavel A en de westelijke rooilijn ligt in het verlengde van de westelijke rooilijn van kavel E.

Door deze bijzondere ligging kan het gymzalengebouw een prominente rol spelen in de programmering van het hof en het Schiellandplein. De glazen onderbouw kan een horecafunctie aan het Schiellandplein hebben, waarbij in de oorspronkelijke gymzalen een cultureel programma mogelijk is. Gedacht wordt aan een expositieruimte of ateliers.

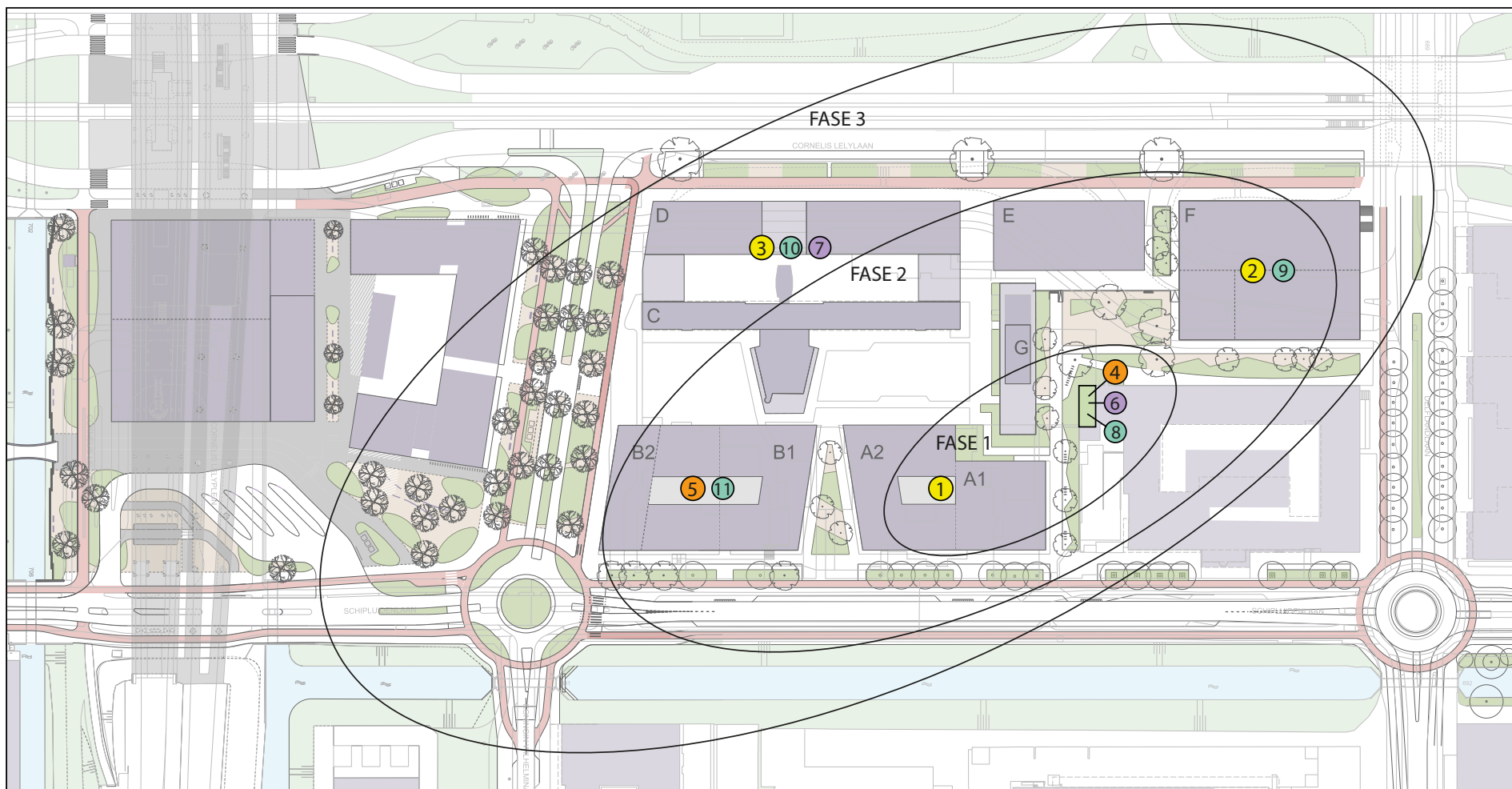
7.2.5 Technische kunstwerken in de openbare ruimte

Podium Lelylaan kent een aantal bijzondere technische kunstwerken in de vorm van trappen of hellingbanen. Ze zorgen voor een goede toegankelijkheid van het binnengebied en overbruggen het hoogteverschil tussen de Cornelis Lelylaan en het binnengebied. Vanwege de sterke relatie, die ze met de aanliggende gebouwen hebben, moeten ze tegelijk met de nieuwbouw worden ontwikkeld. De kunstwerken worden op de volgende manier gerealiseerd:

- De trap ten oosten van kavel F, gelegen aan de Delflandlaan, wordt tegelijk met de nieuwbouw op kavel F gebouwd;
- De trap tussen kavel E en F, de verbinding tussen de Rijnlandlaan en het Schiellandplein, wordt tegelijk met de nieuwbouw op kavel E gebouwd;
- De hellingbaan tussen kavel C/D en E, de verbinding tussen de Rijnlandlaan en het besloten hof, wordt tegelijk met de nieuwbouw op kavel C/D gebouwd.



Gymzalengebouw



- ① Nuon Wijkonderstation
- ② Nuon Wijkonderstation
- ③ Nuon Wijkonderstation
- ④ Liander Trafo
- ⑤ Liander Trafo

- ⑥ Glasvezel
- ⑦ Glasvezel (vanaf 500 woningen)
- ⑧ Ziggo
- ⑨ Ziggo
- ⑩ Ziggo
- ⑪ Ziggo

Indicatief programma in pandige
NUTS voorzieningen

Technische Randvoorwaardenkaart (indicatief)

8 Toetsing

8.1 Algemeen

De herziening van het uitwerkingsplan blijft vrijwel geheel binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan Lelylaan en omgeving uit 2013. Om die reden is in het kader van dit uitwerkingsplan geen nader onderzoek noch actualisering van oude onderzoeken vereist inzake de ruimtelijk relevante effecten. Op detailniveau worden enkele afwijkingen van het bestemmingsplan voorzien, zie verder hoofdstuk 10.

8.2 Bezonnig

Voor het herziene uitwerkingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de nieuwe ontwikkelingen in Podium Lelylaan weinig invloed hebben op de bezonnig van de bestaande bebouwing. Het hoofdgebouw, met name de aula, heeft in het voor- en najaar in de ochtend en namiddag enige slagschaduw van de gebouwen op kavel A en B.

Aandachtspunt zijn de binnenhoven van kavel B en het ensemble C/D. Voor de zontoetreding is het maximaliseren van deze ruimtes gewenst. Ook moet er goed worden nagedacht, hoe de bezonnig te optimaliseren. Zo kan het maaiveld van het hof worden opgetild of er kunnen functies op de lager gelegen verdiepingen worden geplaatst, die geen hinder van het schaduwrijke klimaat ondervinden. De afbeeldingen van het bezonningsonderzoek zijn te vinden in bijlage A.

8.3 Ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen

De gebiedsontwikkeling van Podium Lelylaan is meerdere malen besproken in het Planvormingsoverleg van de Gemeente Amsterdam. In dit overleg wordt afgestemd met Diensten en Bedrijven wat voor impact de ontwikkeling heeft op de ondergrondse infrastructuur en de nutsvoorzieningen in het gebied. Tegelijkertijd heeft het ingenieursbureau van de Gemeente Amsterdam intensief contact met diverse kabels- en leidingenpartijen. In het kader van het bouwrijp en/of woonrijp maken van kavel A en F lopen er wenstracéprocedures voor wijzigingen van de ondergrondse infrastructuur in het gebied. Langzaam begint er zich ook een totaalbeeld af te tekenen.

Om de toegenomen hoeveelheid woningen in het gebied te kunnen voorzien van nuts capaciteit, is er geïnventariseerd hoeveel voorzieningen er nodig zijn in het gebied. De nutsvoorzieningen moeten in pandig worden gerealiseerd, behalve in de eerste fase van de ontwikkeling. Voor fase 1 gelden er een aantal uitzonderingen. Ten behoeve van kavel A worden er een aantal nutsvoorzieningen in de openbare ruimte geplaatst. Het overige programma aan nutsvoorzieningen is in pandig verdeeld over de bouwblokken. Dit is weergegeven in de Technische Randvoorwaardenkaart (indicatief). De definitieve programma's worden in de kavelpaspoorten van de gebouwen opgenomen. Dit is afhankelijk van de fasering.

De aantallen kabels en leidingen in het gebied zijn enorm. Dit heeft mede te maken met de aanwezigheid van een hoogspanningsstation (50kV) ten zuidwesten van het gebied en een datacentrum in het Koningshof. Het toegenomen programma en de verdichting van het gebied zorgen voor een complexe opgave om de ondergrondse infrastructuur in goede banen te leiden. Dit brengt risico's met zich mee, die hoge kosten kunnen veroorzaken. De twee belangrijkste risico's die nu in beeld zijn:

- De transformator in kavel B: Een transformator stelt specifieke eisen aan de omgeving. Zo is één van de eisen dat er in directe ruimtes naast of boven de transformator niet mag worden gewoond. Dit conflicteert met het programma voor kavel B, dat voor bijna 100% uit woningen bestaat. Integreren van een transformator in dit blok is dan ook een zeer complexe en moeilijke opgave. Tegelijkertijd is een andere locatie voor de transformator qua planning lastig. Wanneer de transformator toch in kavel B moet worden gerealiseerd, gaat dit mogelijk ten koste van één of twee woningen. In het vervolgtraject wordt er samen met de nutsbedrijven gezocht naar een oplossing.
- De trap ten oosten van kavel F: Deze trap is op de expansielus van de primaire warmteleiding en andere nutsvoorzieningen onder de Delflandlaan voorzien. Om de trap te kunnen realiseren moet de expansielus moet worden aangepast.

Vanwege de complexiteit van het project is er een regulier overleg met nutsbedrijven opgestart.

8.4 Belanghebbenden

Tijdens de totstandkoming van het herziene uitwerkingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met diverse partijen over de noodzakelijke wijzigingen. De reacties die hieruit zijn voortgekomen, zijn meegenomen als input voor deze herziening.

Op 21 november 2016 is er gesproken met de belangengroeperingen ProWest, de Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap over het behoud van het hoofdgebouw en de herziening van het uitwerkingsplan. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage G.

