

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Polderweggebied

Amsterdam Oost/Watergraafsmeer

Definitief concept

01/60

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Polderweggebied

Amsterdam Oost/Watergraafsmeer

Definitief concept



bureau voor
STEDBOUW

1611
01

Colofon

Dit is een uitgave van BGSV, Bureau voor Stedebouw bv

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van het Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, in samenwerking met de ontwikkelende partners Bouwfonds Wonen, Het Oosten en Het Woningbedrijf Amsterdam met bijdragen van:

Remco Reijke, Remco Reijke Stedenbouw,

Tobias Woldendorp, van Dijk, van Soomeren en Partners

Lia Karsten, Bureau Karsten, Sociaal-Ruimtelijk Advies in samenwerking met projectbureau MultiCulturalisatie Emancipatie

BGSV Bureau voor Stedebouw

Boompjes 55

3011XB Rotterdam

T: 010 2400540

F: 010 4135574

E: bgsv@bgsv.nl

Vormgeving

BGSV Bureau voor Stedebouw

Rotterdam, november 2001

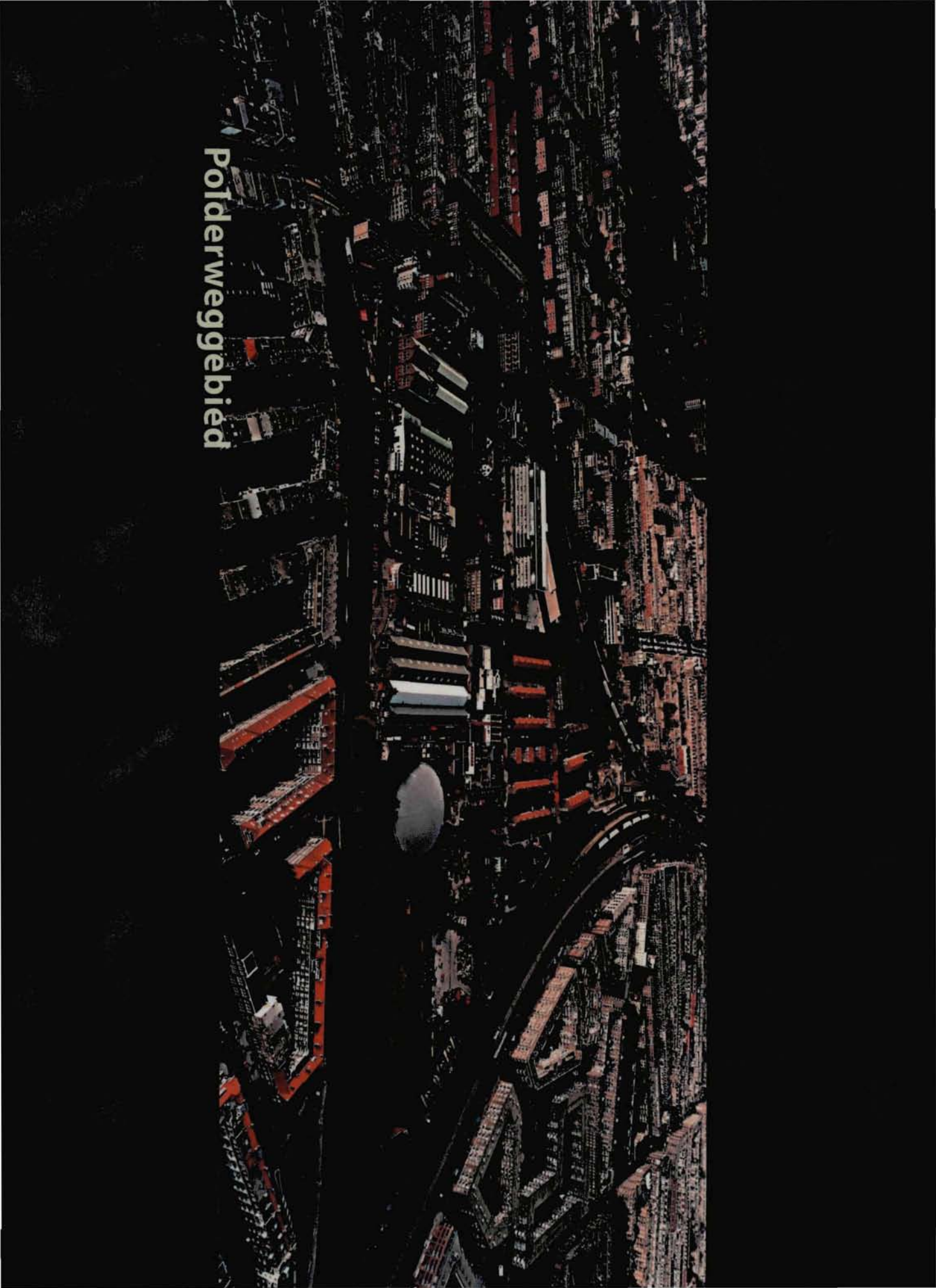
Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Plangebied	9
3	Wat vooraf ging	11
4	Herijking Masterplan	15
5	Technische randvoorwaarden	21
6	Ruimtelijke analyse	25
7	Ambitie	29
8	Concept	33
9	Het plan	35
10	Verkeer en parkeren	47
11	Deelgebieden openbare ruimte	53
12	Deelgebieden bebouwing	65
13	Leefbaarheid en milieu	73
14	Financiële paragraaf	79
15	Maatschappelijk overleg	79
16	Ontwikkelingstraject en planning	79

Bijlagen

A	Sanering bodemverontreiniging	81
B	Sociale veiligheid	82
C	Programma's per deelgebied	85

Polderweggebied



1 Inleiding

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft het kader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het Polderweggebied.

Het SPvE beschrijft in woord en beeld de ambities van het stadsdeel om het Polderweggebied te ontwikkelen tot een hoogwaardig stedelijk woon- en werkmilieu. Onderdeel hiervan is ook een mix aan verschillende functies, zoals detailhandel, openbare voorzieningen, leisure- en sportvoorzieningen en culturele voorzieningen.

Het SPvE is de derde fase binnen het Amsterdamse Plaberum-systeem¹.

Werkwijze

Het SPvE is opgesteld door BGSV bureau voor Stedebouw in opdracht van het Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Het plan is ontwikkeld onder begeleiding van het Polderatelier. Hierin nemen naast het Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer ook de ontwikkelende partijen, Bouwfonds Vastgoed, Woningcorporatie Het Oosten en Het Woningbedrijf Amsterdam deel.

Verder is regelmatig teruggekoppeld op de Klankbordgroep, waarin vertegenwoordigers van organisaties van bewoners en ondernemers zitting hebben. Een panel met belangstellende omwonenden en een panel met ervaringsdeskundigen op het terrein van de combinatie arbeid en zorg hebben adviezen geschreven over de plannen. Bewoners van het gebied, omwonenden en ondernemers zijn op de hoogte gehouden door toezending van het regelmatig verschijnende Poldernieuws.

Initiatief

In de Nota van Uitgangspunten² is de basis gelegd voor de doelstellingen en uitgangspunten die in dit SPvE zijn vertaald. Deze nota beschreef al de ambitie om in het Polderweggebied te investeren in de ontwikkeling van een intensief stedelijk leefmilieu. Daarbij was het realiseren van kwalitatief hoogwaardige buitenruimtes en gebouwen de belangrijkste randvoorwaarde. Daarnaast was het de ambitie om in het Polderweggebied het nieuwe 'Hart van Oost' te ontwikkelen, als een nieuwe plek met een bovenwijkse betekenis, centraal in het stadsdeel. Voorwaarden daarbij: zowel (bestaande en nieuwe) publieksaantrekkende voorzieningen als een goede bereikbaarheid. In het daaropvolgende Masterplan Polderweggebied³ is de keuze gemaakt voor een zonering van het gemengde programma en voor de typologie van de gebouwen en de openbare ruimte.

Uitgegaan werd van de volgende verdeling in het Polderweggebied. In het westelijk deel een concentratie aan publiekgerichte voorzieningen, in het oostelijk deel een gemengd woon/werkprogramma en in het hele gebied woningen. Belangrijkste thema's uit het Masterplan waren het labyrintisch karakter, het autoluw maken van het gebied en functiemenging. Deze zijn als uitgangspunten in dit SPvE overgenomen.

¹Plaberum: Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen van de gemeente Amsterdam: verdeelt het planvormingsproces voor ruimtelijke plannen in een zestal fasen van initiatief tot uiteindelijke realisatie- en beheersfase

²De vele gezichten van het Polderweggebied, nota van uitgangspunten, december 1997, bureau

³Roel van Veldhuizen Rotterdam i.o.v. Stadsdeel Oost, m.m.v. projectteam Polderweggebied

⁴Masterplan Polderweggebied juli 1999, BGSV Bureau voor Stedebouw i.o.v. stadsdeel Oost/Watergraafsmeer en Bouwfonds Wonen, Het Oosten en het Woningbedrijf Amsterdam

Verschillen met het Masterplan

Belangrijkste verschillen van het SPvE met het eerder gemaakte Masterplan zijn, dat in het SPvE gedetailleerder wordt ingegaan op het te realiseren programma in combinatie met het ruimtelijk plan en dat het SPvE een officiële stap is binnen het reeds genoemde Plaberum van de gemeente Amsterdam. Met deze stap kan men: "(...) komen tot besluitvorming over het al dan niet bebouwen en aanleggen van het plangebied (...), zodat tot planontwikkeling kan worden overgegaan."⁴

Uitwerking

Aangezien het gebied ernstig vervuild is moet het gehele terrein gesaneerd worden. Sanering van het gebied is een eerste vereiste om tot uitvoering van de plannen voor het gebied te kunnen komen. Zonder sanering geen nieuw Polderweggebied! (zie bijlage 2)

De sanering zal gefaseerd worden uitgevoerd. Deze fasering is ook bepalend voor de fasering van de vernieuwing van het gebied. Dit houdt in dat het gebied gespreid over de periode tot ± 2008 wordt vernieuwd, uitgaande van een start van de sanering in 2003.

Gevolg daarvan is dat sommige gebieden al heel snel ontwikkeld zullen worden, terwijl andere delen pas over een aantal jaren aan de beurt zijn. De randvoorwaarden bij de snel te ontwikkelen gebieden zullen dan ook veel concreter (moeten) zijn dan bij de andere gebieden.

Voor de zogenaamde Hema-driehoek, die als eerste zal worden herontwikkeld, zijn daarom in dit SPvE in een bijlage gedetailleerde randvoorwaarden opgenomen op het niveau van een Stedenbouwkundig Plan (SP).

Leeswijzer

Hierna volgt eerst een korte beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens beschreven wat er vooraf is gegaan aan dit SPvE, terwijl hoofdstuk 4 ingaat op aanvullende studies naar aanleiding van het Masterplan. Hoofdstuk 5 geeft de technische randvoorwaarden die in het gebied worden gesteld, met name met betrekking tot de bodem en geluidhinder.

Daarna volgt in hoofdstuk 6 een ruimtelijke analyse van het plangebied. Dit leidt samen met de ambities (hoofdstuk 7) tot het concept voor het plan dat in hoofdstuk 8 wordt gepresenteerd.

Hoofdstuk 9 beschrijft het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat in de hoofdstukken 11 (deelgebieden openbare ruimte) en 12 (deelgebieden bebouwing) verder wordt uitgewerkt. Aan het onderwerp Verkeer en Parkeren is een apart hoofdstuk gewijd (10).

In hoofdstuk 13 leefbaarheid en milieu, komen aspecten als duurzaamheid, milieu, geluidhinder en sociale veiligheid aan de orde. Het SPvE wordt afgesloten met drie hoofdstukken over financiën (14), maatschappelijk overleg (15) en ontwikkelingstraject en planning (16).