Op 22 november 2016 is er een bewonersavond georganiseerd over de actuele stand van zaken van de Stedelijke Vernieuwing Lelylaan. Tijdens deze avond zijn onder andere het voornemen tot behoud van het hoofdgebouw en het herzien van het uitwerkingsplan gepresenteerd.

Op 1 december 2016 is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor de toekomstige bewoners van kavel A. Tijdens deze bijeenkomst is het voornemen tot behoud van het hoofdgebouw en het herzien van het uitwerkingsplan uitgebreid besproken. Het verslag is opgenomen in bijlage H.

8.5 Onderzoeken bestaande bebouwing

In het kader van dit Uitwerkingsplan is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot renovatie en transformatie van het hoofdgebouw.

In dit onderzoek, uitgevoerd door Rowin Petersma, is er onderzocht wat de technische staat van het gebouw is, of het mogelijk is het gebouw duurzaam te renoveren en of het programatisch en financieel haalbaar is. Hierbij is tevens rekening gehouden met de hoge cultuurhistorische waarde van het pand. Dit onderzoek heeft veel inzicht gegeven in de mogelijkheden waarin het pand kan worden ingepast in een nieuw stedenbouwkundig plan.

Voor het gymzalengebouw wordt er een gelijkwaardige studie uitgevoerd, om ook meer inzicht in de haalbaarheid van transformatie van dit pand te krijgen.

8.6 Watertoets

Op dit moment is er voor het vernieuwingsgebied Lelylaan sprake van een waterovercompensatie. Deze overcompensatie geldt ook voor de eindsituatie conform het uitwerkingsplan uit 2012. In het voorliggende herziene uitwerkingsplan neemt, ten opzichte van 2012, het aantal vierkante meters verharding af (circa -1800 m²)



Impressie bewonersavond Lelylaan (22 november 2016)



Impressie bewonersavond Lelylaan (22 november 2016)

en het aantal vierkante meters groen toe (circa +2000 m²). Wel vindt er een lichte stijging (circa +200 m²) aan bebouwd oppervlak plaats. Dit heeft een positief effect op de waterbalans. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het saldo watercompensatie door dit plan groter wordt.

De mogelijkheden voor het bouwen van ondergrondse garages beperkter zijn dan in 2012. Dit heeft een positief effect op het grondwater, doordat de doorstroming minder belemmerd wordt.. Bovendien vallen alle bouwvlakken voor kelders binnen de al bestemde vlakken voor ondergronds bouwen in het bestemmingsplan. Hierdoor is er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

8.7 Flora en fauna

Het bestemmingsplan voor de Lelylaan en omgeving is in 2013 door de stadsdeelraad van Amsterdam Nieuw-West vastgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan is in 2012 een natuurtoets uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is geconstateerd dat er beschermde vogels in het gebied leven. Omdat het nest van beschermde vogels ook buiten het broedseizoen beschermd is, was het van belang om aanvullend onderzoek uit te voeren. Daarom is er opnieuw een natuurtoets uitgevoerd, onderdeel hiervan is een monitoringsonderzoek. Van 2015 tot en met 2016 is het gebied meerdere malen bezocht, waarbij er actief is gezocht naar de aanwezigheid van beschermde vogels. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat er een beschermde vogel broedt in het gebied. Naast onderzoek naar beschermde vogels, is er tijdens de uitvoering van de natuurtoets ook onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Wel zijn er in het gebied konijnenholen. Voor het verjagen van konijnen is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Er is voor het gebied Lelylaan een werkprotocol opgesteld, deze wordt aan alle betrokken aannemers meegegeven. In dit protocol staat hoe er met de aanwezigheid van beschermde diersoorten moet worden omgegaan. Ook is hierin opgenomen hoe de konijnen voor de werkzaamheden moeten worden verjaagd. Dit protocol moet iedere aannemer op het werk aanwezig hebben, zodat het bij controle door de Voedsel en Warenautoriteit kan worden getoond.

8.8 Groencompensatie

In het deelgebied Podium Lelylaan zijn in de afgelopen jaren op basis van zowel de oude als het nieuwe verordening kapvergunningen afgegeven voor in totaal 243 bomen. In deze vergunningen is een verplichting opgenomen van 139 bomen die in het in het projectgebied herplant moeten worden. Het streven is deze 139 bomen een plek te geven in het ontwerp openbare ruimte. Pas bij de vaststelling van het Definitief Ontwerp openbare ruimte Podium Lelylaan is het aantal nieuwe bomen dat in het gebied geplant wordt definitief bekend. Wanneer dit aantal niet overeenkomt met de in de kapvergunningen opgenomen kapvergunningen dan wordt het verschil, in overleg met de vergunningverlener, geïnvesteerd in de ondergrondse groeivoorziening en/of grotere maat bomen.

8.9 Archeologie

Door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek gedaan. Dit onderzoek had betrekking op een groter gebied waar Podium Lelylaan onderdeel van is. Conclusie is dat op de plek waar in de huidige situatie bebouwing en verkeersareaal (wegen, fietspaden, trein/metrobaan) is gerealiseerd, geen archeologische waardevolle resten te verwachten zijn, omdat hier al grootschalig grondverzet heeft plaatsgevonden. Voor het overige deel geldt een lage archeologische verwachting.

8.10 Geluid

De nieuw te realiseren bebouwing kent sterke geluidsbelastingen zijden aan de Cornelis Lelylaan, de Delflandlaan en de nieuw te realiseren Willem Frögerstraat. Stille zijden met geluid reducerende maatregelen zijn hier noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan is er in 2013 een geluidsonderzoek gedaan door Cauberg Huygen, dat inzicht in de geluidsbelasting geeft. Voor de nieuw te realiseren bebouwing geldt dat deze op het moment van de bouwaanvraag aantoonbaar aan het geluidsbeleid dient te voldoen.

8.11 Afvalinzameling

Voor de woningen zijn ondergrondse containers verwerkt in het schetsontwerp. Bedrijfsafval dient in pandig te worden opgeslagen, totdat het wordt opgehaald.



Impressie Schielandplein

8.12 Brandweeradvies

Voor het schetsontwerp openbare ruimte, zoals opgenomen in dit uitwerkingsplan, is een oriënterend gesprek met de Brandweer Amsterdam Amstelland geweest. Uitgangspunt is dat het definitieve ontwerp openbare ruimte voldoet aan de toegankelijkheidseisen van de Brandweer Amsterdam Amstelland.

8.13 Verkeer

In het kader van het bestemmingsplan uit 2013 is er onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling in het gebied door de gewijzigde verkeerssituatie en de toegenomen woningaantallen in het gebied. De conclusie van dit onderzoek was dat de toegenomen aantallen woningen, het opheffen van de op- en afrit van de Cornelis Lelylaan en het realiseren van de Willem Frogerstraat niet zal leiden tot extra verkeersdruk in het gebied.

8.14 Verkeerscommissie

Het openbare ruimteplan wordt in de ontwerpfase in de centrale Verkeerscommissie behandeld. De principes van het ontwerp van de openbare ruimte zijn gebaseerd op het vastgestelde uitwerkingsplan uit 2012.

8.15 Beheer

Voor het schetsontwerp openbare ruimte is er een beheerkostentoets voor Podium Lelylaan gemaakt. Deze is opgenomen in bijlage C. Er is sprake van een toename in beheerkosten van ca. 35.000 euro op jaarbasis.

8.16 Interim beheer

In gebieden waar stedelijke vernieuwing plaatsvindt, komt de fysieke leefbaarheid in het gedrang. Dan is extra fysiek beheer noodzakelijk om de leefbaarheid van een buurt op een aanvaardbaar niveau te houden. Het programma van fysiek interim beheer is erop gericht de fysieke leefbaarheid met maatregelen op het gebied van schoon, heel en veilig zoveel mogelijk in stand te houden. Zeker tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden is het nodig de openbare ruimte, schoon, heel en veilig te houden. Daarvoor heeft fysiek interim beheer diverse maatregelen ontwikkeld. Met de inspanningen van fysiek interim beheer kan in een buurt nét het verschil worden gemaakt.

Maatregelen

- Het aanstellen van een wijkverzorger om de buurt schoon te houden
- Het faciliteren van afvalinzameling bij de oplevering van nieuwbouwprojecten
- Advisering op BLVC plannen ten behoeve van sloop en bouw
- Toezicht en controle rond bouw- en sloopplaatsen
- Regelmatig schouwen van de buurt

8.17 BLVC Kader

Het gebied Podium Lelylaan ligt in deel van de stad waarin een aantal belangrijke weg-, spoor-, tram- en metroverbindingen samen komen. Daar komt bij dat vrijwel het gehele gebied in de komende jaren op de schop gaat. Afstemming op het gebied van Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) is daardoor van groot belang.

In het 2e kwartaal van 2016 is een BLVC-kaderplan voor het gebied Podium Lelylaan vastgesteld. In dit plan zijn de kaders opgenomen waaraan de BLVC-detailplannen van alle partijen die in het gebied werken worden getoetst, zowel nieuwbouw- en renovatieprojecten als projecten in de openbare ruimte. Het BLVC-kaderplan wordt, afhankelijk van de uitvoering en fasering van de verschillende ontwikkellocaties, waar nodig aangevuld of geactualiseerd. Ieder project binnen het plangebied stelt een project specifiek BLVC-detailplan op dat vervolgens moet worden voorgelegd aan de Werkgroep Werken in Uitvoering (WWU). Zij toetsen het ingediende BLVC-detailplan aan de gestelde kaders in het BLVC-kaderplan. Aanspreekpunt voor het indienen van BLVC-plannen bij de WWU is de stadsdeelregisseur.

Na het akkoord op het BLVC-detailplan kan de WIOR (Werken in de Openbare Ruimte) vergunning worden aangevraagd. Ieder project binnen het Podium dient een afzonderlijk coördinatie nummer aan te vragen, dus ook de bouwplaatsen van nieuwbouw- en renovatie complexen. Op deze manier zijn er vóór de start van het werk duidelijke afspraken met bijvoorbeeld kabels en leidingen beheerders. De WIOR vergunning kan op basis van een goedgekeurd BLVC-plan bij de gemeente Amsterdam worden aangevraagd.



Legenda

- Opstellen plan
- Inspraak
- Vastleggen plan
- Ontwerp & planvorming
- Sloop & bouwrijp maken
- Bouwperiode
- Openbare ruimte & infrastructuur

Statusdatum: 9 februari 2017

Globale planning Podium Lelylaan

9 Proces

9.1 Bestemmingsplan

Deze herziening van het uitwerkingsplan valt, zoals eerder aangegeven, vrijwel geheel binnen de juridische kaders van het bestemmingsplan Lelylaan en omgeving (2013). Het bestemmingsplan wordt niet herzien. Op detailniveau zijn enkele afwijkingen: Het bouwvlak van de begane grond van het gymzalengebouw betreft de bestaande gebouwcontour. Het voornemen is om de begane grondlaag van dit gebouw uit te breiden buiten de grenzen van het bouwvlak. Uitbreiding van de begane grond kan mogelijk worden gemaakt door middel van een reguliere onthefingsprocedure voor bijbehorende bouwwerken.

Voor een klein deel van het hoofdgebouw geldt de aanduiding 'Gemengd uitgesloten'[-GD]'. Dit betekent dat hier alleen woningen zijn toegestaan. Door middel van een reguliere onthefingsprocedure kunnen functiewijzigingen in een bestaand gebouw plaatsvinden.

Wellicht kan er juridische discussie ontstaan over de betekenis van de aanduiding '[doorgang indicatief]' aan de noordzijde van kavel C/D. Uitgangspunt is echter dat deze aanduiding, zoals het woord 'indicatief' ook aangeeft, op meerdere locaties binnen de geldende bestemming mag worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan wordt gerelateerd aan de 'Nota Parkeren Nieuw-West' uit 2012. Hierin staan de parkeernormen voor nieuwbouwwontwikkelingen in Nieuw-West opgenomen. Deze nota biedt de mogelijkheid tot maatwerk in stedelijke vernieuwingsgebieden. Voor Podium Lelylaan wordt in dit uitwerkingsplan maatwerk toegepast, anticiperend op een nieuw vast te stellen parkeerbeleid.

Conclusie is dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

9.2 Grondexploitatie

Tegelijk met het vaststellen van voorliggend uitwerkingsplan wordt de grondexploitatie voor het gebied vastgesteld. De grondexploitatie vormt de financiële vertaling van het uitwerkingsplan en behelst alle kosten, opbrengsten en risico's die zich binnen het exploitatiegebied voordoen bij de realisatie van het programma. Ook de proceskosten en voorbereiding & toezicht worden vanuit de grondexploitatie gedekt. De haalbaarheid van het project is in de grondexploitatie aangetoond.

De belangrijkste risico's binnen de grondexploitatie zijn de ondergrondse infrastructuur en de fasering. Binnen het exploitatiegebied liggen veel kabels en leidingen, waarvan een groot deel opgelegd moet worden. Deze omleggingen worden voor een groot deel bepaald door de fasering van de ontwikkeling van de afzonderlijke kavels. De risico's worden afgedekt vanuit het Vereveningsfonds Gemeente Amsterdam.

9.3 Planning en fasering

De planning geeft op hoofdlijnen de activiteiten weer die de komende jaren in Podium Lelylaan gaan plaatsvinden.

9.3.1 Herziening uitwerkingsplan

De herziening op het uitwerkingsplan Podium Lelylaan wordt voorgelegd voor inspraak en de betrokken partners worden geconsulteerd. Het vigerend bestemmingsplan maakt de geplande ontwikkelen mogelijk. De verwachting is om de herziening op het uitwerkingsplan in het voorjaar van 2017 voor inspraak en consultatie vrij te geven en deze door het college van B&W in het najaar van 2017 vast te stellen.

9.3.2 Investeringsbesluit

De herziening op het uitwerkingsplan en de grondexploitatie maken deel uit van het investeringsbesluit voor Podium Lelylaan. Het investeringsbesluit bevat een ontwerp, het programma en financiële doorrekening. Naar verwachting wordt in het najaar van 2017 het investeringsbesluit genomen.

9.3.3 Uitvoering

De twee collectieve zelfbouwgroepen op Kavel A zijn reeds gestart met de nieuwbouw. Voor Kavel F en Kavel B is de ontwikkelaar bekend, zij zullen beiden in het najaar 2018 starten met de bouw. Voor de ontwikkellocaties van Kavel E, Kavel C/D en Kavel G zijn nog geen overeenkomsten gesloten. Deze locaties worden aangeboden aan de markt middels een openbare en meervoudige selectieprocedure. Na vaststelling van de herziening op het uitwerkingsplan en de grondexploitatie worden deze ontwikkellocaties opeenvolgend aangeboden aan de markt. Te beginnen met Kavel E, daarna Kavel C/D en tot slot Kavel G.



10 Veranderingen t.o.v. UWP 2012

Deze herziening van het uitwerkingsplan kijkt op ruimtelijke en programmatische aspecten af van het in 2012 vastgestelde 'Uitwerkingsplan Podium Amsterdam'.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het uitwerkingsplan uit 2012 zijn:

- Het hoofdgebouw blijft behouden. Door het behoud van het hoofdgebouw wijzigt de noordwesthoek van Podium Lelylaan. De doorlopende straatwand aan de Cornelis Lelylaan blijft behouden. De doorlopende straatwand aan de Willem Frogerstraat wordt geopend om de relatie tussen de openbare ruimte en het hoofdgebouw te versterken.
- Het hof wordt openbaar. In het uitwerkingsplan van 2012 wordt voorgesteld om het binnenhof in erfpacht uit te geven. Door het behoud van het hoofdgebouw opent het hof zich naar de Willem Frogerstraat. Het monumentwaardige hoofdgebouw presenteert zich met zijn voorkant aan het hof. De entrees, en mogelijk publieksvoorzieningen (in het hoofdgebouw, de aula, het gymzalengebouw), grenzen aan het hof. Hierdoor is het noodzakelijk en gewenst het hof openbaar te maken.
- De Cornelis Lelylaan wordt getransformeerd naar een stadsboulevard. De maat en schaal van deze straat is te groot om als stadsstraat te functioneren. Bovendien is de dominantie van auto en tram dusdanig groot, dat de typologie van een boulevard beter bij de Cornelis Lelylaan past.
- Kavel E komt los te liggen van kavel D. Hierdoor ontstaat er een doorgang naar het binnengebied ter hoogte van het gymzalengebouw. De relatie tussen de Cornelis Lelylaan wordt hierdoor versterkt. Door de vorming van het ensemble kavel C/D wordt dit een ruimtelijk afgebakende eenheid, zowel aan de zijde van het hof als aan de zijde van de Cornelis Lelylaan.

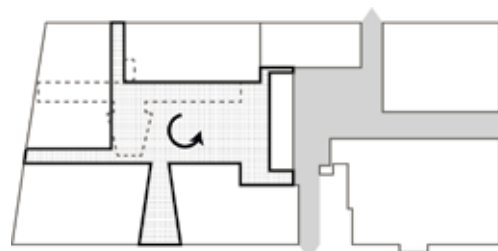
- De nieuwbouw aan de Cornelis Lelylaan verschuift ten gevolge van de transformatie van het hoofdgebouw twee meter naar de noordzijde. Dit zorgt voor meer flexibiliteit om onder kavel C/D ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren. Ook komt dit de bezonning van de binnentuin ten goede. Bijkomend voordeel is dat de openbare ruimte tussen kavel F en het Koningshof wordt verbreed, net als de ruimte tussen kavel E en het gymzalengebouw.
- Het programma focust zich sterker op woningbouw door het aanwijzen als versnellingslocatie. De niet-woonfuncties richten zich vooral op ruimte voor voorzieningen, en broedplaats en/of (creatieve) bedrijvigheid, bijvoorbeeld start-ups.
- Dit uitwerkingsplan gaat uit van één ontwikkelfase: direct na vaststelling start de voorbereiding van het opeenvolgend, openbaar aanbieden van de ontwikkellocaties aan de markt.



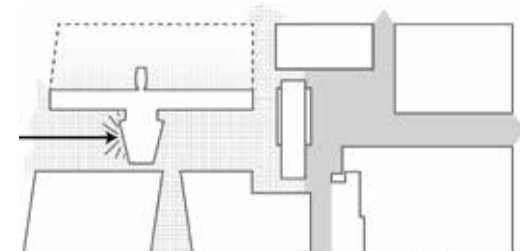
Bouwvlakken en buitenrooilijnen 2012



Bouwvlakken en buitenrooilijnen 2017



Besloten hof



Openbaar hof

11 Bijlagen

- A Bezoning
- B Programmastudie
- C Beheerkostentoets
- D Maquettefoto's
- E Programmatabel
- F Coördinatenkaart
- G Verslag Overleg Belangenverenigingen
- H Verslag Bewonersavond bewoners kavel A
- I Welstandscriteria
- J Resultaten en samenvatting onderzoek
 'Onderzoek behoud hoofdgebouw Schipluidenlaan 12'

21 maart
(wintertijd)



9.00



12.00

21 juni
(zomertijd)



9.00



12.00

21 september
(zomertijd)



9.00



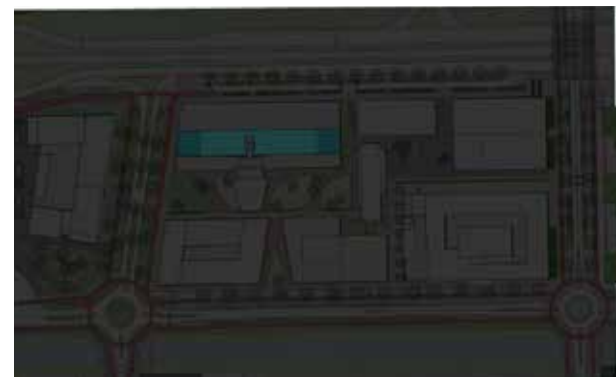
12.00



15.00



18.00



21.00



15.00



18.00



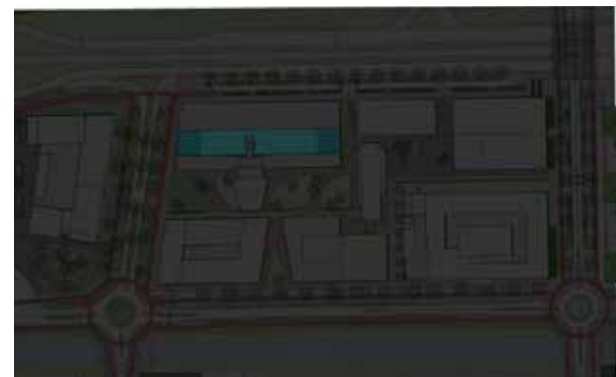
21.00



15.00



18.00



21.00

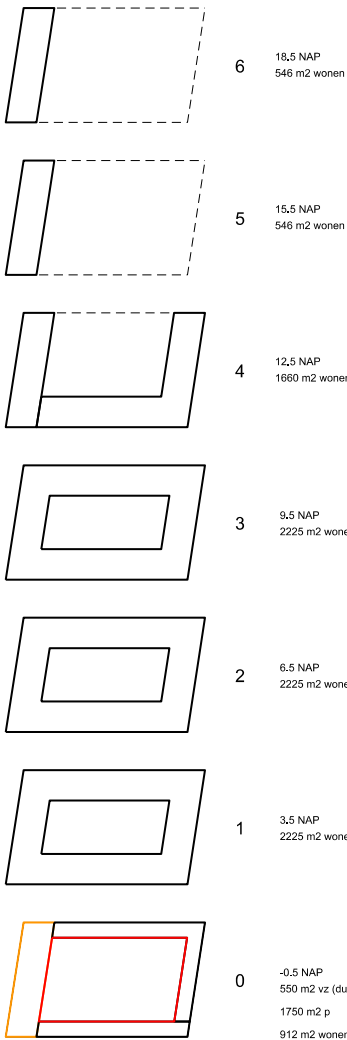
UWP Rekenteken

Conform pnorm 0,6

Woninggrootte 92m2 BVO

Vormfactor 0,72 -> 66m2 GO

- Wonen
- Parkeren
- Niet-wonen
(creatieve) bedrijvigheid, dienstverlening of horeca