⁴Uit: Het P&B, "Plaberum" (Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen), gemeente Amsterdam

Polderwaggebied in de 19^e eeuw





Populieren



Don Bosco



Polderweg



Remise



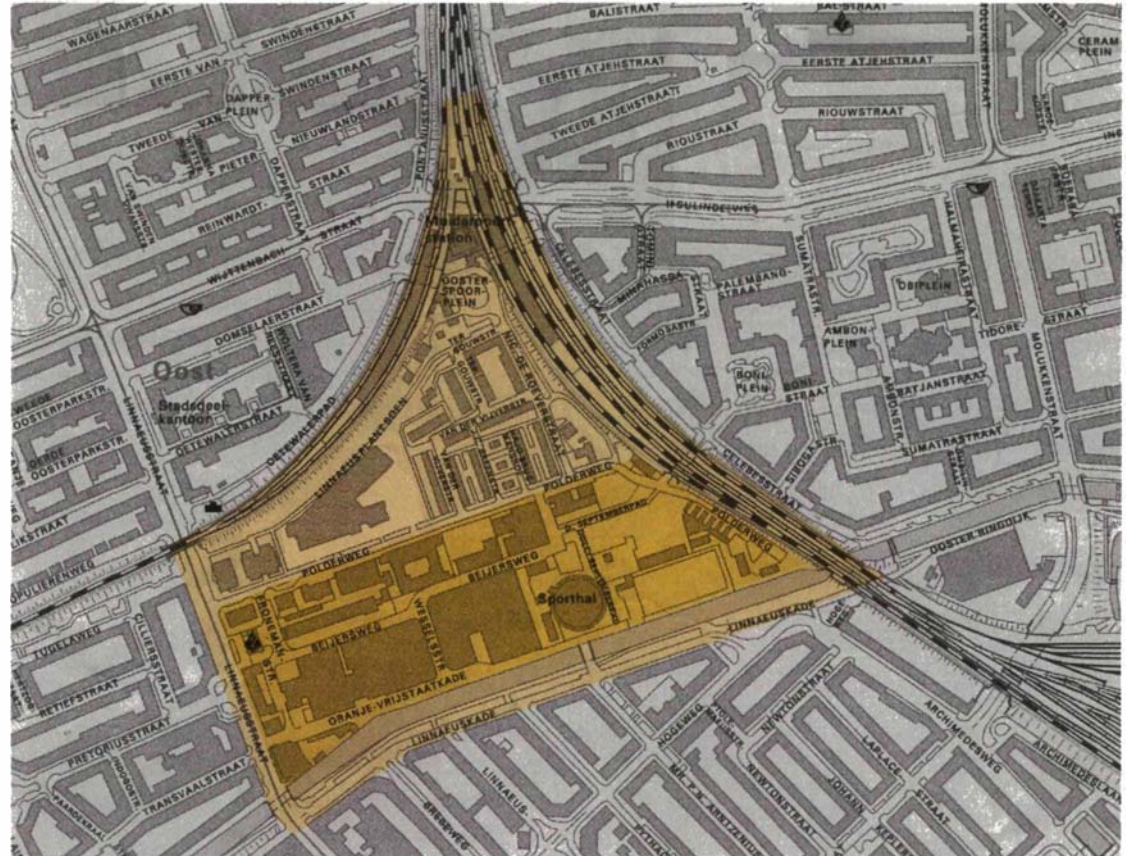
Linnaeusstraat



2 Plangebied

Het gehele Polderweggebied omvat het gebied tussen de spoorlijnen Amsterdam Almere/Amersfoort en Amsterdam/Utrecht, de Linnaeusstraat aan de westzijde en de Ringvaart aan de zuidzijde. Bij het opstellen van het Masterplan is destijds de mogelijke toekomstige ontwikkeling van dit gebied tussen de twee spoordijken in beschouwing genomen.

Dit SPvE beperkt zich echter tot het terrein van de voormalige Oostergasfabriek, gelegen tussen de Ringvaart, de Linnaeusstraat, de spoorlijn Amsterdam Almere/Amersfoort en de Polderweg. Dit terrein heeft een omvang van ruim 9 ha. De reden hiervoor is dat het gebied ten noorden van de Polderweg al een aantal initiatieven tot verbetering en intensivering kent. Het nieuwe Montessori College is in gebruik genomen en binnenkort wordt begonnen met de bouw van een nieuw politiebureau. De kwaliteit van Tuinwijk wordt verbeterd door het samenvoegen van duplexwoningen, uitgaande van een handhavingstermijn van 10-15 jaar. Er is overigens vanzelfsprekend wél gekeken naar de ruimtelijke samenhang met het noordelijk deel en mogelijke ontwikkelingen in de toekomst.



Etting in de omgeving

Oostergasfabriek ±1910

3 Wat vooraf ging

Historie

Voor een volledig overzicht van de historie van het plangebied wordt verwezen naar de cultuurhistorische effectrapportage⁵ van het gebied. Hieronder volgt een samenvatting van de historie.

Het gebied kent zijn eerste ontwikkelingen met de bouw van de Oostergasfabriek (1885-1887). Deze werd net buiten de toenmalige stadrand gebouwd in de Overamstelse Polder, een gebied dat begrensd werd door een belangrijke weg-, water-, én spoorverbinding. Het complex bestond uit een aantal gebouwen rondom een centrale watertoren. Zij zijn uitgevoerd in een architectuur (van architect Gosschalk) die is te typeren als eclecticisme⁶ met rationele invloeden.

In 1898 werd de exploitatie door de gemeente Amsterdam zelf ter hand genomen na aanhoudende klachten over de kwaliteit en de druk van het gas.

In 1922 werd als reactie op de verminderde afname van gas besloten de productie te staken. Hierna deed de fabriek enige tijd dienst als distributiestation.

Veel van de oude gebouwen in het gebied hebben een nieuwe bestemming gekregen.

Zo werd in 1926 de ammoniakfabriek al verbouwd tot dierenasiel (nu: dierenopvang-centrum Polderweg).

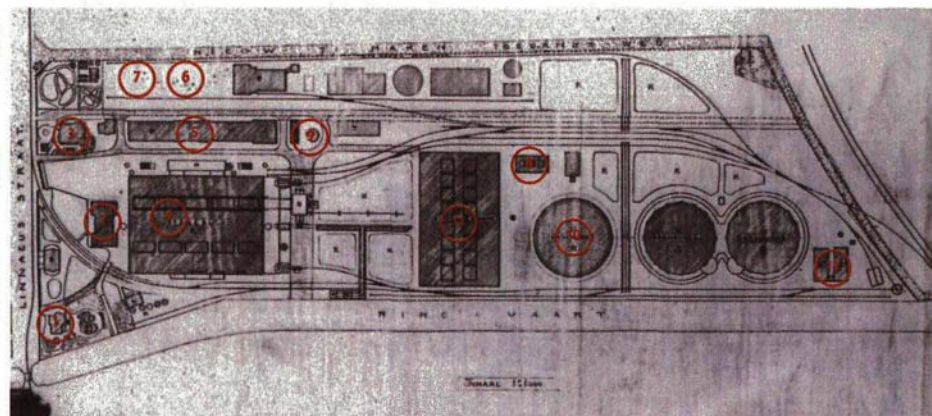
De koolgasstokerij herbergt sinds 1929 het Sportfondsenbad Oost, het eerste sportfondsenbad in Nederland. Het zuidelijk deel hiervan is ingericht als lasergame-ruimte.

Het zuiveringhuis is momenteel in gebruik als garage voor de stadsreiniging, het autobuseum MUSA en een kringloopwinkel. Het meterhuis is een feestzaal/jongeren centrum met oefenruimtes. Aan de Linnaeusstraat is een voormalig woon-

huis van de assistent-ingenieur direct na de sluiting verbouwd tot politiebureau, welke functie het houdt zolang het nieuwe politiebureau nog niet gereed is.

Het onderstuk van de in 1905 gebouwde gashouder diende als basis voor de in 1974 gebouwde Verheij-sporthal.

Ondanks het hernieuwde gebruik van een groot aantal gebouwen zijn in het gebied in de tijd ook al verschillende panden gesloopt.



1. Directeurswoning gesloopt
2. Schaft- en badgebouw: woningen
3. Kantoor en woning ass. Ingenieur: politiebureau
4. Koolgasstokerij: sportfondsenbad en lasergame'
5. Magazijn gloei-inrichting, laboratorium, werkplaats, Machinekamer, pelouze en kirkamwasser: school
6. (niet getekend, later gebouwd) Smederij en timmerwerkplaats: Het Kraaiennest.
7. (idem) Gloeikousjesfabriek: praktijkruimte
8. Metergebouw: jongeren centrum
9. Watertoren: gesloopt
10. Gashouder: sporthal op fundament
11. Zuiverhuis: stalling
12. Ammoniakfabriek: dierenasiel

⁵ Het Oostergasfabriekterrein, cultuurhistorische effectrapportage, mei 2001, Bureau Monumentenzorg, Amsterdam

⁶ Een bouwstijl die valt te omschrijven met: het beste uit andere stijlen. De architectuur bestaat dus uit een zorgvuldige optelling van verschillende bouwstijlen

Huidig gebruik

Kenmerkend voor het Polderweggebied is de veelheid aan functies.

Hoewel het gebied tussen Polderweg en Ringvaart eruit ziet als een bedrijfsterrein aan de rand van de stad bestaat slechts een beperkt aantal vestigingen in het Polderweggebied uit 'echte' bedrijven. De meeste activiteiten vallen in de sfeer van de openbare en commerciële dienstverlening en 'leisure'.

De winkelfunctie is geconcentreerd langs de Linnaeusstraat, als onderdeel van het winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg.

Boven de winkels langs de Linnaeusstraat en daarachter in het voormalige badhuis wordt gewoond. Daarnaast staan er over het gebied verspreid nog enkele 'dienstwoningen'.

In het gebied zijn diverse openbare voorzieningen: het politiebureau Linnaeusstraat, kantoren van het arbeids-bureau en de sociale dienst, het Montessori College Oost, een dierenasiel, een sportveld, een sporthal, een zwembad en een jongerensociëteit. Opmerkelijk is dat er van de 6 scholen in de afgelopen dertig jaar nog maar één (grote) school overgebleven is.

De overige bebouwing verleent onderdak aan uiteenlopende activiteiten.

Ongeveer 1/3 daarvan valt in de categorie (semi--)overheid (Stadsdeelwerken, GVB, 'Het Kraaiennest', Shid).

Ongeveer 1/3 heeft te maken met commerciële dienstverlening en vrije tijdsbesteding (snooker, squash, party-centre, laser-gamecentrum, oefenruimten voor muziekgroepen, vechtsport). Het resterende deel omvat garagebedrijven, metaalbedrijven, film/video bedrijven, bedrijven in de grafische sector. Ook vindt er tijdelijke verhuur aan kunstenaars plaats.

Nota van Uitgangspunten (dd. december 1997)

In de Nota van Uitgangspunten werd al aangegeven dat de ontwikkeling van het Polderweggebied een uiterst ingewikkelde opgave is die bovendien geld zal kosten. Om een aantal redenen is toen al gesteld dat herontwikkelen van het gebied noodzakelijk is:

- De inkomens in de stadsdelen Oost en Zeeburg behoorden destijds tot de laagste van Amsterdam. Ontwikkeling van de voorgestelde woningbouw is van maatschappelijk belang om een aanvulling te leveren op de huidige eenzijdige, goedkope voorraad van kleine, gestapelde huurwoningen. Dit betekent een vergroting van de woningdifferentiatie, die eveneens, zij het in mindere mate, in de bestaande wijken wordt nagestreefd. Op deze wijze kunnen de inwoners van Oost met een hoger inkomen en opleidingsniveau in het gebied blijven wonen. Hiermee wordt bijgedragen aan de bestrijding van de huidige opdeling van wijken naar inkomens ('naar een ongedeelde stad').
- Er bestaat een groot tekort aan woningen in Amsterdam. De te ontwikkelen woningen dragen bij aan beperking van dit tekort en van de leegloop van Amsterdam.
- De ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum+ versterkt de positie van het winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg en vergroot de bestedingen in het gebied zelf. Tevens worden verkeersbewegingen naar andere, verder weg gelegen, winkelcentra verminderd.
- De ontwikkeling van bedrijfsruimten in diverse bedrijfsklassen betekent een uitbreiding van de werkgelegenheid in het stadsdeel.
- Vernieuwing van winkel- en recreatieve voorzieningen vormt een versterking van de kwaliteit en maakt dit stuk van de stad aantrekkelijker, ook voor de midden- en hogere inkomensgroepen.
- Er wordt een zeer intensief en slim gebruik van de schaarse stedelijke grond voorgestaan, o.a. ter beperking van het woon-werkverkeer, ter bescherming van de ruimte op het platteland en ter versterking van het draagvlak voor de stedelijke voorzieningen.

Masterplan

In het Masterplan van juli 1999 zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt. De volgende zaken werden vastgelegd:

- De zonering: een levendig, stedelijk gebied met alle publieksvoorzieningen in het westen aansluitend op de Linnaeusstraat en een rustiger woon/werkgebied in het oosten.
- De stapeling van diverse functies om zo de beperkte ruimte optimaal te benutten.
- De verkeerstructuur op hoofdlijnen en de ontsluiting van het gebied voor langzaam- en snelverkeer.
- Het benodigde aantal parkeerplaatsen en de daarbij gekozen ondergrondse oplossing voor het parkeren.
- De indeling van de openbare ruimte, de plaats van de pleinen, de globale breedte van de straten, de groenstructuur, de zichtlijnen.
- De structuur van de bebouwing (het opgetilde maaiveld in west, het halfopen bouwblok), de bouwmassa's, globale bouwhoogtes.
- De te handhaven bebouwing.
- Het globale programma ten behoeve van winkels⁷, woningen, (sport)voorzieningen en bedrijfsruimte. Naast de hoe veelheid vierkante meters en de aantallen, zegt het Masterplan meer over de inhoudelijke invulling van het programma. Stedenbouwkundig gezien is de positionering van de verschillende functies in het gebied ten opzichte van elkaar essentieel.

Masterplan 1999

Bouwstenen voor stedelijke vernieuwing⁸

In april 2001 verscheen de strategienota van het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Deze nota is opgesteld om een bijdrage te leveren aan de stadsdeelvisie op het gebied van stedelijke vernieuwing en het grotestedenbeleid.

Het Polderweggebied wordt in deze nota aangeduid als een gebied waar de vernieuwing moet leiden tot een intensiever grondgebruik.

Voor het gebied wordt voorzien dat in het gemengde woon-werkmilieu kleinschalige bedrijvigheid ingepast kan worden. Het Polderweggebied wordt aangeduid als stedelijk vernieuwingsgebied. Door toevoeging van woningen en winkeloppervlak en verbetering van de openbare ruimte zal dit gebied tot een levendig en gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld worden.



⁷ De gedachte om winkelruimte toe te voegen aan het bestaande winkelgebied is onderbouwd in het rapport 'Ontwikkelingsvisie Detailhandel Polderweggebied', januari 1999, Bouwlands/WPM Planontwikkeling

⁸ Bouwstenen voor stedelijke vernieuwing, strategienota ruimtelijke ordening en stedenbouw, wonen, economie en arbeidsmarkt, april 2001, stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

4 Herijking Masterplan

Nadat het Masterplan is voltooid zijn er diverse onderzoeken en uitwerkingen geweest om het plan aan te scherpen dan wel aan te passen. Deze onderzoeken zijn mede uitgevoerd naar aanleiding van het maatschappelijk overleg en discussies over het Masterplan. Waar mogelijk zijn de aanbevelingen in dit SPvE opgenomen, dan wel is het aanleiding geweest om bepaalde onderdelen te heroverwegen.

Studie Functiemenging⁹

Op basis van het Masterplan heeft het architectenbureau BAR een studie gedaan naar de mogelijkheden van functiemenging in het oostelijk deel van het Polderweggebied. In de studie is een strategie ontwikkeld om de menging van functies op het niveau van het bouwblok tot stand te brengen in combinatie met een hoge bebouwingsdichtheid. Bijgaande afbeeldingen geven een beeld van deze mogelijkheden.

Ideeën Gashouder

Begin 2001 heeft het stadsdeel ideeën ingezameld voor het eventuele hergebruik van de sporthal Wethouder Verheij, die boven op de fundamenteën van een gashouder is gebouwd. 32 inzendingen werden ontvangen, die volgens de jury gemiddeld van een hoge kwaliteit waren. "Uit het materiaal spreekt inspiratie, betrokkenheid en creativiteit"¹⁰. De jury heeft uiteindelijk twee plannen aan het Dagelijks Bestuur voorgedragen voor nadere uitwerking:

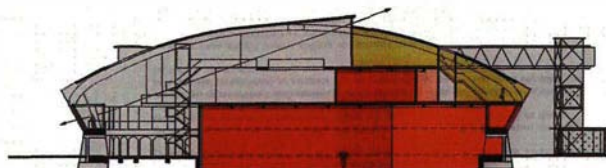
Post.Kantoor

Werkunits, atelierruimtes, theater en horeca. Het gebouw krijgt gedeeltelijk, op de begane grond, een openbare functie. Het nadenken over werken (flexplekken) en samenwerken is innovatief en krijgt hiermee een nieuwe dimensie. Onderdeel van dit plan is het Sandberg-instituut (tweede fase opleiding in de Kunsten).

de Incubator "Huis voor de Dans"

Repetitie- en danszalen, danstheater. Een herkenbaar gebouw krijgt een herkenbaar thema. Door het verdwijnen van faciliteiten voor de dans is er stedelijk een behoefte ontstaan aan een 'huis voor de dans'. Vestiging van het "Huis voor de Dans" in het gebied geeft een meerwaarde voor het gehele stadsdeel.

Eind 2001 wordt de beslissing verwacht of één van deze twee ideeën verder uitgewerkt kan worden.



Huis voor de dans



Post. Kantoor

⁹ Polderweggebied, studie naar functiemenging, 27 mei 2001, BAR / o.v. stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

¹⁰ Uit: Beoordeling inzendingen toekomstige bestemming gashouder

plan van BDP



plan van Soeters & Van Eldonk



plan van Merx & Girod



Drie ontwerpen voor het winkelcentrum

Om meer greep te krijgen op de toevoeging van de beoogde winkelruimte in het Polderweggebied is aan drie bureaus¹¹ gevraagd een ruimtelijke uitwerking van het winkelprogramma te maken. Het plan van Soeters & Van Eldonk bleek het best aan te sluiten op de voorgestelde stedenbouwkundige structuur en de ideeën en wensen van stadsdeel en marktpartijen.

In dit plan wordt namelijk voor de westzijde gekozen voor een smalle winkelstraat gecombineerd met diverse voorzieningen en wonen. Belangrijke aanvulling op het Masterplan is dat dit plan uitgaat van het als het ware uitsnijden van de openbare ruimtes, waardoor een intieme sfeer ontstaat die zeer geschikt is als winkelgebied. Daarnaast is het laden en lossen op een overtuigende manier opgelost (geen rommelige achterkanten etc.) Tenslotte is voorgesteld om de sportzalen van het sportcomplex boven de winkels te situeren, waardoor er aan weerszijden van de winkelstraat voldoende diepe winkels gemaakt kunnen worden.

Er is daarom voor gekozen dit plan, waar het de westzijde van het plangebied betreft, met enige aanpassingen en nuanceringen, over te nemen in de stedenbouwkundige uitwerkingen.

Quick scan Sociale veiligheid Masterplan

In het najaar van 2000 is er een risicoanalyse gemaakt van het Polderweggebied en de voorstellen in het Masterplan. Naar aanleiding van de bevindingen is er een adviseur op het gebied van sociaal veilig ontwerpen toegevoegd aan de projectgroep en de werkgroep SPvE. In de bijlage wordt aandacht besteed aan sociale veiligheid in het algemeen en de wijze waarop het SPvE antwoord geeft op constatering uit de Quick scan.¹²

¹¹ Dit zijn de volgende bureaus: Soeters & Van Eldonk, BDP en Merx & Girod
¹² Quick scan Sociale veiligheid Masterplan Polderweggebied, november 2000, Tobias Woldendorp, Nicole Smits (DSP)

Van Marktanalyse tot ontwikkelingsvisie

Door de marktpartijen heeft, ter onderbouwing van het woningprogramma, een marktanalyse plaatsgevonden en is in een ontwikkelingsvisie aangegeven aan welke doelgroepen/leefstijlen en woningtypologieën er voor dit plan-gebied wordt gedacht.

Gestreefd wordt naar een stedelijk woonmilieu, dat qua woningtypologie, grootte en financieringscategorie, aanvullend is ten opzichte van de bestaande woningen in het stadsdeel. Potentiële tekorten doen zich volgens dit onderzoek in het stadsdeel met name voor in de grondgebonden sectoren in de middeldure huur en de duurdere koopsegmenten. Het te realiseren aantal woningen in combinatie met de gewenste stedelijke kwaliteit van de woonomgeving, maken het noodzakelijk een groter aantal woningen in gestapelde bouw te realiseren dan uit de woonwensen naar voren komt.

Voor de woninggrootte geldt als indicatie een gemiddelde van ruim boven de 100 m², afhankelijk van de nader uit te werken typologieën.

De marktpartijen stellen voor 30% van de woningen in de sociale sector te bouwen, 20% in de middeldure huur en koop en 50% in de vrije sector.

Bouwstenen voor stedelijke vernieuwing

Op basis van de bovenstaande notities en de strategienota "Bouwstenen voor stedelijke vernieuwing" heeft het stadsdeel haar ambities gesteld voor het te realiseren woningprogramma:

- vergroten van het aanbod grote goedkope woningen
- vergroten van het aanbod woningen voor ouderen en mindervaliden gekoppeld aan zorgvoorzieningen
- vergroten van mogelijkheden om een wooncarrière in het stadsdeel te doorlopen
- behoud van een gedifferentieerd aanbod van woonbuurten en realisatie van een kwalitatief goede en duurzame woonomgeving

Voor het op deze ambities gebaseerde programma wordt verwezen naar hoofdstuk 9, Het plan.

Bewonerspanel ¹³

Onder de titel "De Gouden Driehoek" heeft het bewonerspanel verslag gedaan over hun reactie op de Masterplan.

Hierin wordt de nadruk gelegd op extra zorg voor de openbare ruimte. Zorgvuldig materiaalgebruik en goede verlichting zijn daarbij de basis, maar ook de aandacht voor de Oranje Vrijstaatkade (pleinen aan de kade, bankjes langs het water) is opvallend.

Het labyrintisch karakter moet kracht worden bijgezet door een passend gebruik van kleuren en materialen, terwijl ook de afwisseling in bouwhoogten behouden moet worden. De thema's cultuur, sport, educatie moeten het visitekaartje worden/blijven van het Polderweggebied, daar mag niet op ingeleverd worden. Vandaar ook het voorstel voor een nieuwe naam: "De Gouden Driehoek".

¹³ Het Polderweggebied: Woningen en ideeën van het Bewonerspanel naar aanleiding van het Masterplan, voorjaar 2001 Tien Auke, Amsterdam Streunpunt Wonen, namens het Bewonerspanel Polderweggebied

Kids & Space: jongeren uit het Polderweggebied denken en werken mee aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen¹⁴

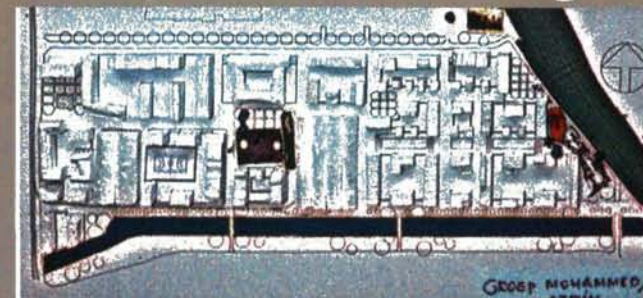
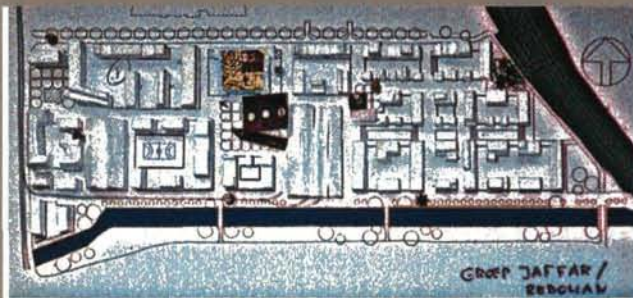
Om de ideeën van jongeren voor het Polderweggebied mee te kunnen nemen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is het project Kids & Space opgezet. In een aantal workshops kwamen de deelnemende jongeren tot een groot aantal inspirerende ideeën en aanbevelingen over welke functies zij in het gebied willen hebben en waar die zouden moeten komen.

De ideeën varieerden van aparte speelplekken voor de kleine kinderen, een disco in Don Bosco, een jongeren-centrum met dakterras, tot een snackbar, speelvelden en goede verlichting in het gehele gebied. Ook een bibliotheek werd belangrijk gevonden net als de betekenis van het water in het gebied, bijvoorbeeld als spelaanleiding.



Kids + space

ideeën speelvoorzieningen



¹⁴ Kids & Space, jongeren uit het Polderweggebied denken en werken mee aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, juni 2001. Van Dijk van Soomeren en Partners & het Projectbureau MultiCulturalisatie Emancipatie.

Taakcombineerderspanel ¹⁵

Het stadsdeel heeft in samenwerking met MCE (projectbureau MultiCulturalisatie en Emancipatie) een voorstel ingediend bij het Ministerie van Sociale Zaken om de ruimtelijke opzet van het Polderweggebied mede te bepalen aan de hand van de wensen van mensen die arbeid en zorgtaken delen.

In het kader van de Stimuleringsmaatregel van de Commissie Dagindeling is het projectvoorstel gehonoreerd als voorbeeldproject. Het Ministerie heeft een financiële bijdrage ter beschikking gesteld.

Om de wensen van zogenaamde taakcombineerders te inventariseren is een taakcombineerderspanel in het leven geroepen. Het gaat hierbij vooral om de combinatie van zorg en arbeid. Hoewel geprobeerd is om een zo breed mogelijke samenstelling van de groep te krijgen bleek de belangstelling van taakcombineerders met kleine en schoolgaande kinderen het grootst. In een latere fase zullen daarom ook de zogenaamde mantelzorgers (zorg voor familie, burens, ouders) gericht worden benaderd.

Samengevat zijn de bevindingen de volgende:

De vraag naar een zogenaamd kindcluster of brede school, die ook een aansluiting heeft op bijvoorbeeld een eetcafé is groot. Schaalvergroting is daarbij ongewenst, dus niet proberen om alles in één gebouw te krijgen, wel bij elkaar in de buurt (synergie). De routes er naartoe moeten veilig zijn: kindlint.