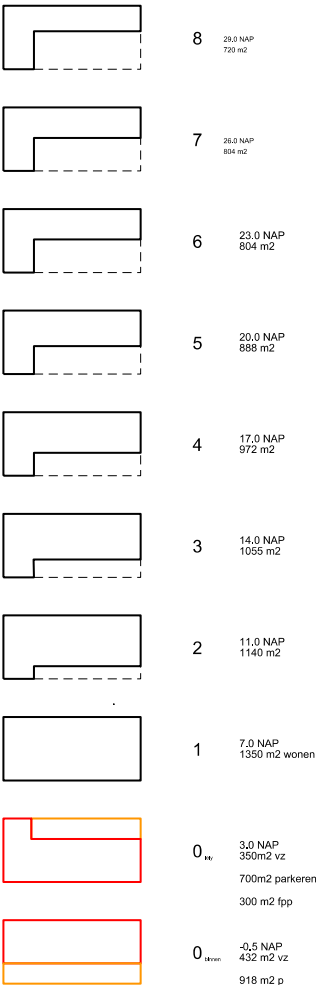


Kavel B

550 m2 vz
1750 m2 p
10339 m2 wonen - 113 won

12639 totaal inc p maaienveld
10889 totaal ex p maaienveld

P behoefte inpandig (conform balans) 74 stuks

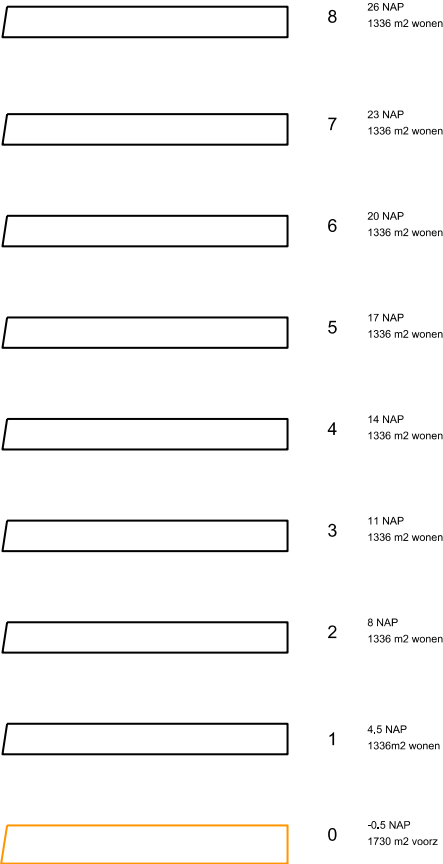


Kavel E

780 m2 vz
1918 m2 p
7733 m2 wonen -> 84 woningen

10431 totaal inc p maaienveld
8513 totaal ex p maaienveld

P behoefte inpandig (conform balans) 58 stuks



Kavel D

1730 m2 vz
10688 m2 wonen -> 116 woningen
12814 totaal ex p maaienveld

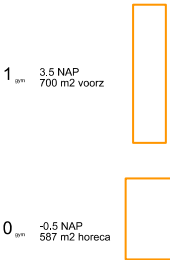
Kavel C
7200 m2 te transformeren
51 woningen
1224 m2 vz

P behoefte inpandig C+D (conform balans) 123 stuks

BLOK G

587 m2 horeca
700 m2 vz

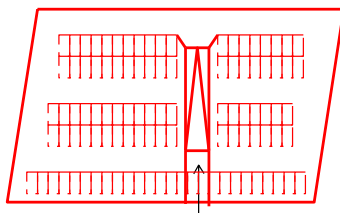
P behoefte inpandig (conform balans) 0
P behoefte maaienveld (zonder dubbelgr) 30



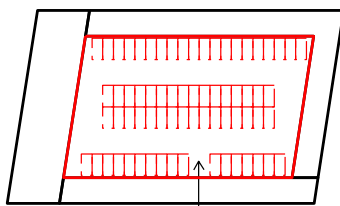
UWP Parkeerstudie

Kavel B

(0,6) Behoeft conform programma / P-balans 74



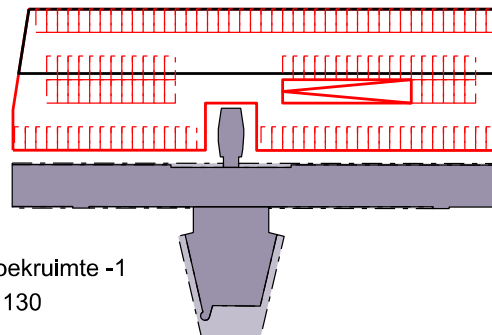
P- zoekruimte -1
Cap 102



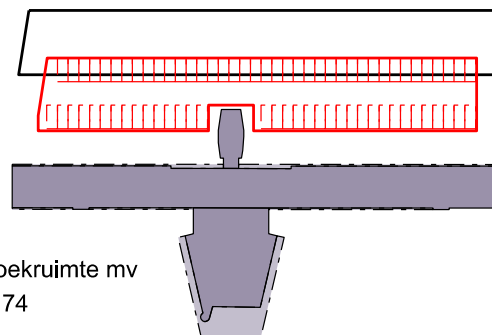
P- zoekruimte mv
Cap 69

Kavel C/D

(0,6) Behoeft conform programma / P-balans 123



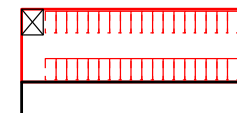
P- zoekruimte -1
Cap 130



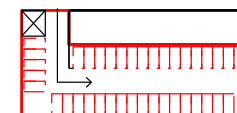
P- zoekruimte mv
Cap 74

Kavel E

(0,6) Behoeft conform programma / P-balans 58



P- zoekruimte mv Schielandplein
Voorwaarde LIFT
Cap 37



P- zoekruimte Lelylaan
Cap 38

Parkeerstudie

Conform pnorm 0,6

GROEN EN OPENBARE RUIMTE
ONTWIKKELING EN REALISATIE

BEHEERKOSTENTOETS

DATUM	08/02/17
-------	----------

Project: Plangebied Podium
Projectleider: K.v. Grootveld

BESTAANDE SITUATIE

KWALITEITSNIVO: BASIS

Kostenoverzicht inclusief toeslagen	Hoeveelheid	Schoon houden	Onderhoud	Totaal
GROEN				
Bomen	- st *	€ -	€ -	€ -
Bosplantsoen	- m2	€ -	€ -	€ -
Heesters	- m2	€ -	€ -	€ -
Hagen	- m2	€ -	€ -	€ -
Hagen knipoppervlak	- (m2) **	€ -	€ -	€ -
Rozen	- m2	€ -	€ -	€ -
Vaste planten	- m2	€ -	€ -	€ -
Wisselperken	- m2	€ -	€ -	€ -
Bloembakken	- st	€ -	€ -	€ -
Gazon	13.430 m2	€ 210	€ 10.999	€ 11.209
Berm/kruidenrijk gras	- m2	€ -	€ -	€ -
VERHARDING				
Asfalt hoofdstructuur	9.168 m2	€ 3.397	€ 17.568	€ 20.964
Asfalt woonstraten	- m2	€ -	€ -	€ -
Asfalt fietspaden (rood)	3.062 m2	€ 1.134	€ 4.805	€ 5.939
Asfalt oppervlaktebehandeling	- m2	€ -	€ -	€ -
Tegels (30/30)	8.114 m2	€ 3.217	€ 11.244	€ 14.462
Klinkers beton	- m2	€ -	€ -	€ -
Klinkers gebakken	1.042 m2	€ 463	€ 2.089	€ 2.552
Sierbestrating	- m2	€ -	€ -	€ -
Halfverharding	- m2	€ -	€ -	€ -
MEUBILAIR				
Bank	- st	€ -	€ -	€ -
Afvalbak	- st	€ -	€ -	€ -
Verkeersbord	- st	€ -	€ -	€ -
Hekwerk	- m1	€ -	€ -	€ -
Fietsbeugel	- st	€ -	€ -	€ -
Speeltoestel	- st	€ -	€ -	€ -
Speelondergrond	- m2	€ -	€ -	€ -
Kunstgras	- m2	€ -	€ -	€ -
WATER				
Water	- m2	€ -	€ -	€ -
Beschoeiing licht	- m1	€ -	€ -	€ -
Natuurlijke/onbeschoeide oever	- m1	€ -	€ -	€ -
KUNSTWERKEN				
Kademuur	- m1	€ -	€ -	€ -
Brug	- m2	€ -	€ -	€ -
Dam, duiker	- st	€ -	€ -	€ -
Steiger	- m2	€ -	€ -	€ -
Drijvende steiger	- m2	€ -	€ -	€ -
	-	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	34.816 m2	€ 8.421	€ 46.705	€ 55.126

Beheerkosten per m2	€ 0,24	€ 1,34	€ 1,58
---------------------	--------	--------	--------

TOELICHTING :