De verschillende werelden van het Polderweggebied bieden plaats aan speelruimte op 't dak, in de patio, of op de binnen-terreinen, zo mogelijk met afdak.

De woningen moeten flexibel indeelbaar zijn met brede gangen, waar ook gespeeld kan worden. In de bergingen moet ruimte zijn voor fietsen/kinderwagens.

Algemeen wordt het belangrijk gevonden om vanwege voortdurend stijgende bouwkosten creatief en intensief met de ruimte om te gaan.

Veranderingen programma t.o.v. Masterplan

Wanneer het Stedenbouwkundig Programma vergeleken wordt met het Masterplan vallen de volgende wijzigingen op:

- het plein achter het politiebureau is ruimer opgezet;
- de winkelstraat is van gedaante veranderd;
- het nieuwe stadsdeelnkantoor ligt aan het centrale plein, niet in, maar naast de remise;
- de gashouder staat weer op de kaart, met als beoogde functie cultuur en culturele bedrijvigheid;
- rond de gashouder is een open ruimte gecreëerd;
- één van de noord-zuidverbindingen, namelijk die tussen zwembad en badhuis, is geschrapt; mogelijk komt er een noord-zuid doorsteek ten oosten van het zwembad.
- de bouwblokken zijn groter geworden; dit geldt ook voor het blok langs het spoor; de lange wand evenwijdig aan het spoor beperkt de geluidsoverlast.

¹⁵ Uit Naar een Programma van Eisen Polderweggebied vanuit taakcombineerders met kinderen.
2 juli 2001, Dr ir Lia Karsten, Sociaal-Ruimtelijk Onderzoek en Advies



Technische randvoorwaarden

-  hoofdwatervleiding
-  grens spoorzone volgens kadaster
-  2.5m af te graven gebied
-  0.22+ te handhaven peilen
-  *0.15+ toekomstige peilen
-  zoeklocatie gasverdeelstation
-  * noodoverstortvoorziening

5 Technische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt een aantal randvoorwaarden beschreven die los van de uiteindelijke vorm van het plan bepalend zijn voor de inrichting van het plangebied. De technische aspecten vormen harde randvoorwaarden bij de planvorming.

Maten en peilen

Bij de nieuwbouw dient te worden aangesloten op de vloerpeilen van de bestaande gebouwen. Deze liggen grotendeels op een peil van 90+ NAP. Het waterpeil bedraagt 30-/- NAP. De Linnaeusstraat ligt op 55+ NAP oplopende naar 90+ NAP. In verband met de aansluiting op de bestaande bebouwing zal de Polderweg worden aangelegd op 70+ NAP. Het verschil tussen het waterpeil van de Ringvaart en de Oranje Vrijstaatkade is 1,20 meter.

Op de bijgaande kaart staan de verschillende maten en peilen aangegeven die in het gebied moeten worden aangehouden bij de realisatie van het plan. Hierop staan ook de belangrijke kabel- en leidingstroken aangegeven met de bijbehorende toetsingszones.

Ondergrondse infrastructuur

Bij het maken van de plannen moet rekening worden gehouden met alle nutsvoorzieningen. De kabels en buizen hiervoor worden in de openbare ruimte onder het maaiveld aangebracht.

De hoofdgroepering is:

- Riolering (waterafvoer van regen, huishoudens en bedrijven)
- Gas (transport en distributie)
- Water (transport en distributie)
- Elektra (hoogspanning, middenspanning en laagspanning)
- Cai (momenteel koper, in de toekomst glasvezel)
- Communicatievoorziening (meestal glasvezelkabels)

Voor gas komen er steeds meer aanbieders, maar de levering zal plaats blijven vinden via een gemeenschappelijk buizenet. Bij verschillende aanbieders van elektra zal er gebruik worden gemaakt van een gemeenschappelijk kabelnet.

Anders is het voor de aanbieders van telefoon- en datatransport. Deze providers hebben het recht en de wil zich te voorzien middels een eigen kabelnetwerk, met het gevolg dat er vele kabelnetwerken zijn en mogelijk nog worden aangelegd. De praktijk leert dat hiervoor vaak, min of meer ongecoördineerd, de openbare ruimte moet worden opengemaakt. Naast dat dit op dat moment veel hinder geeft, gaat de kwaliteit van de openbare ruimte sterk achteruit.

Voor het gasverdeelstation moet een vervangende plek in het plangebied worden gezocht.

De Werkgroep Ondergrondse Infrastructuur (WGOI) van de sector Stadsdeelwerken is in 2000 in het leven geroepen, om haalbare maatregelen te formuleren, die het openbreken van de openbare ruimte niet meer nodig maakt. Dit vergt uiteraard een voorinvestering. De WGOI werkt momenteel aan een concept van het eindrapport. Dit zal in principe uitgangspunt zijn bij de uitwerking in de verschillende Stedenbouwkundige Plannen.

Kademuur

De kademuur aan de Oranje Vrijstaatkade oogt nogal rommelig en is over het algemeen in slechte staat. Deze muur dient daarom in het kader van de planvorming te worden vervangen.

Overstortconstructie

Vanaf 2005 moet de riolering in geheel Amsterdam aan nieuwe eisen voldoen. Dit heeft tot gevolg dat DWR op een aantal plaatsen in Amsterdam een zogenaamde noodoverstortconstructie op de riolering moet aansluiten. Dit is een betonnen bak die volledig onder het maaiveld kan worden aangelegd. De benodigde capaciteit is ongeveer 600 m³ en de afmetingen zijn ongeveer 12,5 m x 30,0 m x 1,65 m (b x h x d). Bij hevige regenval dient deze bak als noodopvang en in het ergste geval als overstort op het oppervlaktewater.

DWR moet een dergelijke constructie maken in de buurt van het hoofdriool van de Linnaeusstraat, de nabijheid van oppervlakte water is een andere belangrijke voorwaarde. In overleg met DWR is ervoor gekozen deze overstortconstructie te bouwen onder het verdiepte 'plein' langs de Ringvaart achter de uitbreiding van de Hema. Een van de lange wanden van deze constructie maakt onderdeel uit van de nieuw aan te leggen kademuur van de Ringvaart.

Bodemverontreiniging

Geïnventariseerd is waar de concentraties aan bodemverontreiniging in het Polderweggebied zijn gelokaliseerd. Deze inventarisatie leidt tot een beeld van geconcentreerde verontreiniging in het westelijk deel van het plangebied, bij de Polderweg en langs de kade met een omvangrijke vervuilde locatie in het oostelijk deel.

Intussen is door de Grontmij een saneringsrapport opgesteld dat de aanpak en consequenties van de sanering beschrijft. Hieronder wordt aangegeven aan welke randvoorwaarden als gevolg van deze saneringsoperatie zal moeten worden voldaan.

Installaties biosparging¹⁶

Ten behoeve van de biosparging die circa 30 jaar lang plaatsvindt, zullen op het terrein voorzieningen worden getroffen. Het gaat daarbij om compressoren, putten met mangaten en

een infrastructuur van kabels en leidingen. Een deel van de installaties zal in de nieuwbouw worden ondergebracht. Mits zorgvuldig ingepast is de hinder en overlast van deze installaties zeer beperkt.

Voorwaarden en beperkingen

Door de technische installatie en de restverontreiniging gelden er enkele beperkingen vooral ten aanzien van grondwerk dat eventueel na de herinrichting nog moet worden uitgevoerd. In het integrale saneringsplan zal worden aangegeven op welke hoogte / diepte het terrein wordt opgeleverd.

De nieuwbouw moet deels worden uitgerust met dampdichte vloeren om mogelijke uitdamping van de restverontreinigingen naar de verblijfsruimtes uit te sluiten.

Het grondgebruik moet op de verontreinigings situatie zijn afgestemd. Bij gevoelig gebruik als kinderspeelplaats of tuintjes kunnen beperkte aanvullende saneringsmaatregelen nodig zijn, welke nu nog niet zijn te voorzien.

Erfpachtcontracten

De verontreinigings situatie en genoemde voorwaarden en beperkingen zullen in erfpachtcontracten met de projectontwikkelaar moeten worden vastgelegd.

Uitvoering herontwikkeling in samenhang met sanering

Op een groot deel van de bouwlocaties zal eerst gesaneerd worden en daarna gebouwd. In het nog op te stellen integraal saneringsplan zal de samenhang gedetailleerd worden aangegeven. Het streven is erop gericht de saneringswerkzaamheden zo uit te voeren dat vervolgens de bouwwerkzaamheden zo efficiënt mogelijk van start kunnen gaan. Het zoeken naar efficiëntie, en dus kostenbeperking, heeft in ieder geval betrekking op het verleggen van kabels en leidingen en het plaatsen van damwanden. Verder zal overwogen worden om aan het saneringsbestek grondwerkzaamheden toe te voegen, zodat de bouwer van de bebouwing de grond bouwrijp aantreft.

¹⁶ biosparging is een methode om door middel van biologische processen de nog aanwezige restverontreinigingen in een gebied af te laten breken

Uiteraard maakt dit een intensieve samenwerking tussen en zorgvuldige administratie van de opdrachtgevers van de sanering en de bouw noodzakelijk.

Gebruik vrijkomende ruimte

Wanneer de grond afgegraven wordt kan de vrijkomende ruimte ingezet worden ten behoeve van diverse functies. Hier ligt de kans om er een autoluw gebied van te maken door alle geparkeerde auto's in ondergrondse garages onder te brengen. Behalve voor garages is het de intentie ondergrondse ruimten voor tal van andere doelen te benutten, zoals opslag- en oefenruimten.

Geluidhinder

Railverkeer

De treinen op de spoorlijnen in het noorden en het oosten (richting Utrecht en richting Amersfoort) van het gebied veroorzaken een forse geluidsbelasting in het plangebied. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de eisen vanuit de wet Geluidhinder.

Voor woongebouwen, en andere geluidsgevoelige bestemmingen, gelden de volgende geluidseisen:

- binnen: ten hoogste 35 dB(A) volgens het bouwbesluit;
- buiten: een gevelbelasting van ten hoogste 57 dB(A) zonder ontheffing, of een gevelbelasting van ten hoogste 70 dB(A) met ontheffing (op grond van beschermende maatregelen zodat de binnenbelasting niet meer dan 35 dB(A) bedraagt). Of indien de gevelbelasting groter is dan 70 dB(A) kan ontheffing verleend worden als aan twee voorwaarden is voldaan:
 - *de belaste gevel moet een 'dove gevel' zijn, dat wil zeggen geen draaiende delen (deuren, open ramen e.d.) bevatten;*
 - *de binnenbelasting mag niet meer dan 35 dB(A) bedragen, dat wil zeggen extra isolerende maatregelen zijn noodzakelijk.*

Ontheffing wordt verleend door de provincie als aangetoond kan worden dat het niet mogelijk is om op andere wijze geluidsbelasting te beperken. In volgorde van prioriteit: beperken van de bron van het geluid, plaatsen van geluidsschermen (zo dicht mogelijk bij de bron) of een afschermdere bebouwingwand. In het hoofdstuk leefbaarheid en milieu worden de toe te passen maatregelen nader uitgewerkt.

Autoverkeer

Voor het gehele gebied geldt dat het wordt ingericht als 30-km gebied of woonerf. Voor deze wegen en straten is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Bruggen

Aansluitend op de Linnaeusparkweg wordt een brug over de Ringvaart gebouwd voor fietsers en voetgangers. De nieuw aan te leggen brug ter hoogte van de Archimedesweg dient ook per auto berijdbaar te zijn, om in geval van calamiteiten als ontsluiting te kunnen dienen.

Hoogbouw Effectrapportage (HER)

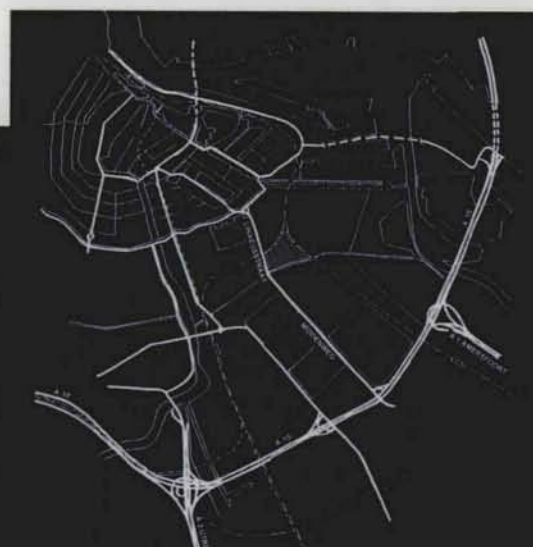
Aangezien een aantal gebouwen hoger is dan 30 meter, is een Hoogbouw Effectrapportage noodzakelijk. Hieronder vallen de twee hoge elementen nabij het stadsdeelplein en de gashouder.

Bij een HER zijn met name bezonning, sociale veiligheid, uitzicht en privacy, alsmede windhinder aandachtspunten. Voor zover van toepassing zal een HER worden opgesteld en gereed zijn bij het artikel 10 BRO overleg voor het concept Bestemmingsplan.

openbaar vervoer



wegenstructuur



parken



waterstructuur



Ligging in groter verband

6 Ruimtelijke analyse

Polderweggebied in het Amsterdamse netwerk

Openbaar Vervoer

Het gebied ligt vlak bij het Muiderpoortstation. Dit station is echter geen intercitystation. Het Muiderpoortstation ontwikkelt zich hierdoor niet tot een stedelijk knooppunt zoals bijvoorbeeld het Amstelstation. De mogelijkheden voor een dergelijke ontwikkeling zullen sterker worden als de intensieve stedelijke ontwikkeling van het Polderweggebied gerealiseerd is en als ideeën om een metroverbinding via het Muiderpoortstation aan te leggen concreter zouden worden.

Bij dit station komen de spoorlijnen uit de richtingen Utrecht en Amersfoort samen en gaan door tot aan het Centraal Station. Diverse busverbindingen doen het Muiderpoortstation aan. Het Centraal Station is per trein in vijf minuten bereikbaar, vijfmaal per uur.

Een aantal bussen en ook tramlijn 9, die Diemen met het Centraal Station verbindt, rijden over de Linnaeusstraat.

Autoverkeer

Het gebied ligt precies halverwege het centrum van Amsterdam en de Ring. De bereikbaarheid per auto vanuit de regio is daarmee redelijk te noemen. Het Polderweggebied ligt aan de Linnaeusstraat, de rechtstreekse verbinding tussen het centrum van Amsterdam en de ring (A10).

Met deze kenmerken lijkt het Polderweggebied vooral een functie te vervullen in het stadsdeel en de directe omgeving.

Hoofdfietsnet

De Linnaeuskade maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnet. Met de nieuwe bruggen over de Ringvaart is het Polderweggebied uitstekend aangesloten op dit net.

Ligging ten opzichte van recreatieve groenvoorzieningen en water

Het Oosterpark langs de Linnaeusstraat, Park Frankendael en de Oosterbegraafplaats aan de Middenweg liggen in de nabijheid. Ze zijn vanuit het Polderweggebied snel en rechtstreeks bereikbaar. De sportparken in de Watergraafsmeer liggen op tien minuten fietsafstand. Het Flevopark in Zeeburg ligt op loopafstand. Via de Ringvaart is het Polderweggebied aangesloten op de Amstel en het IJ. Deze belangrijke recreatieve elementen liggen op tien minuten fietsafstand.

Polderweggebied in de directe omgeving

De verkavelingrichting van het Polderweggebied is gebaseerd op de oude slotenstructuur van de voormalige polder. De omgeving van het gebied bestaat uit een netwerk van straten, pleinen en parken met ertussen gesloten bouwblokken van gemiddeld vier bouwlagen met een kap. Het Polderweggebied ligt op de rand van de 'oude stad', tegen de Ringvaart aan. Deze vormt de grens met de vijf meter dieper gelegen Watergraafsmeer. De Oosterparkbuurt, de Dapperbuurt en het noordelijk deel van de Indische buurt zijn net als het Polderweggebied verkaveld volgens het vroegere patroon van sloten en vaarten die afwaterden op de Amstel.

De rest van de Indische buurt en de Transvaalbuurt zijn later ontwikkeld op basis van stedenbouwkundige plannen waarbij de openbare ruimte centraal stond. In het Polderweggebied, waarvoor nooit een stedenbouwkundig plan is gemaakt, volgen de Polderweg en Beijersweg het vroegere slotenpatroon, afwaterend naar de Amstel en parallel aan de Ringvaart.

De verkaveling aan de noordrand van de Watergraafsmeer volgt ook het vroegere slotenpatroon. Deze poldersloten waterden echter af op de Ringvaart en de verkavelingrichting staat daardoor bijna loodrecht op de verkavelingrichting van het plangebied.

Belangrijke elementen uit de omliggende wijken lopen tot aan het Polderweggebied: De Linnaeusparkweg, de Mr. P.N. Arntzeniusweg vanuit de Watergraafsmeer, de Dapperstraat vanuit de Dapperbuurt, een reeks van straten en pleinen uit de Transvaalbuurt uitkomend op de Linnaeusstraat en één uit de Indische buurt uitkomend op de Beijersweg. Het gebied juist ten noorden van de Polderweg bestaat uit Tuinwijk en een aantal grote gebouwen: het Montessori-college, de sociale dienst en een nog te bouwen politiebureau. Hier staan de gebouwen in het groen. Dit groene karakter zet zich nog even door tussen de gebouwencomplexen ten noorden van de spoorlijn. Tuinwijk is met zijn kleinschalige bebouwing een uitzondering in de omgeving.

De randen van het Polderweggebied

Linnaeusstraat/Middenweg

Deze levendige stads(winkel-)straat met een aantal beeldbepalende gebouwen eraan vormt een belangrijke rand. Hier zijn veel stedelijke activiteiten en een stedelijke bebouwing waar met de ontwikkeling van het Polderweggebied zowel ruimtelijk als programmatisch op aangesloten kan worden.

Spoordijken

De spoordijken vormen behoorlijke barrières. De noordelijke spoordijk is plaatselijk ruim zes meter hoog. Wellicht dat het spoor in de toekomst als gevolg van de plannen bij het Amstelstation ondergronds komt te liggen. Vooralsnog is dit onzeker.

De oostelijke spoordijk is, nabij het Muiderpoortstation, ruim zestig meter breed. De hoogte varieert van ruim zes meter bij het station tot circa twee meter boven maaiveld ter hoogte van de Ringvaart. Van ondergrondse aanleg van dit tracé lijkt vooralsnog geen sprake. Met de aanwezigheid van de spoordijken wordt rekening gehouden bij de uitwerking van de verbindingen tussen het Polderweggebied, de Dapperbuurt en de Indische buurt.

Ringvaart

De Ringvaart legt de verbinding tussen het IJ en de Amstel. De Ringvaart is een belangrijke 'lange lijn' in de stad met een functie als doorgaande fietsverbinding. Een belangrijke schakel in de doorgaande verbinding langs de noordzijde van de Ringvaart, de zijde waar ook het Flevopark ligt, ontbreekt. Er is hier wel een onderdoorgang aan de zuidzijde van het spoorwega viaduct. Dit biedt echter een weinig comfortabele verbinding: oversteken naar de overzijde van de Ringvaart, onder het spoor door en weer terug over de Ringvaart naar de kade. Een doorgaande route aan de noordzijde zou een verbetering van de verbinding met de Indische Buurt betekenen. Aan de Ringvaart tonen de aangrenzende wijken hun gezicht. De Indische buurt tussen de spoorlijn en het Flevopark met lange, gemiddeld vijf lagen hoge gevels met een horizontaal karakter. De Transvaalbuurt met een horizontaal geleed én een verticaal geleed blok, elk bestaande uit vijf lagen. De Watergraafsmeer aan de Linnaeuskade, die hier nog ca. 1 meter lager ligt dan het Polderweggebied. Hier neemt de bebouwingshoogte toe van vier tot vijf lagen in de richting van de Middenweg. Ook in deze richting gaat een meer horizontale architectuur over in een verticale. De nieuwe bebouwing aan de Oranje Vrijstaatkade zal het karakter van het Polderweggebied aan het water bepalen.

Polderweggebied

Het gebied zelf is opgebouwd uit smalle straatjes en brede buitenruimten, grote en kleine gebouwen. Deze structuur doet denken aan een doolhof, een labyrint. Het gebied lijkt hierdoor groter dan het in werkelijkheid is. Je kunt er doorheen dwalen en steeds weer vanuit nieuwe gezichtspunten het gebied beleven. Het behoud van het labyrintische karakter biedt de aanknopingspunten voor de voorgestelde verkaveling.

Bestaande bebouwing

De huidige bebouwing is zeer divers van kwaliteit. In de cultuurhistorische effectrapportage is aangegeven welke gebouwen als het meest waardevol worden beschouwd. Van deze gebouwen wordt handhaving meegenomen als randvoorwaarde in het SPvE. Het betreft de remise, het zwembad, het voormalig badhuis en de Don Boscoschool. Dit geldt ook voor de bebouwing langs de Linnaeusstraat, waaronder het beeldbepalende Franswablok¹⁷.

Ook de huidige sporthal is opgenomen in de reeks van te handhaven gebouwen. Dit ronde gebouw, gebouwd op de fundering van een oude gashouder, vormt een bijzonder beeldbepalend element door het koepelvormige dak. Voor de overige waardevolle gebouwen zal in de volgende fasen een zorgvuldige afweging plaatsvinden tussen geld, programma en de gewenste stedenbouwkundige structuur. De conclusie luidt dat Polderweg 92 (Fysiotherapie) en Polderweg 94 (Kraaiennest) niet behouden kunnen worden. Het huidige gebouw van het Dierenasiel kan wellicht behouden blijven.

Van de gebouwde 'schatten' van het Polderweggebied maken de hoge elementen in en in de nabijheid van het gebied nadrukkelijk deel uit. Het betreft de schoorsteen van de voormalige koolgasstokerij, de toren van het Muiderpoortstation en de Gerardus Majellakerk in de Indische buurt.

Ecologische structuur

De groenstructuur van het Polderweggebied bevindt zich vooral aan de randen van het gebied.

De beplanting langs de Polderweg maakt deel uit van de Bomenstructuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer¹⁸ en ontleent daar status aan.

Het spoortalud en de Ringvaart hebben een bovenwijkse groenfunctie.

Het talud van de spoorlijn Amsterdam CS-Muiderpoort-Weesp is te beschouwen als een langgerekt natuurreervaat, dat vanaf het buitengebied diep in de stad doordringt, tot aan het Centraal Station toe. Kleine zoogdieren zoals bosmuis, dwergmuis, spitsmuizen, konijn en egel gebruiken dit groene lint om zich te verplaatsen. Ingrepen in het talud bij het Polderweggebied hebben dus hun weerslag op een veel groter deel van de stad.

De Ringvaart is wat natuurwaarden betreft de mooiste gracht van Amsterdam. De Vaart vormt een verbinding voor water- en oevergebonden dieren tussen de Amstelscheg en de Diemerscheg.

Binnen het plangebied zijn alleen verspreide groenelementen te vinden: enkele grote bomen, randbeplanting rond de korfbalvelden en min of meer spontane begroeiing aan de noord- en oostzijde van de Wethouder Verheij-sporthal.

Dit is het gebouw op de Linnaeusstraat 197-227
Groenstructuurplan Oost/Watergraafsmeer, 2000



hoogwaardig stedelijk milieu

cultuur



plaats van ontmoeting

Ambities Polderweggebied



7 Ambities

Het Polderweggebied is een gebied met bijzondere kansen en mogelijkheden. Om deze mogelijkheden te benutten zijn voor het gebied verschillende ambities gesteld.

1. Hoogwaardig stedelijk milieu

Een hoogwaardig stedelijk milieu betekent een ontwikkeling met nieuwe functies op het gebied van wonen, werken en recreëren, maar ook cultuur. Stedelijkheid wordt bereikt door verschillende factoren, waaronder: een mix van verschillende functies, bouwen in hoge dichtheden, een bepaalde verdeling van de bezoekers over het gebied, de aanwezigheid van bovenwijkse functies en een goede, duurzame (kwalitatieve) inrichting van de buitenruimte. Verder een zorgvuldige keuze van de toe te passen (duurzame) materialen.

Belangrijk is dat daarbij gezocht wordt naar functies die bij elkaar passen en elkaar liefst versterken. Aan de inrichting van de openbare ruimte worden hoge eisen gesteld, zowel qua materiaalgebruik en vormgeving, als qua verlichting. Daarbij moet de openbare ruimte flexibel zijn en zich lenen voor verschillend gebruik en voor gebruik door diverse groepen.