NIEUWE SITUATIE

KWALITEITSNIVO: BASIS

Kostenoverzicht inclusief toeslagen	Hoeveelheid	Schoon houden	Onderhoud	Totaal
GROEN				
Bomen	76 st *	€ 663	€ 1.469	€ 2.132
Bosplantsoen	- m2	€ -	€ -	€ -
Heesters	- m2	€ -	€ -	€ -
Hagen	1.417 m2	€ 3.961	€ 193	€ 4.154
Hagen knipoppervlak	- (m2) **	€ -	€ -	€ -
Rozen	- m2	€ -	€ -	€ -
Vaste planten	2.535 m2	€ 16.695	€ 10.888	€ 27.583
Wisselperken	- m2	€ -	€ -	€ -
Bloembakken	- st	€ -	€ -	€ -
Gazon	5.151 m2	€ 80	€ 4.219	€ 4.299
Berm/kruidenrijk gras	- m2	€ -	€ -	€ -
VERHARDING				
Asfalt hoofdstructuur	4.282 m2	€ 1.586	€ 8.205	€ 9.792
Asfalt woonstraten	- m2	€ -	€ -	€ -
Asfalt fietspaden (rood)	2.960 m2	€ 1.097	€ 4.645	€ 5.741
Asfalt oppervlaktebehandeling	- m2	€ -	€ -	€ -
Tegels (30/30)	11.030 m2	€ 4.373	€ 15.285	€ 19.659
Klinkers beton	- m2	€ -	€ -	€ -
Klinkers gebakken	6.435 m2	€ 2.861	€ 12.900	€ 15.761
Sierbestrating	- m2	€ -	€ -	€ -
Halfverharding	- m2	€ -	€ -	€ -
MEUBILAIR				
Bank	- st	€ -	€ -	€ -
Afvalbak	6 st	€ 832	€ 319	€ 1.152
Verkeersbord	- st	€ -	€ -	€ -
Hekwerk	- m1	€ -	€ -	€ -
Fietsbeugel	- st	€ -	€ -	€ -
Speeltoestel	- st	€ -	€ -	€ -
Speelondergrond	- m2	€ -	€ -	€ -
Kunstgras	- m2	€ -	€ -	€ -
WATER				
Water	- m2	€ -	€ -	€ -
Beschoeiing licht	- m1	€ -	€ -	€ -
Natuurlijke/onbeschoeide oever	- m1	€ -	€ -	€ -
KUNSTWERKEN				
Kademuur	- m1	€ -	€ -	€ -
Brug	- m2	€ -	€ -	€ -
Dam, duiker	- st	€ -	€ -	€ -
Steiger	- m2	€ -	€ -	€ -
Drijvende steiger	- m2	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	33.810 m2	€ 32.149	€ 58.124	€ 90.272

Beheerkosten per m2	€ 0,95	€ 1,72	€ 2,67
---------------------	--------	--------	--------

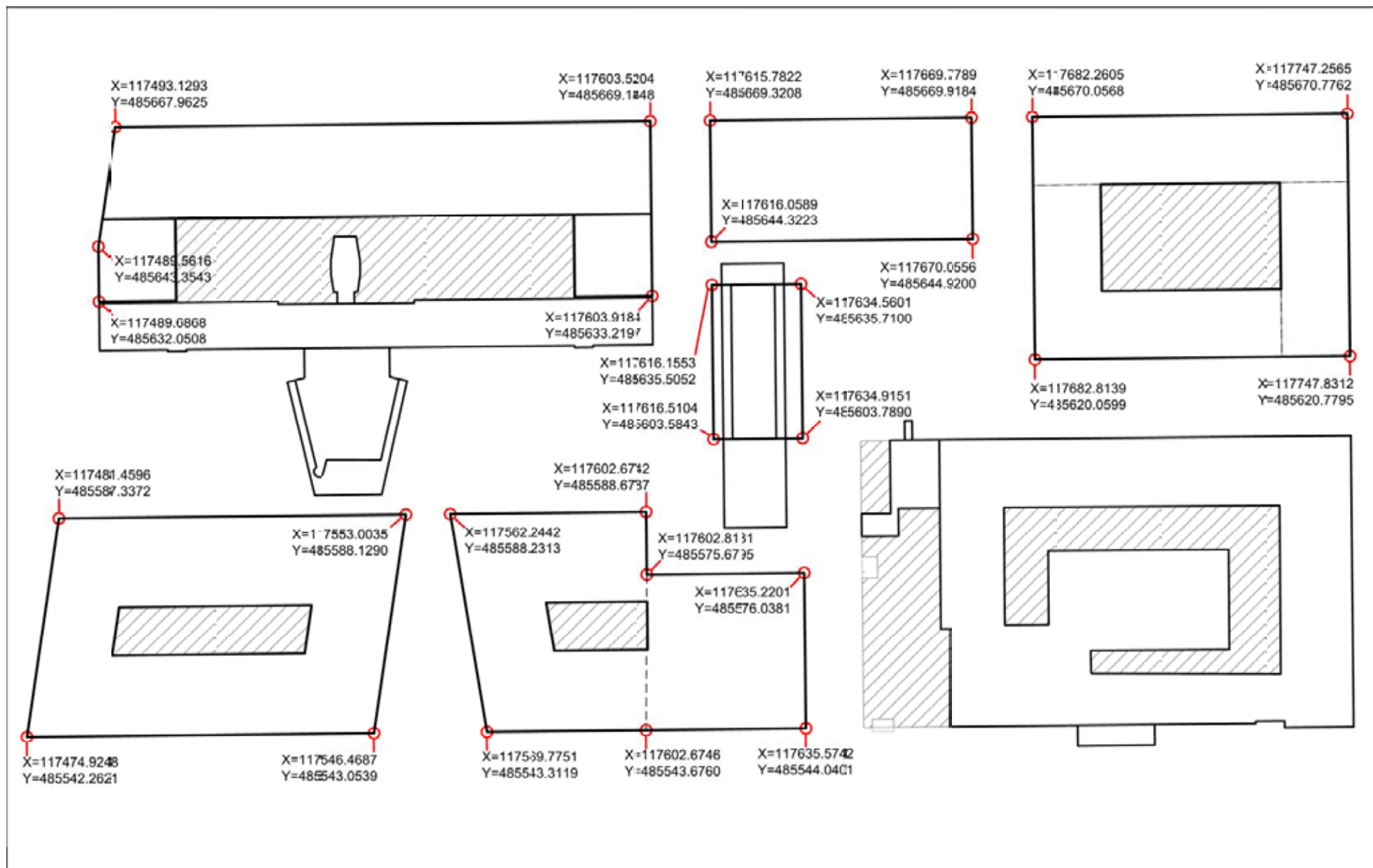
BEHEERKOSTEN PER JAAR	
NIEUWE SITUATIE	€ 90.272
BESTAANDE SITUATIE	€ 55.126
TOENAME	€ 35.146



Kavel	Aantallen		Programma	min. p-norm	per woning / m2 bvo	# pp inpandig	norm o.r.	per woning / m2 bvo	behoefte o.r.
Kavel A1	48	stuks	Wonen markt	1	1	48	0,1	1	5
	4	stuks	Woon/werk woning	1	1	4	0,1	1	0
Kavel A2	49	stuks	Wonen markt	1	1	49	0,1	1	5
	506	m2	(creatieve)bedrijven	1	125	4	0	125	0
Kavel B	113	stuks	Wonen markt	0,6	1	68	0,1	1	11
	550	m2	dienstverlening	1,5	100	8	0	100	0
Kavel C	51	stuks	Wonen	0,6	1	31	0,1	1	5
	1224	m2	(creatieve) bedrijven	1	125	10	0	125	0
Kavel D	116	stuks	Wonen markt	0,6	1	70	0,1	1	12
	1730	m2	(creatieve) bedrijven	1	125	14	0	125	0
Kavel E	84	stuks	Wonen markt	0,6	1	50	0,1	1	8
	780	m2	dienstverlening	1,5	100	12	0	100	0
Kavel F	151	stuks	Wonen markt	0,6	1	91	0,1	1	15
	2200	m2	dienstverlening	1,5	100	33	0	100	0
	400	m2	maatschappelijk	4	100	16	0	100	0
	1050	m2	horeca	4	100	42	0	100	0
Kavel G	600	m2	horeca				4	100	24
	700	m2	(creatieve) bedrijven				1	125	6
Totaal	616	woningen		Behoefte parkeren inpandig		549	Behoefte openbare ruimte		91
	7940	m2 niet-wonen (w/o horeca, (creatieve) bedrijvigheid en dienstverlening)					Correctie voor dubbelgebruik		83

Norm

	inpandig	in de OR		
Wonen Markthuur / koop	0,6	0,1 pp	per woning	
Wonen Sociale huur	0,5	0,1 pp	per woning	
Wonen Studentenwoning	0,1	0 pp	per woning	
Dienstverlening	1,5	0 pp	per 100 m2 BVO	
(creatieve) bedrijven en kantoren	1	0 pp	per 125 m2 BVO	
Café	4	pp	per 100 m2 BVO	
Restaurant	8	pp	per 100 m2 BVO	



Verslag Overleg met belangenverenigingen

Aan	Bond Heemschut – Norman Vervat ProWest – Eric Swierstra, Adri Burgmeijer (namens Tineke Rombout) Cuypersgenootschap – David Mulder Gemeente Amsterdam – Marloes van Loo, Jouke van der Werf, Casper van Calsteren, Ingrid van Duuren
Van	Ingrid van Duuren, Stedelijke ontwikkeling 06-22557166, i.van.duuren@amsterdam.nl
Datum	Maandag 28 november 2016
Kenmerk	
Pagina	Pagina 1 van 2
Vergadering	Maandag 21 november 2016 Stadstimmertuinen
Aanwezig	Bond Heemschut – Norman Vervat ProWest – Eric Swierstra, Adri Burgmeijer (namens Tineke Rombout) Cuypersgenootschap – David Mulder Gemeente Amsterdam – Marloes van Loo, Jouke van der Werf, Casper van Calsteren, Ingrid van Duuren
Bijlage	Schriftelijke reactie van de Belangenverenigingen d.d. 24 november 2016
Onderwerp	Overleg met belangenverenigingen

Mw. Van Loo heet iedereen welkom en legt uit waarom dit overleg is georganiseerd. Reden is dat in 2012 het uitwerkingsplan Podium aan de deelraad van Nieuw-West ter besluitvorming is voorgelegd. Hierin was sprake van sloop van het hoofdgebouw van het voormalige Calvin met Junior College. De procedure is dat een concept uitwerkingsplan Podium wordt vrijgegeven voor inspraak waarna de nota van beantwoording volgt. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het uitwerkingsplan wel of niet aangepast. In dit geval bleef het uitwerkingsplan ongewijzigd. De belangenverenigingen hebben toen een bezwaar ingediend bij vaststelling van het uitwerkingsplan door de deelraad. Mede op basis van dit bezwaar is door de deelraad een motie aangenomen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor behoud van het hoofdgebouw. Uitgangspunten/vertrekpunten voor de onderzoeksopgave waren de (hoofd)doelstellingen uit het Vernieuwingsplan te realiseren :

- Adressen aan de Lelylaan
- Ensemblevorming
- Lelylaan heeft een verdichtingsopgave cq is een versnellingslocatie

In dit overleg zal worden aangegeven wat is onderzocht, in welke stappen, en wat uitkomsten zijn van het onderzoek. De belangenverenigingen kunnen hierop hun reacties geven.

Gedane onderzoeken

In maart jl. heeft architect Rowin Petersma een onderzoek gedaan of het gebouw te transformeren zou zijn naar woningen, hotel of werkfuncties. Transformatie bleek goed mogelijk,

maar de ontsluiting bleek niet voldoende en er zouden trappen en/of lift moeten worden toegevoegd.

Uitstraling van het gebied hangt samen met de transformatie van de Lelylaan naar stadsboulevard. Dit heeft ook gevolgen voor het hoofdgebouw. Vervolgens is onderzocht op welke wijze het hoofdgebouw een plek zou kunnen krijgen in het stedenbouwkundig plan. Nu staat het hoofdgebouw los in de ruimte. Met de verstedelijking van het gebied verandert de context waarin het gebouw staat. Nu is het hoofdgebouw met aula nog van alle kanten zichtbaar, maar in verband met de ambitie de Lelylaan te transformeren tot stadsboulevard, het vormen van een doorgaande bebouwingswand en toevoegen van woningen aan de Lelylaan, is het wenselijk ten noorden van het hoofdgebouw bebouwing toe te voegen. Tot slot is er een uitvraag gedaan bij drie architecten, op basis van een concept bouwveloppe, een studie te doen naar wat er aan de noordkant mogelijk is met dit gebouw en een toevoeging. Er bleek een grote waardering voor het gebouw, waarbij de drie architecten weinig aanpassingen aan het gebouw zelf deden. Dhr. Vervat geeft aan dat voorkomen moet worden dat de noordkant van het gebouw wordt verstopt door het plaatsen van een gesloten bouwvolume. Dhr. Swierstra geeft aan dat hij graag ook openingen ziet in het bouwvolume aan de Lelylaan waardoor er doorzichten zijn richting het schoolgebouw.

De gemeente is op zoek naar hoeveel vrijheid is mee te geven bij een nog op te stellen tender voor deze ontwikkellocatie. Er is binnen het bestemmingsplan enige ruimte in hoogte (29-35 meter), maar er zou bijvoorbeeld ook gestuurd kunnen worden op programma. De architecten kwamen allemaal met een studie cq plan dat paste binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Nu zit er een broedplaats in het hoofdgebouw voor drie jaar. In de definitieve situatie zal de broedplaats cq start-ups waarschijnlijk ook een plek krijgen, of in het schoolgebouw of in de nieuwbouw.

Dhr. Vervat: zorg dat het schoolgebouw zo min mogelijk wordt aangetast. Er zal dan gezocht moeten worden naar een functie die zoveel mogelijk aansluit bij de indeling van het gebouw, zodat er zo min mogelijk moet worden aangepast. Te denken valt aan bijv. broedplaatsen/laagwaardige werkfuncties.

Het vigerend bestemmingsplan staat een cultuur- en horecapaviljoen toe. Het zwevende karakter zal blijven.

Op de invulling van de aula valt moeilijk te sturen. Het streven is dat de aula een ontmoetingsplek gaat worden waarbij de luchtigheid en detaillering behouden moet blijven. Functies zoals een cultureel/maatschappelijke functie of een horecafunctie zijn een realistische optie.

Overeenkomstig het beleid van de gemeente zal met een tender een ontwikkelaar gezocht worden voor de ontwikkeling van deze locatie.

Mw. Van Loo geeft aan dat ook voor deze locatie een tender zal worden gestart. In een tender kun je heel veel open laten, maar ook kun je eisen of randvoorwaarden meegeven. Inschrijvers kunnen hier wel of niet op ingaan of ze schrijven dan niet in.

Dhr. Burgmeijer: de kopgevels moeten goed behouden blijven. Belangrijk is ook het openbaar gebied bij de aula. Er moet in alle afwegingen in ieder geval gekozen worden voor een degelijk woonmilieu langs de Lelylaan, ook al zal het schoolgebouw wellicht wat uit het directe zicht verdwijnen.

Het is echter wel essentieel om originele elementen van het schoolgebouw te behouden, waaronder het trappenhuis aan de noordzijde. Het trappenhuis is bij voorkeur zichtbaar ook zichtbaar vanaf de Lelylaan.

Dhr. Vervat: voorstellen moeten gedaan worden vanuit de waarde van het gebouw.

Mw. Van Loo geeft aan dat het belangrijkste is dat het gebied functioneert en dat elk gebouw een goede invulling moet krijgen met een goede balans aan voorzieningen. De ambitie is dat de Lelylaan getransformeerd zal worden naar stadsboulevard. In de komende jaren echter zal het autoverkeer wel veel meer toenemen als gevolg van de verdichtingsopgave in de Ringzone West. Met de verkeersbalans zal hier in een groter gebied (ook inclusief Koningin Wilhelminaplein) naar gekeken worden.

Volgende stap

Mw. Van Loo geeft aan dat de volgende stap is dat de herziening van het uitwerkingsplan zal worden vrijgegeven voor inspraak. Vanuit het projectteam Lelylaan heeft het de voorkeur om voorafgaande aan de vrijgave reeds af te stemmen vandaar deze bijeenkomst van vandaag.

Afspraak

Afgesproken wordt dat de belangenverenigingen binnenkort (binnen twee weken) met één gezamenlijke schriftelijke reactie komen¹.

¹ Op 24 november 2016 heeft het projectteam een schriftelijke reactie ontvangen. Deze is als bijlage bij dit verslag gevoegd.



Bewonersavond Kavel A

Aan	Toekomstige bewoners MyLoft WFC en Ons Podium Gemeente Amsterdam – Marloes van Loo, Bjorn Janssen, Casper van Calsteren, Ingrid van Duuren
Van	Ingrid van Duuren, Stedelijke ontwikkeling 06-22557166, i.van.duuren@amsterdam.nl
Datum	Donderdag 8 december 2016
Kenmerk	
Pagina	Pagina 1 van 2
Vergadering	Donderdag 1 december 2016 Tuinstadhuys, Plein 40-45 nr.1, raadzaal
Aanwezig	Toekomstige bewoners MyLoft WFC en Ons Podium Gemeente Amsterdam: Marloes van Loo, Bjorn Janssen, Casper van Calsteren, Ingrid van Duuren
Onderwerp	Herziening uitwerkingsplan Podium

Op donderdag 1 december jl. vond een bewonersavond plaats voor de toekomstige bewoners van de zelfbouwgroepen MyLoft WFC en Ons Podium op kavel A. Aanleiding hiervoor was dat het bestuur haar voorkeur heeft uitgesproken voor het alternatieve plan met daarin opgenomen behoud van het hoofdgebouw aan de Schipluidenlaan 12. Door het uitspreken van de bestuurlijke voorkeur voor het alternatief met behoud van het hoofdgebouw heeft het projectteam de bestuurlijke opdracht gekregen tot het opstellen van de herziening van het uitwerkingsplan Podium Lelylaan.

Er waren ca. 20 bewoners aanwezig en de architect / bouwgroep begeleider van Ons Podium. Vanuit de gemeente waren hierbij aanwezig Marloes van Loo / projectmanager Lelylaan, Bjorn Janssen / omgevingsmanager openbare ruimte, Casper van Calsteren / projectleider stedenbouw, Tom Lodder / stedenbouwkundige en Ingrid van Duuren / assistent projectmanager.

Aan de hand van bijgevoegde presentatie is door mw. Van Loo en dhr. Van Calsteren uitgelegd welke stappen er zijn doorlopen naar de studie van behoud en transformatie van het hoofdgebouw, het onderzoek naar de daarop volgende inpassing in het stedenbouwkundig plan en is het gewijzigde plan toegelicht. Daarna zijn de consequenties van de wijziging voor de bewoners van kavel A toegelicht en zijn de vragen van de bewoners zoveel mogelijk beantwoord.

De aanwezigen konden tussentijds vragen stellen. De vragen staan hieronder vermeld:

Is er rekening gehouden met verkeerstoename in de komende jaren als het oor wordt verwijderd, wordt het geen "fileobject"?

Er zijn berekeningen gemaakt en die laten dit niet zien.

In hoeverre staat het laten staan van het hoofdgebouw al in beton?

Dit is afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming.

Wat gebeurt er met wat nu de broedplaats is?

Dit blijft gedurende drie jaar een broedplaats, daarna zal een geselecteerde ontwikkelaar het hoofdgebouw en aan-/voorbouw ontwikkelen tot een combinatie van wonen en creativiteit.

Als het hoofdgebouw een gebouw van de eerste orde is, waarom wordt het dan weggestopt achter een ander gebouw?

Voorwaarde is dat behoud van het schoolgebouw niet met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan conflicteert. Eén van de uitgangspunten was de transformatie van de Lelylaan naar stadsboulevard. Deze transformatie vraagt om doorlopende gevels, voorzieningen, voordeuren en woningen aan de Lelylaan. Het is dan ook wenselijk bebouwing voor het hoofdgebouw te plaatsen om aan de uitgangspunten te kunnen blijven voldoen. Hierdoor wordt het hoofdgebouw onderdeel van een stedelijk bouwblok in een nieuwe, stedelijke omgeving.

Is er rekening gehouden met geluiden op het binnenterrein?

Er is rekening gehouden met een geluidsberekening en geluidsbelasting die binnen het bestemmingsplan vallen. Aan de nog te selecteren ontwikkelaar wordt ook meegegeven te voldoen aan de geluidsnormen overeenkomstig wetgeving.

De aula van de school is van een monumentale waarde. Is er gedacht aan bijvoorbeeld het terugleggen van de bebouwing van kavel B?

Nee, aangezien kavel A al wordt gebouwd, en kavel A en B dezelfde gevellijn delen, geeft het een onrustig en rommelig beeld wanneer de gevellijn van A en B gaan verspringen. Er ligt wel nu een voorstel om de bebouwing aan de noordkant van kavel B iets te verlagen. De relatie tussen kavel B en de aula wordt gezien als een architectonische opgave.

Er ontstaat het gevoel dat het plan moet voldoen aan twee zaken: de monumentale status en zoveel mogelijk vierkante meters in kavel B.

De ontwikkelaar zal de mogelijkheid krijgen om in kavel B minder te doen. De bouwvelop voor kavel B is, zoals nu wordt voorgesteld kleiner dan de ruimte die in het vastgestelde Uitwerkingsplan uit 2012 wordt geboden.

Wordt de ruimte tussen kavel A en kavel B ruimer?