2. Een gebied met verschillende gezichten

In het Polderweggebied is uitgegaan van de realisatie van een zeer divers programma. In het westelijk deel is dat een concentratie van publiekgerichte voorzieningen en in het oostelijk deel een gemengd woon-/werkprogramma. In het hele Polderweggebied zullen woningen komen. De verschillende gezichten laten zich het beste uitdrukken in een aantal tegenstellingen:

- oude gebouwen <> nieuwe gebouwen
- smalle straten en stegen <> grote pleinen en groene ruimtes
- snel <> langzaam
- rust <> drukte
- groen <> stenig
- intieme binnenwerelden <> grote openbare ruimtes

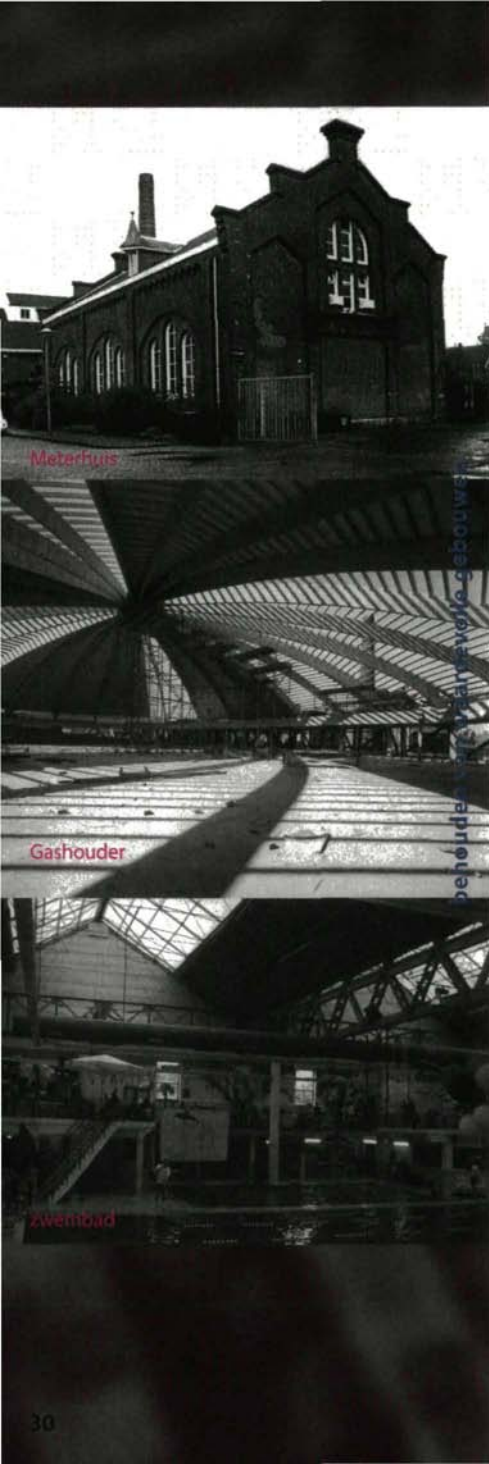
Het labyrintische karakter van het plangebied biedt de mogelijkheid deze verschillende gezichten één voor één te ontdekken.

3. Plaats van ontmoeting

De centrale ligging van het Polderweggebied op de grens tussen Watergraafsmeer en Oost maakt het logisch om juist dit gebied tot ontwikkeling te brengen door de huidige publiekstrekkers te versterken en nieuwe toe te voegen. Naast winkels, sportvoorzieningen en vermaak kan ook een aanvulling op de al aanwezige maatschappelijke voorzieningen hieraan bijdragen. Niet in de laatste plaats geldt dit voor de vestiging van het Stadsdeelkantoor. Hiermee onderscheidt het Polderweggebied zich van de omliggende wijken en kan een uniek woon- en werkmilieu ontstaan.

4. Cultuur

Cultuur is een belangrijk element in het gebied. Het stadsdeel hecht aan verschillende culturele uitingen in het gebied. Hierbij wordt gedacht aan het bestemmen voor muziekvoorzieningen van het Don Boscobouw en het geven van een nieuwe culturele bestemming aan de gashouder. Ook de verschillende groepen en panels die hun bijdragen hebben geleverd aan de plannen voor het Polderweggebied leggen steeds de nadruk op de culturele functies. Het bewonerspanel ziet het zelfs als hét visitekaartje van het Polderweggebied.



5. Behouden van waardevolle gebouwen

Uit de Cultuurhistorische effectrapportage¹⁹ blijkt dat er in het gebied een groot aantal interessante gebouwen staat. Volgens deze rapportage "is het dan ook aanbevelenswaardig om een zo substantieel mogelijk deel van de bebouwing van de Oostergasfabriek uit de periode 1887-1923 te handhaven en als levende herinnering in te passen in de nieuwbouwplannen (...)"²⁰.

6. Efficiënt ruimtegebruik

Het verhogen van de intensiteit van het gebied kan onder andere bereikt worden door dubbel grondgebruik toe te passen. Dit kan zowel in de ruimte (stapelen van functies) als in de tijd, zoals het delen van parkeer ruimte door woningen en winkels. Efficiënt ruimtegebruik maakt het mogelijk het programma te intensiveren, terwijl de openbare ruimte zelfs wordt vergroot.

Daarnaast kan door het aanbieden van flexibele ruimtes ingespeeld worden op een veranderende vraag van functies en gebruik. Bovendien kan beter worden ingespeeld op wensen en eisen van de consument.

De ambities ten aanzien van het intensieve ruimtegebruik vragen om combinaties op elk schaalniveau. Op de kleinste schaal zijn woonwerkruimtes hier een goed voorbeeld van. Op een groter schaalniveau gelden vooral de combinaties van functies in ondergrondse ruimtes. Behalve voor garages zijn ondergrondse ruimten voor tal van doelen te benutten. Opslag, oefenruimten, studio's, en souterrains van woningen, zijn voorbeelden van programma's waarmee de intensiteit van het grondgebruik kan worden opgevoerd.

Daar waar vanwege de sanering zodanig diepe ontgravingen plaatsvinden, dat meer dan één ondergrondse verdieping kan worden gerealiseerd, kan als "reserve op termijn" van een verdiepingshoogte van 4.50 meter worden uitgegaan (extra laag/inbouw blijft mogelijk)

7. Een leefbare buurt

In het gebied is voor een intensief gebruik van de ruimte gekozen. Daarbij mag echter geen concessie worden gedaan aan de leefbaarheid van het gebied. Dit kan worden bereikt door bepaalde functies een strategische plek te geven en door openbare ruimtes zorgvuldig vorm te geven. Bij de vormgeving van de openbare ruimte zal ook veel aandacht uitgaan naar de gebruikswaarde van het gebied voor kinderen. Veilige en aantrekkelijke speelgelegenheid zal zo worden vormgegeven dat hiervan geen overlast uitgaat naar andere bewoners.

8. Gedifferentieerde woon- en werkmilieus

Inzet is een gedifferentieerd gebied met verschillende woonvormen en leefstijlen. Een variatie aan leefstijlen levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk. Als daarbij ook een hoge woningdichtheid wordt gehanteerd draagt dit zeker bij aan de ambitie een stedelijk milieu te maken. Het kan bijdragen aan meer variatie in het stadsdeel en de directe omgeving omdat het huidige woningaanbod in sommige delen (met name Transvaal, Dapperbuurt en Indische buurt) nogal eenzijdig is.

Daarnaast is er plaats voor verschillende soorten bedrijvigheid in het gebied. Dit kan variëren van het zogenaamde kantoor-aan-huis tot zelfstandige winkel- en bedrijfsruimten. In het gebied dient zowel ruimte te zijn voor starters als voor gevestigde bedrijven.

Door de ontwikkeling van het Polderweggebied wordt de kwaliteit van Oost/Watergraafsmeer versterkt: de werkgelegenheid in het stadsdeel wordt naar verwachting uitgebreid door een intensiever ruimtegebruik door nieuwe winkels en bedrijven. Door versterking van de bestaande recreatieve- en winkelvoorzieningen wordt de aantrekkelijkheid van het stadsdeel vergroot.

Kortom: het Polderweggebied wordt een sterk gedifferentieerde wijk.

¹⁹ Het Oostergasfabriekterrein, concepttekst cultuurhistorische effectrapportage mei 2001. Bureau Monumentenzorg Amsterdam
²⁰ idem

9. Een verkeersluwe buurt

In een intensief bebouwd gebied als het Polderweggebied kan de auto eigenlijk alleen maar te gast zijn. Het gebied moet zo worden ingericht dat de nadruk ligt op de bereikbaarheid en doorkruisbaarheid per fiets en als voetganger. Hiermee ontstaat een vriendelijk woonklimaat met een stedelijke allure. De nadruk op voetgangers- en fietsroutes is ook in het belang van de kinderen die in het Polderweggebied komen wonen of er naar school gaan. Daarbij krijgen de overgangen van het Polderweggebied naar de omliggende wijken speciale aandacht. Voor de veilige bereikbaarheid van met name de sportvelden kan aan een kindlint (speciaal vanuit veiligheid voor kinderen ontworpen route) gedacht worden.

Bijkomend voordeel van de sanering is dat er in de afgegraven delen ondergrondse garages kunnen worden gemaakt waarin alle benodigde parkeerplaatsen voor het gebied gemaakt kunnen worden.

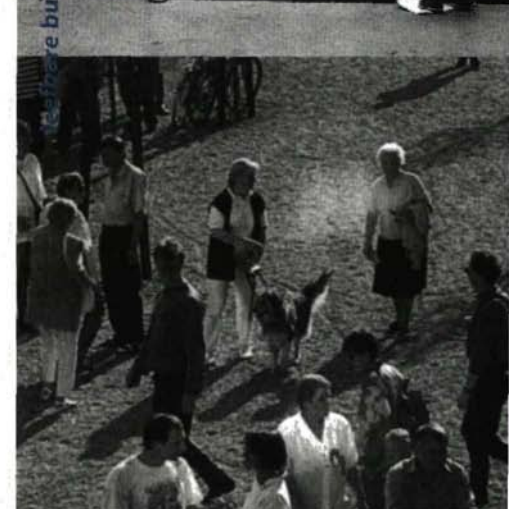
10. Verhoogde milieuambitie

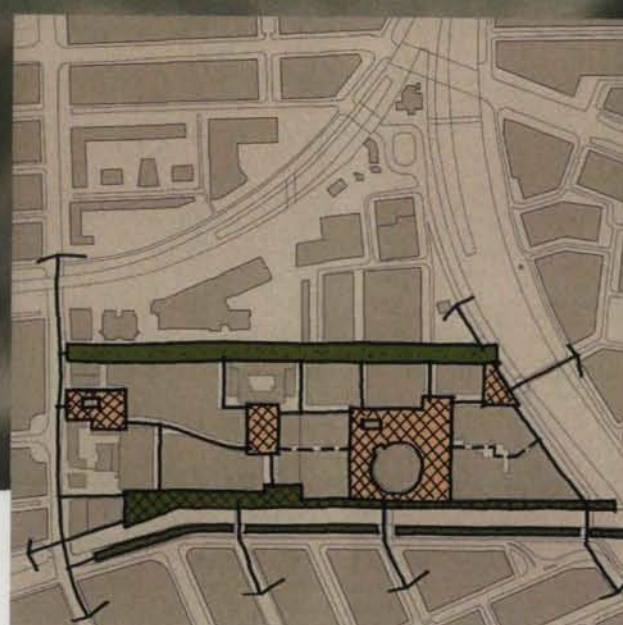
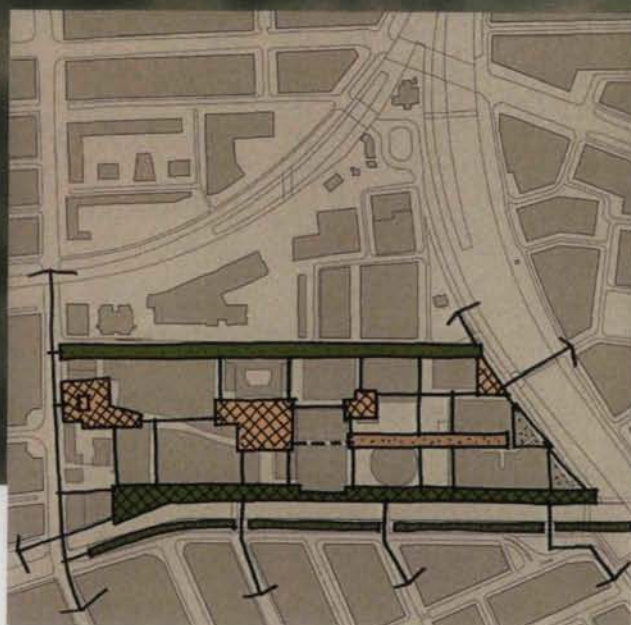
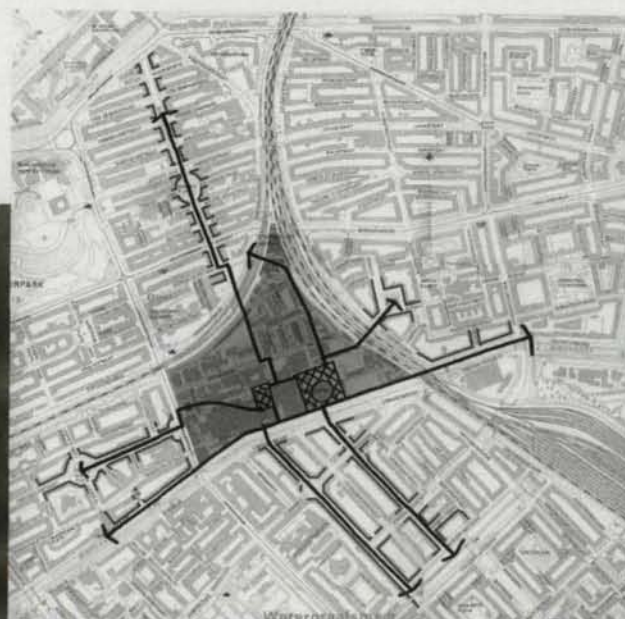
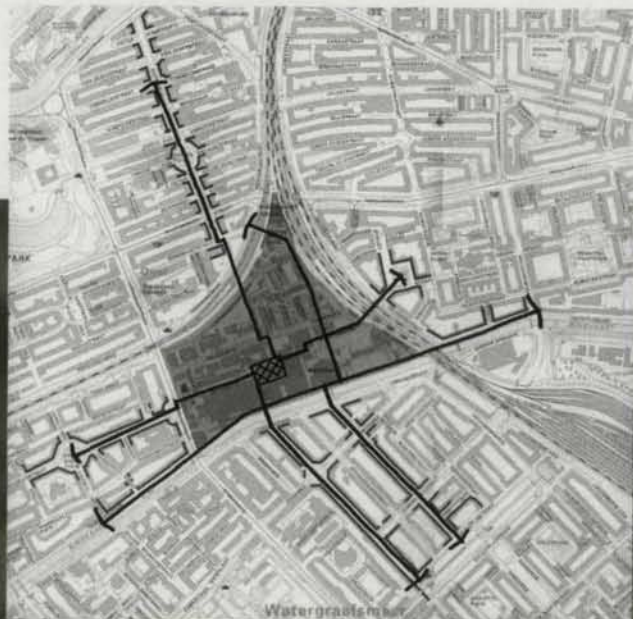
De intensiveringopgave, de bodemsanering en de ligging van het plangebied tussen twee spoorlijnen vragen om een hoge inzet op het gebied van milieu en leefbaarheid teneinde een prettig woon- en leefklimaat in het gebied te creëren. Het gaat hierbij met name om de volgende onderdelen:

- leefbaarheid en gezondheid
- voorkomen van (geluid)hinder
- mobiliteitsbeperking
- energiebesparing
- waterhuishouding
- ecologie
- duurzaam bouwen
- afval

11. Het combineren van arbeid en zorg

In Nederland en zeker in Amsterdam zijn steeds meer mensen als taakcombineerder actief. Dat betekent dat zij dagelijks zowel belast zijn met zorgtaken thuis als met betaald werk elders. Tweeverdieners met kinderen zijn hier een voorbeeld van, maar ook alleenstaande werkende moeders of mantelzorgers. Voor hen is het belangrijk, dat in het Polderweggebied voldoende voorzieningen zijn (zoals kinderopvang, medische zorg of laagdrempelige eetgelegenheden), maar ook dat deze voorzieningen wat betreft openingstijden en locatie aansluiten bij de dagindeling van de betrokkenen. Dat betekent dat in veel gevallen een bepaalde mate van clustering wordt voorgesteld. Verder geldt voor taakcombineerders met kinderen dat zij baat hebben bij een sociaal- en verkeersveilige openbare ruimte die de zelfstandige bewegingsvrijheid van kinderen stimuleert.





8 Concept

De lange lijnen

In het Polderweggebied bevinden zich zowel in oost-west- als in noord-zuidrichting **twee lange lijnen** die het gebied zijn vorm geven, maar ook begrenzen.

In oost-west-richting zijn het de **Polderweg**, de weg waarlangs het gebied is ontstaan en de **Oranje Vrijstaatkade/Ringvaart**, de waterscheiding tussen Oost en Watergraafsmeer.

Deze lijnen maken het mogelijk het verder tamelijk besloten gebied op twee plaatsen in één keer te overzien. Daarnaast zijn het elementen die door hun inrichting een bijzondere kwaliteit en stevigheid aan het gebied geven.

De Polderweg als een statige laan, een maliebaan, de Oranje Vrijstaatkade als een goed bezonde kade met verschillende voorzieningen, waar de ontmoeting tussen het Polderweggebied en de Watergraafsmeer plaatsvindt.

In noord-zuidrichting zijn er het **Groene spoor** en de **Linnaeusstraat**.

Het **Groene spoor** is de laan tussen spoordijk en bebouwing. Gebruikmakend van het spoortalud krijgt deze route een extra groene uitstraling.

De **Linnaeusstraat** blijft winkelstraat. Door de aansluiting op deze straat van een winkelstraat in het Polderweggebied, zal deze straat aan betekenis winnen.

Het labirint

Het gebied zelf heeft nu al op sommige plaatsen het karakter van een doolhof, een **labirint**. In het plan wordt de mogelijkheid om in het gebied te dwalen verder versterkt door een afwisseling van smalle en brede straten, langwerpige en vierkante pleinen en pleintjes en van zogenaamde bajonetaansluitingen²¹. Zo ontstaat een verrassend gebied van zowel kleinschalige als grotere openbare ruimtes. Een aantal straten loopt

daarbij het plangebied uit en sluit aan op de structuur van de omliggende wijken. Een aansluiting op de aantrekkelijke zuidrand van het plangebied wordt gerealiseerd door het aanbrengen van vizieren op de Oranje Vrijstaatkade, straatjes die zicht geven op de kade en vaart. In het gebied wordt een aantal straten en pleinen aaneengeregen tot een informele route tussen Linnaeusstraat en Indische buurt.

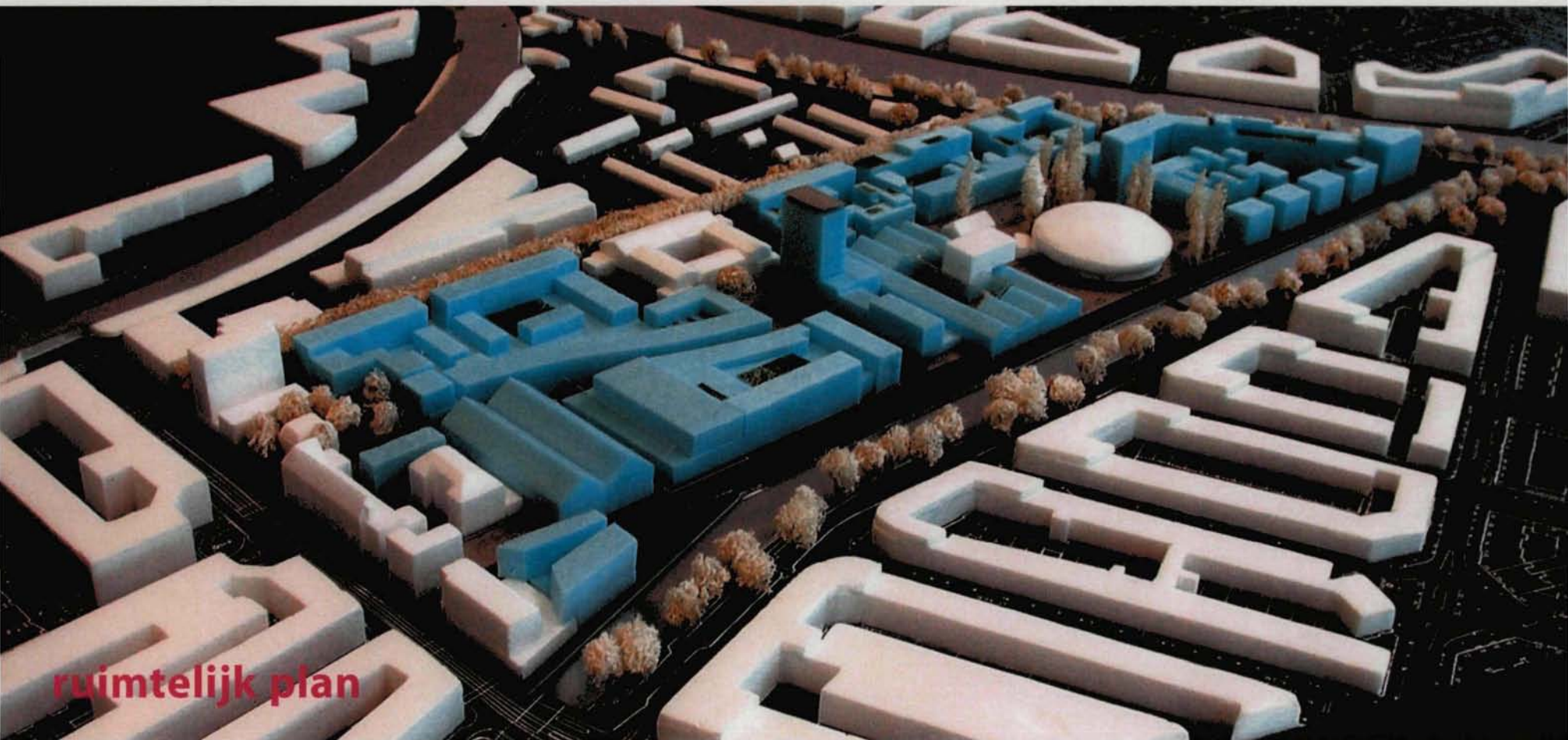
Centrale ruimtes

Belangrijke oriëntatiepunten in het gebied zijn de zogenaamde centrale ruimtes. Dit zijn de straten en pleinen in het gebied die van extra belang zijn door hun ligging en/of de concentratie van bijzondere voorzieningen.

- **(Ont-)spanningsveld** rondom het ronde gebouw op de fundamenteën van een oude gashouder wordt een parkveld gemaakt. Om in te zitten, te wandelen of te spelen, maar ook om extra ruimte te geven aan de omliggende functies.
- Het **Stadsdeelplein** is het centrum van de nieuwe buurt. Hier wordt het stadsdeelkantoor gevestigd en zijn ook andere bijzondere functies te vinden. Het plein wordt geschikt voor diverse evenementen.
- Het **Voorplein** is het plein dat de Linnaeusstraat ter hoogte van het huidige politiebureau verbindt met de winkelstraat in het Polderweggebied. Het neemt daarmee een strategische plaats in als verbinding tussen de verschillende winkelconcentraties

De hogere elementen die aan de centrale ruimtes worden toegevoegd of al aanwezig zijn werken als een markering voor deze ruimtes. Het zijn de "Mart Stamflat" aan de Linnaeusstraat en torens bij het stadsdeelplein en het (ont-)spanningsveld.

²¹ Bij een bajonetaansluiting liggen de aansluitende straten niet in elkaars verlengde, er treedt een versprinsing op.



ruimtelijk plan

9 Het plan

Ruimtelijk

Het ruimtelijk plan voor het Polderweggebied is opgebouwd uit een netwerk van lanen, straten, stegen, pleinen, plantsoenen en de kade langs de Ringvaart.

De structuur van het plan voor het Polderweggebied is gebaseerd op de overheersende oost-westrichting met de Oranje Vrijstaatkade en de Polderweg als de belangrijkste dragers hiervan. Daaraan wordt een reeks van straten en pleinen toegevoegd. In deze reeks zijn de centrale ruimtes uit het concept opgenomen. De reeks sluit via een bajonet aan op de Pretoriusstraat in de Transvaalbuurt en op de Bonistraat in de Indische buurt. Loodrecht hierop liggen straten, stegen en paden die de elementen onderling verbinden en de noord-zuidrelaties met de omgeving leggen. Een eventuele verbinding met de Dapperbuurt kan in de toekomst worden gemaakt door een onderdoorgang onder het spoor, ongeveer in het verlengde van de Dapperstraat. Keuze voor en positie van deze onderdoorgang is echter pas aan de orde als vernieuwing van Tuinwijk noodzakelijk mocht zijn.

Openbare ruimte

Het raamwerk krijgt een labyrintisch karakter door de afwisseling van smalle en brede straten, langwerpige en vierkante pleinen en pleintjes. Dit karakter wordt versterkt door het maken van een stelsel van semi-openbare ruimtes.

Bij de verdere planuitwerking is realisatie van een passage tussen de winkelstraat en de Oranje Vrijstaatkade mogelijk. Een informele verbinding tussen het (Ont-) spanningsveld en het Groene Spoor kan gemaakt worden via de hof die de bebouwing op het binnenterrein van het meest oostelijke bouwblok ontsluit.

Tussen het Stadsdeelplein en het (Ont-)spanningsveld komt een semi-openbare passage door het Stadsdeelkantoor en de remise. Deze passages zijn afsluitbaar.

De openbare ruimten worden gevormd door de bebouwing,

die bestaat uit stedelijke bouwblokken. Dit is een bebouwings-type waarbij een strikte scheiding wordt gehanteerd tussen het 'mijn en dijn'. De bebouwing staat strak in de rooilijn, de woningentrees zijn aan de openbare ruimte gesitueerd en de begane grondverdieping is rondom bebouwd. De entrees naar gemeenschappelijke binnenterreinen kunnen door middel van poorten worden afgesloten.

Overgangsgebieden tussen gebouw en straat bevinden zich binnen de contour van de hoofd-rooilijn van het bouwblok en zijn niet dieper dan ca. anderhalve meter.

De smalle straten in het gebied hebben een profiel van 9 of 13 meter. In deze straten is extra aandacht voor kleur en plasticiteit van de gevels om een aangename sfeer te krijgen.