De ruimte blijft even breed, zoals in het oude plan.

Wat is de afstand tussen de aula en de grond?

De afstand is laag, ongeveer 1 meter, je kunt er niet onderdoor lopen.

Wordt kavel B aan de noordzijde lager?

Kavel B zou tot 18 meter hoog mogen worden (= 5 woonlagen), maar nu is het voorstel om het

Het lijkt wel of het om de aula alleen draait.

Het gaat om de combinatie trappenhuis – aula. Dit zijn de kenmerkende elementen van het gebouw, die een hoge cultuurhistorische waarde kennen. Van belang is dat het hoofdgebouw op een goede manier wordt getransformeerd en behouden wordt.

Voor de uitwerking van de transformatie van het hoofdgebouw kunnen in de tender selectiecriteria worden opgenomen.

De school is ontworpen voor een bepaald doel. Waarom gaan er nu woningen van gemaakt worden? Het gebouw verliest het oorspronkelijke idee van de school.

Veel schoolgebouwen voldoen niet meer aan de huidige schoolnormen. Wij kijken naar de beste invulling/het beste programma voor dit hoofdgebouw. Het is een zoektocht wat er in kan.

Volgens het eerste onderzoek, gedaan door architect Rowin Petersma, is er gekeken wat er ruimtelijk gezien in gerealiseerd kan worden. Hieruit kwamen een paar modellen die lieten zien dat woningen mogelijk zijn.

Waarom geen kantoren? En in hoeverre is er behoefte aan kantoren?

Deze ontwikkeling is ook voor start-ups, voor startende bedrijfjes. Er is heel veel vraag naar ruimte voor dergelijke initiatieven. Het is de bestuurlijke wens om in Amsterdam dit type ruimte aan te bieden. Uit ervaring weten wij dat ruimtes voor start-ups en werkateliers erg gewild zijn, broedplaats Lely zat bijvoorbeeld erg snel vol.

Betekent dit plan een wijziging van het bestemmingsplan?

Het plan zoals het nu voorligt, past binnen het huidige bestemmingsplan.

Wat kunnen bewoners die in kavel A2 gaan wonen, doen als zij willen dat kavel B lager wordt?

Zij kunnen dit formeel aangeven door het indienen van een zienswijze tijdens de periode waarop het uitwerkingsplan ter inzage wordt gelegd. Een andere mogelijkheid hebben de bewoners om bij de bestuurlijke vaststelling van het uitwerkingsplan een bezwaar in te dienen.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat de bebouwing aan beide zijden van de 'scheg' even hoog wordt. Dit was al uitgangspunt in het oude Uitwerkingsplan uit 2012, en is nog steeds van toepassing. Deze hoogtes zijn ook in het bestemmingsplan vastgesteld.

Is er nog iets mogelijk aan de noordkant? Een bewoonster kijkt nl. vanuit haar woonkamer naar het "lelijke gebouw" en heeft in haar slaapkamer geen privacy meer.

Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat het hoofdgebouw volledig gerenoveerd dient te worden. Een paar aanwezigen geven aan het juist een mooi gebouw te vinden. Ze zijn blij dat het gebouw blijft staan en vinden het fijn dat het gebied openbaar wordt.

Op de opmerking dat de gymzaal ook een lelijk gebouw is, wordt gemeld dat deze zaal altijd in het plan heeft gezeten.

De mensen die hier nu aanwezig zijn, hebben investeringen gedaan op basis van verwachtingen die nu veranderen. Wat kunnen zij doen?

Bewoners kunnen tijdens de vrijgave voor inspraak een zienswijze indienen. Daarop volgend kunnen bewoners bezwaar maken en hun gronden aangeven voorafgaande aan de bestuurlijke besluitvorming van de herziening.

Hoe lang duurt het voordat het gebouw wordt opgeknapt?

De broedplaats Lely zit er tot 1-1-2020. Het streven is dat meteen daarna een ontwikkelaar het gebouw gaat transformeren en de nieuwbouw realiseren.

Er wordt op dit moment gewerkt aan de herziening van het uitwerkingsplan, inclusief financieel kader, dat een bestuurlijk traject moet doorlopen en hopelijk in oktober 2017 kan worden vastgesteld. Dan pas is het zeker of het op zijn vroegst in 2020 doorgaat of dat het wordt gesloopt. Het gebouw zal in ieder geval nog tot 2020 in deze staat blijven bestaan.

In de periode dat de woningen werden verkocht, was al bekend dat het schoolgebouw er de eerste jaren nog zou blijven staan (het schoolgebouw zou namelijk eerst 5 jaar als broedplaats fungeren).

Waarom is niet gekozen voor invulling van een van de drie architecten?

Dit zijn drie vrijblijvende studies geweest naar mogelijke transformatie en nieuwbouw. Gunning van de kavel zal altijd plaatsvinden via een openbare aanbesteding (tender).

Wanneer wordt kavel B gesloopt?

Dit is op zijn vroegst oktober 2017 als de herziening van het uitwerkingsplan en het financieel kader (de grondexploitatie) is vastgesteld. Na de vaststelling kan worden gestart met de sloop.

Waar is Little Manhattan voor bedoeld? Wordt dit ook een broedplaats?

Dit zijn huurwoningen voor studenten en young professionals. Aan de kant van het station zitten onderin diverse voorzieningen op de begane grond.

Is er geld voor een majestueus plan?

Er moet inderdaad wel een partij of ontwikkelaar zijn die het financieel haalbaar acht. Dit is niet de makkelijkste opgave.

Wat is de "houdbaarheidsdatum" van dit plan? Gaat er bijvoorbeeld ook iets gebeuren met Koningshof?

Koningshof is van een particuliere eigenaar, dus daar kan de gemeente niet over beslissen.

Dit plan is van toepassing totdat er een aanpassing/herziening/herijking komt op de bestaande plannen.

Wanneer gaat de oprit (het oor) weg?

Het oor gaat weg zodra de Willem Frogerstraat klaar is. Volgens planning is eind 4^e kwartaal van 2017 de Willem Frogerstraat gereed waarna in het 1^{ste} kwartaal van 2018 het oor verwijderd kan

Komen er voorzieningen?

Veel bewoners in Amsterdam willen graag een supermarkt om de hoek. Het beleid van Economische Zaken (van de gemeente) is echter dat de bestaande winkelcentra gehandhaafd dienen te worden (Sierplein/Delflandplein/ August Allebéplein). Het huidige bestemmingsplan maakt een supermarkt in dit gebied niet mogelijk.

Er wordt overwogen of een kleine aanpassing op dit punt mogelijk is. Door de vele nieuwe bewoners in dit gebied is het misschien mogelijk een kleinschalige supermarkt in het gebied te huisvesten.

Wie was Willem Froger?

Willem Froger was een Nederlands ingenieur en architect. Hij was een vooraanstaand voorstander van de aanleg van het Noordzeekanaal.

In Little Manhattan komen goo bewoners. Dit zal een behoorlijke parkeerdruk opleveren.

Op eigen terrein van Little Manhattan komt een aantal parkeerplekken. Verder krijgen de bewoners van Little Manhattan geen parkeervergunning, het is ontworpen en bestemd als een autoloos / autovrij complex. Wel wordt er gefaciliteerd in deelauto's voor incidenteel gebruik. Voor bezoekers is een regeling getroffen met de Q-park op de Comeniusstraat.

Blijven de parkeerplaatsen op de Schipluidenlaan zoals ze er nu zijn?

De Schipluidenlaan wordt heringericht, waarbij er minder parkeerplaatsen zullen komen dan er nu zijn.

Komen er parkeerplaatsen voor fietsen/scooters?

Deze parkeerplaatsen voor bewoners dienen inpassend te worden opgelost. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte.

Een bewoner wil de actie meegeven voor het serieus onderzoeken of sloop van het schoolgebouw mogelijk is. Hij wil graag dat er iets gedaan wordt met de feedback van de bewoners.

Dit is niet de opdracht van het bestuur. De vraag van het bestuur was om te onderzoeken of het oude plan (waarin het hoofdgebouw werd gesloopt) kon worden herzien waarbij het hoofdgebouw, binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan kon worden behouden.

Om de feedback te kunnen verwerken is er in het bestuurlijke traject een moment van vrijgave voor inspraak. Na afloop van de inspraakperiode wordt van alle inspraakreacties een Nota van Beantwoording gemaakt, die meegenomen wordt bij de bestuurlijke besluitvorming.

Er is niet opnieuw een apart participatietraject.

Bijlage I: Welstandscriteria**Welstandniveau Bijzonder**

Bijzonder zijn gebieden waar van een ontwerp mag worden verwacht, dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en aan de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf. Dit zijn onder meer de gebieden met een groot belang voor het aanzien van de stad.

Het bijzondere niveau is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw en waar van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning mag worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

Criteria Woongebieden na 1985 - Samengestelde woonblokken**Uitgangspunten**

In de afgelopen jaren zijn verspreid over de stad woongebieden gerealiseerd met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld.

Waardering

De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken en zowel afwisselende als doorgaande straatwanden. Bouwmassa's zijn gevarieerd, de detaillering is zorgvuldig. Bij de herontwikkeling zijn enkele historische panden behouden, zoals op het GWL Terrein. Een deel hiervan is herbestemd of gerenoveerd, met behoud van de oorspronkelijke karakteristieken.

Beoordeling

Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gestreefd naar behoud en eventueel herstel.

Criteria

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige straten
- gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in blok of ensemble
- gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en ontsluiten vanaf de straat
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen maken deel uit van een blok of krijgen een meer vrije positie en meerzijdige oriëntatie
- nieuwbouw inpassen in de structuur, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende waterstructuren

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak of bescheiden kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouw kundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied
- plasticiteit in de gevel en bestaande daklijnen behouden
- de individuele woning is onderdeel van het blok
- op- en aanbouwen per blok of ensemble gelijk uitvoeren

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering zorgvuldig en evenwichtig
- samenhang in ontwerp bebouwing en openbare ruimte behouden
- aan voorkanten zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- ingrepen zijn per blok of ensemble gelijk met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gebouwen hebben op maaiveldniveau een bewoond karakter
- een afwijkende begane grondlaag zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

Aspect	score alternatief t.o.v. vastgesteld plan	Conclusie alternatief: behoud hoofdgebouw
Cultuurhistorie	+	Transformatie in combinatie met nieuwbouw is mogelijk met respect voor cultuurhistorie. Bij behoud wordt rekenschap gegeven van de orde-1 status monumentwaardigheid.
Verdichting	-	Het beoogde woningbouwprogramma van het vastgestelde plan kan niet worden gehaald, maar wel minimaal 2/3 daarvan.
Stadstraat	+/-	Stadstraat Lelylaan wordt geactiveerd door adressen en functies in de plint. Doorlopende straatwand Willem Frogerstraat wordt losgelaten
Func tiemenging hof	+	De openbaarheid van het hof en het transformeren van de aula en gymzalengebouw naar paviljoens met niet-wonen functie bieden mogelijkheden voor (beperkte) func tiemenging in het binnengebied.
Woonklimaat hof	-	De hof wordt openbaar toegankelijk. Bij introduceren van func tiemenging dient aandacht te zijn voor het woon- en leefklimaat aan de hof.
Parkeren en norm	-	Technische en fysieke mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein zijn beperkt. Het is onrealistisch om vast te houden aan de vastgestelde parkeernorm.
Faseerbaarheid	+/-	Transformatie van het gebouw in combinatie met nieuwbouw kan in één ontwikkelstap worden gerealiseerd.
Planning	+/-	Afhankelijk van noodzaak herziening bestemmingsplan zal de beoogde tender 3 of 9 maanden later plaatsvinden
Duurzaamheid	+/-	Op korte termijn (> 25 jaar) is behoud gebouw energetisch duurzamer. Op lange termijn (< 25 jaar) is sloop-nieuwbouw energetisch duurzamer. Hergebruik scheelt materiaal.
Financien	+/-	Lagere opbrengstcapaciteit, maar ontwikkeling blijft ruimschoots binnen het geïndexeerde financiële kader.
Conclusies		

Samenvatting en conclusies

Stadsdeel Nieuw-West heeft Bureau Rowin Petersma opdracht gegeven voor het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van het voormalige Calvijn met Junior College gebouw aan de Schipluidenlaan 12. Vervolgens heeft het stadsdeel een onderzoek gedaan naar de inpassing van het voormalige schoolgebouw in het stedenbouwkundige plan van Podium Amsterdam. Aanleiding hiervan is de motie die is aangenomen bij de bestuurlijke vaststelling van het uitwerkingsplan Podium Amsterdam in 2012. Het uitwerkingsplan gaat uit van sloop van het hoofdgebouw en behoud van het gymzalengebouw.

Vanwege het monumentwaardige karakter is verzocht om aanvullend onderzoek uit voeren naar behoud van het hoofdgebouw en de centrale doelstellingen uit het Vernieuwingsplan Lelylaan te handhaven. Dit rapport zet de verschillende scenario's en afwegingen tegen elkaar af.

Het hoofdgebouw heeft samen met het gymzalengebouw een orde-1 status volgens de waarderingskaarten van het AUP en heeft sloopbescherming gekregen bij de vaststelling van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West (2013). Het hoofdgebouw is ontworpen door architect J.B. Ingwersen en is in 1967 gebouwd als een school voor circa 800 leerlingen. Het gebouw is monumentwaardig onder meer vanwege de bijzondere aula met een spectaculair welvend dak en een ver uitspringend trappenhuis.

Het vastgestelde (uitwerkings)plan gaat uit van sloop van het hoofdgebouw en behoud van het gymzalengebouw. Op de plek van het hoofdgebouw zijn twee nieuwbouwkavels voorzien, kavel C en D. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een carré van stadsblokken rondom een autovrij binnengebied. De gebouwen worden met plinten en entrees op de omliggende straten georiënteerd, zodat de straten worden geactiveerd met een gemengd programma. Aan de binnenzijde ontstaat een ontspannen (woon)milieu. Het carré wordt op een aantal plaatsen met relatief kleine openingen opengewerkt. Het gebouw met de gymzalen vormt de scheiding tussen een openbaar plein en besloten hof.

Bureau Rowin Petersma heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de transformatie van het hoofdgebouw voor de bestemmingen wonen, kantoor of hotelfunctie. Deze bestemmingen zijn onderzocht op functionaliteit, monumentaliteit, klimaatinstallaties-duurzaamheid, constructie, bouwkosten

en energieverbruik. Uit het onderzoek blijkt dat het goed mogelijk is om het gebouw te transformeren naar de verschillende bestemmingen. Het gebouw is constructief in goede staat, vrij indeelbaar, goed aanpasbaar voor installaties en duurzaamheidsmaatregelen, waarbij rekening kan worden gehouden met de monumentwaardigheid van het gebouw.

Bij behoud van gebouw wordt een alternatief stedenbouwkundig plan voorgesteld om het monumentwaardige gebouw in te passen. Hierbij blijven de monumentale aula en trappenhuis van het hoofdgebouw vanuit de omgeving zichtbaar. Aan de noordzijde van het hoofdgebouw komt nieuwbouw, zodat de Lelylaan en hoek Willem Frogerstraat ruimtelijk worden begeleid door bebouwing met plinten en adressen. Daarmee wordt de stadstraat Lelylaan geactiveerd.

Het alternatieve stedenbouwkundig plan gaat uit van een campusopzet, waarbij het binnengebied een minder besloten karakter krijgt en geheel openbaar wordt. Aan de Willem Frogerstraat wordt een relatief grote opening gemaakt. Het gymzalengebouw en de aula van het hoofdgebouw verdelen de binnenruimte in 'kamers': een plein, een intiem hof en een open hof. Bij behoud wordt voor de nieuwbouwkavels C en D een gewijzigde bouwvelop voorgesteld. Ook moeten de bouwveloppen voor kavel B en E beperkt gewijzigd worden.

In de envelop zijn bouwregels opgenomen om de nieuwbouw aan de noordzijde architectonisch zorgvuldig af te stemmen op de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw. De ontwerpbenadering van de toenmalige architect J.B. Ingwersen dient daarvoor als vertrekpunt: 'verbinden en losmaken'. De ambitie voor het ontwerp is om het hoofdgebouw en de nieuwbouw aan de noordzijde figuurlijk en letterlijk zowel met elkaar te verbinden als van elkaar los te maken. Hierdoor ontstaan er zichtlijnen tussen trappenhuis en straat en wordt straatbegeleidende bebouwing gerealiseerd aan de Lelylaan.

Het vastgestelde plan en het alternatieve plan zijn met elkaar vergeleken op de aspecten cultuurhistorie, verdichting, stadstraat, functiemenging, woonklimaat, parkeren, rooilijn, duurzaamheid, faseerbaarheid, planning en financiën. Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Transformatie van het gebouw en inpassing in het stedenbouwkundig plan door de combinatie met nieuwbouw is met respect voor het monumentale karakter van het gebouw goed mogelijk. Het alternatieve plan scoort daarmee beduidend beter op cultuurhistorische waarden dan het

vastgestelde plan.

- Bij behoud van het hoofdgebouw mag verwacht worden dat het beoogde woningbouwprogramma van het vastgestelde plan niet kan worden gehaald, maar wel minimaal 2/3 daarvan. De programmatische ruimte voor niet-wonen functies in de plint blijft gehandhaafd.
- Zowel bij het vastgestelde plan als het alternatieve plan wordt de Lelylaan als stadstraat geactiveerd. In beide plannen is op de begane grond van de gebouwen aan de Lelylaan ruimte voor circa 1.500 m2 plintfuncties.
- Waar het vastgestelde uitwerkingsplan uitgaat van een woonklimaat aan de hof, leent het alternatieve plan zich voor de introductie van enkele niet-wonen functies aan de hof, onder meer in de aula en het gymzaalgebouw. Hierbij dient er aandacht voor te zijn dat het woon- en leefklimaat aan de hof niet onder druk komt te staan.
- Vanwege de beperkte omvang van een toekomstige parkeergarage is het onrealistisch om vast te houden aan de vastgestelde parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Een parkeereis van 0,5 - 0,6 parkeerplaats per woning is realistischer.
- Het alternatieve plan gaat uit van het opschuiven van de noordelijke rooilijn met 2 meter, ten gunste van een efficiënte parkeergarage onder de nieuwbouw ten noorden van het hoofdgebouw. Om dit te doen moet het maaiveldontwerp worden aangepast. Nader civieltechnisch onderzoek is noodzakelijk.
- Transformatie en renovatie van het hoofdgebouw is een duurzame optie. Tijdens de bouwfase wordt aanzienlijk bespaard op energie in vergelijking met nieuwbouw. Daarnaast kan de energieprestatie van het gebouw aanzienlijk worden verbeterd. Echter is sloop-nieuwbouw op termijn (omslagpunt 25 jaar) een meer duurzame optie.
- De faseerbaarheid, een belangrijk onderdeel van de planvorming, is met behoud van het monumentale gebouw vergelijkbaar met het vastgestelde plan. Transformatie van het gebouw in combinatie met nieuwbouw kan in één ontwikkelstap worden gerealiseerd.

- Indien het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien, vindt bij het alternatieve plan de beoogde tender drie maanden later plaats dan bij het vastgestelde plan. Bij herziening van het bestemmingsplan is dit verschil negen maanden.
- Door het hoofdgebouw van de school te renoveren in plaats van sloopnieuwbouw te realiseren daalt de opbrengstcapaciteit van de Podiumlocatie. Echter, de renovatie kan minimaal kostendekkend worden gerealiseerd worden (bzien vanuit de grondexploitatie) en de totale ontwikkeling van Podium fase 2 en 3 kan ruimschoots binnen het geïndexeerde Financieel Kader worden ontwikkeld worden. Daarmee is de behoud van het hoofdgebouw en uitgifte in erfpacht met een renovatieverplichting financieel mogelijk.

Concluderend kan worden gesteld dat behoud van het gebouw binnen de financiële kaders en ruimtelijke ambities mogelijk is. Het is duidelijk een multi-inzetbaar gebouw dat goed aanpasbaar is voor nieuwe functies. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met een mogelijk gereduceerd programma en lagere grondopbrengst, een complexere parkeeroplossing en een op termijn minder duurzaam gebouw. Daar tegenover staat dat bij behoud de historische gelaagdheid van het gebouw en de stad zichtbaar blijft. De bijzonder identiteit van het gebied door de mix van oud en nieuw, kan een belangrijke vestigingsfactor zijn voor veel bewoners en ondernemers. Dat is een belangrijke duurzaamheidsfactor.

Colofon

Uitwerkingsplan Podium Lelylaan

17 juli 2017

Opgesteld door Team Nieuw-West, Ruimte en Duurzaamheid

Met bijdragen van Projectmanagementbureau, Grond en Ontwikkeling, Ingenieursbureau, Waternet en Stadsdeel Nieuw-West
Gemeente Amsterdam

In opdracht van Team Gebiedsontwikkeling, Grond en Ontwikkeling,
Gemeente Amsterdam

Informatie en contact: info@nieuwwest.amsterdam.nl