Bebouwing

Aan de brede straatprofielen en aan de grotere pleinen worden stevige bebouwingswanden gemaakt in hoogte variërend van vier tot zes bouwlagen met op de hoeken soms een hoogteaccent tot maximaal acht lagen. Deze wanden kunnen op de verdiepingen geheel volgebouwd zijn of zijn opgebouwd uit een ritme van naast elkaar geplaatste kleinere eenheden. Dit laatste wordt voorgesteld op plekken waar licht op en zicht vanuit bebouwing op het achtergelegen binnenterrein van belang wordt geacht.

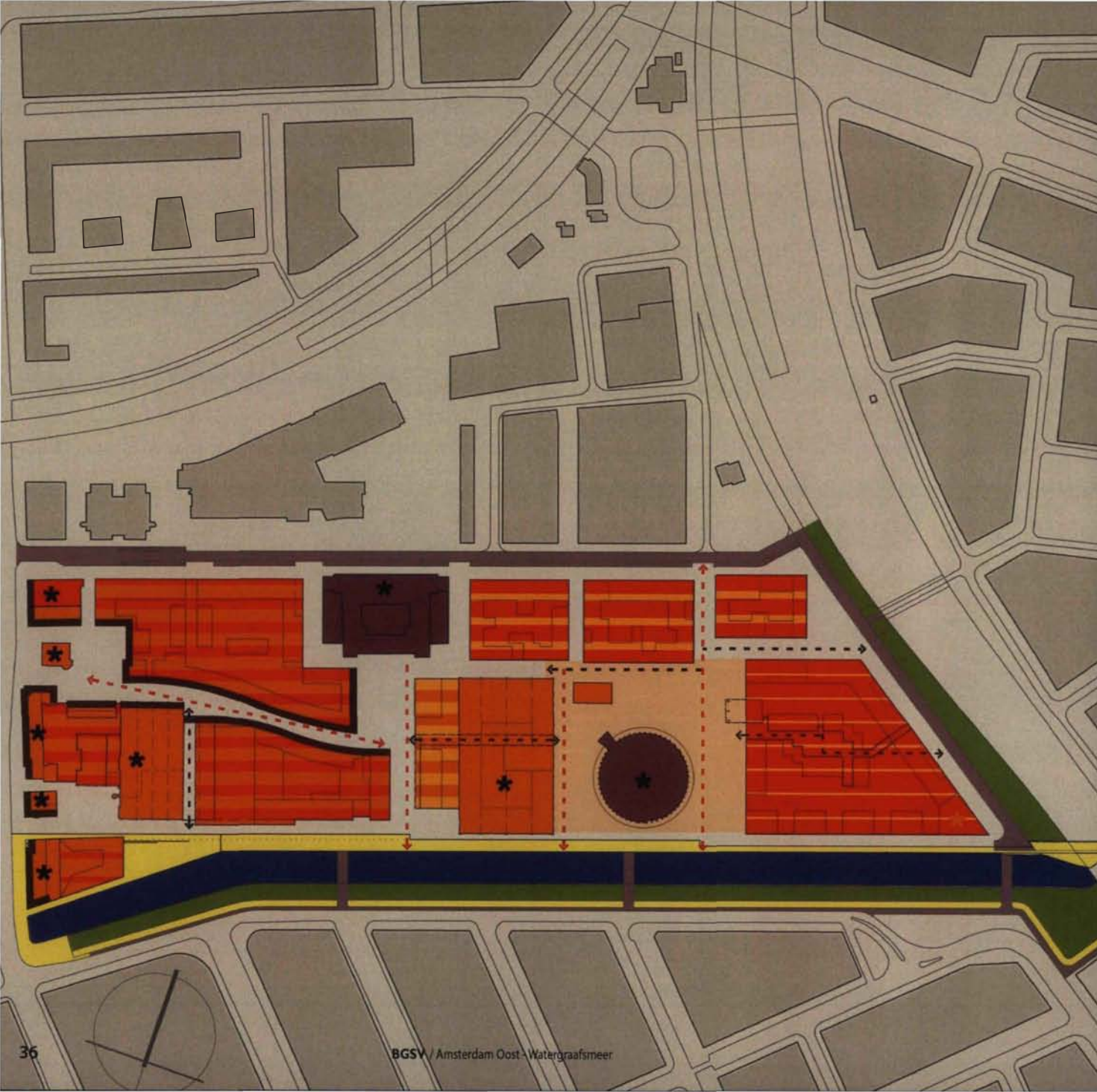
Langs de Polderweg wordt de bebouwing in dezelfde rooilijn gebouwd als de onderbouw van de Mart Stamflat. De bebouwingswand krijgt een prettige geleding doordat het Don Bosco gebouw en het meest oostelijke bouwblok drie meter uit de rooilijn naar voren schuiven.

Aan de straatjes en stegen varieert de bebouwingshoogte van twee tot vier lagen, met soms een hoogteaccent tot vijf lagen. Hier wordt sterker gevarieerd in zowel hoogte, lengte als rooilijnen. Per bouwblok varieert de rooilijn van de begane grond.



Masterplan 1999

SPvE 2001



- Stedenbouwkundig plan
- halfverharding
 - openbaar groen
 - water
 - voorzieningen
 - cultuur/culturele bedrijvigheid
 - werken
 - wonen
 - verharding snelverkeer
 - verharding
 - kadeverharding
 - * bestaande bebouwing
 - * mogelijk te handhaven bebouwing
 - winkelfront
 - looplijn
 - zichtlijn/looplijn

Bebouwing Polderweg en Oranje Vrijstaatkade

Er is een duidelijk verschil aan te geven tussen de bebouwing aan de Polderweg/Spoorzoon en de Oranje Vrijstaatkade. Aan de Oranje Vrijstaatkade ontstaat een in hoogte verspringend beeld met variërende tussenmaten en een afwisselend en plastisch beeld. De onderdelen van de bouwblokken worden benadrukt.

Bij de andere twee wegen wordt juist de blokmaat benadrukt. Het zijn grotere architectonische eenheden door een kader omvat. Binnen die kaders zijn accenten/bewerkingen mogelijk. De bouwhoogte is voor de blokken nagenoeg gelijk.

Bijzondere elementen

Verbijzonderingen in de bebouwing van het Polderweggebied worden gevormd door:

- Bestaande bebouwing die als solitaire gebouwen gehandhaafd blijven zoals het Don Bosco gebouw, de Gashouder, het (voormalige) politiebureau op het Voorplein en het meterhuis op het Ontspanningsveld.
- Combinatiegebouwen van bestaande en nieuwe bebouwing: het Stadsdeelkantoor in combinatie met de remise, het zwembad met een nieuw sport-winkel-woongebouw aan de Oranje Vrijstaatkade en de uitbreiding van het bestaande Hemacomplex
- Bestaande en nieuwe 'bakens'. De Mart Stamflat die de entree van de Polderweg en de overgang van het bestaande deel van de winkelstraat naar het nieuwe gedeelte in het Polderweggebied markeert. Een negen lagen hoge toren op het vierlaagse Stadsdeelkantoor en een elf lagen hoge toren, aan het (Ont-)spanningsveld, die onderdeel uitmaakt van het bouwblok ten oosten ervan.

Functioneel

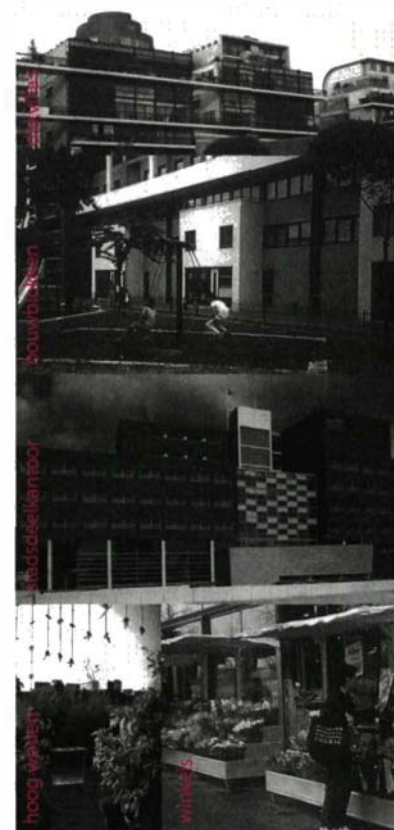
In het gebied wordt een gemengd programma voorgesteld, waarbij in het gehele gebied wordt gewoond. Door accentverschillen in het programma ontstaan in het westelijk en oostelijk deel verschillende sferen.

Polderweggebied-west

In het westelijk deel worden de openbare en commerciële voorzieningen geconcentreerd. Hier ontstaat een levendig stedelijk gebied in aansluiting op de voorzieningenconcentratie langs de Linnaeusstraat. De voorzieningen in het Polderweggebied zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer vanaf de haltes aan de Linnaeusstraat.

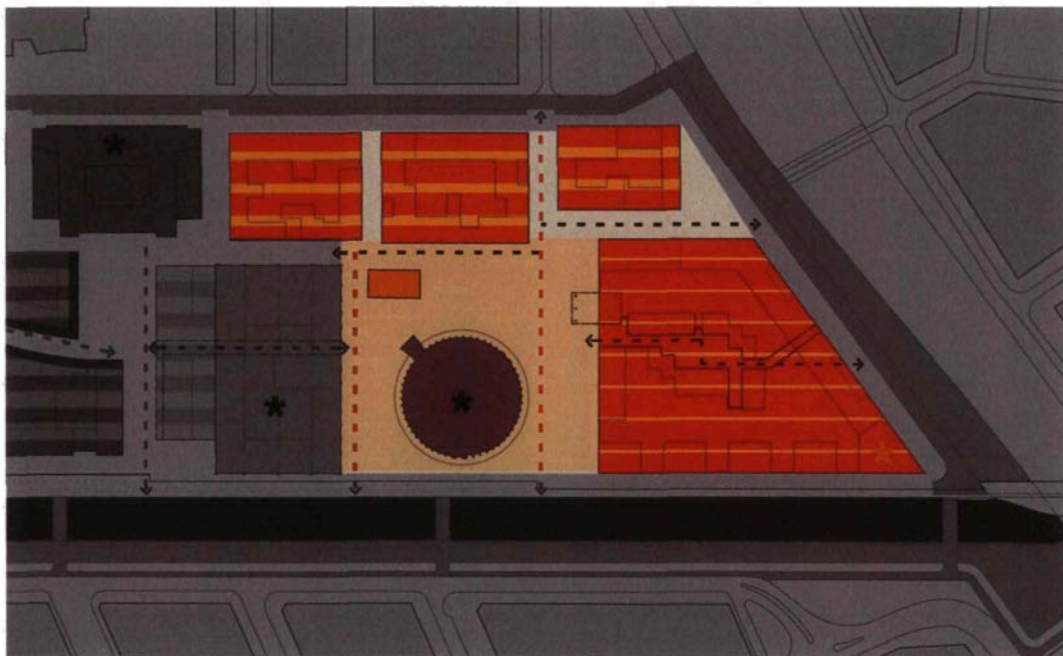
Winkelvoorzieningen worden hier in het Polderweggebied gerealiseerd ter versterking van het winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg. Zo profiteren de Linnaeusstraat en de voorzieningenconcentratie in het Polderweggebied van elkaars nabijheid. Behalve met winkels wordt de centrumfunctie versterkt door sportvoorzieningen, leisure, culturele bedrijvigheid en overige voorzieningen. Zij zorgen voor levendigheid op straat zowel overdag als 's avonds, wat de sociale veiligheid ten goede kan komen.

Parkeervoorzieningen kunnen beter benut worden door meer eenvoudig gebruik. De combinatie van functies heeft als bijkomend positief effect dat een intensiever gebruik van de afzonderlijke voorzieningen meer mogelijk is dan wanneer ze gespreid zouden zijn (symbiose-effect). Woningen, voornamelijk gesitueerd boven de winkels, en voorzieningen dragen ook bij aan de levendigheid van het westelijk deel. Ondergronds gebouwde parkeergarages en de benutting van bestaande en nieuw te bouwen kelders, versterken de concentratie van activiteiten. Aan het stadsdeelplein is ruimte gereserveerd voor het stadsdeelkantoor.



Polderweggebied-oost

In het oostelijk deel ligt de nadruk op een mix van wonen en werken. Hier wordt een rustige stedelijke sfeer gerealiseerd. In verband met de bereikbaarheid is bedrijfsmatige bebouwing geconcentreerd langs de Polderweg. Werken aan huis in de vorm van ateliers en extra werkkamers in huis is gespreid in de rest van het oostelijke deel. Ook in het oostelijk deel worden voorzieningen gerealiseerd. Deze zullen een meer wijkgericht karakter hebben. In tegenstelling tot het westelijk deel is er hier de mogelijkheid om zelfs grondgebonden woningen te realiseren met tuinen op maaiveld. De BAR-studie naar functiemenging (zie hoofdstuk 4) is een belangrijke inspiratiebron bij het aanbieden van verschillende woon-werk-combinaties. Een prominente plaats in het oostelijk deel krijgt de gashouder, die een nieuwe invulling krijgt met cultuur en culturele bedrijvigheid.



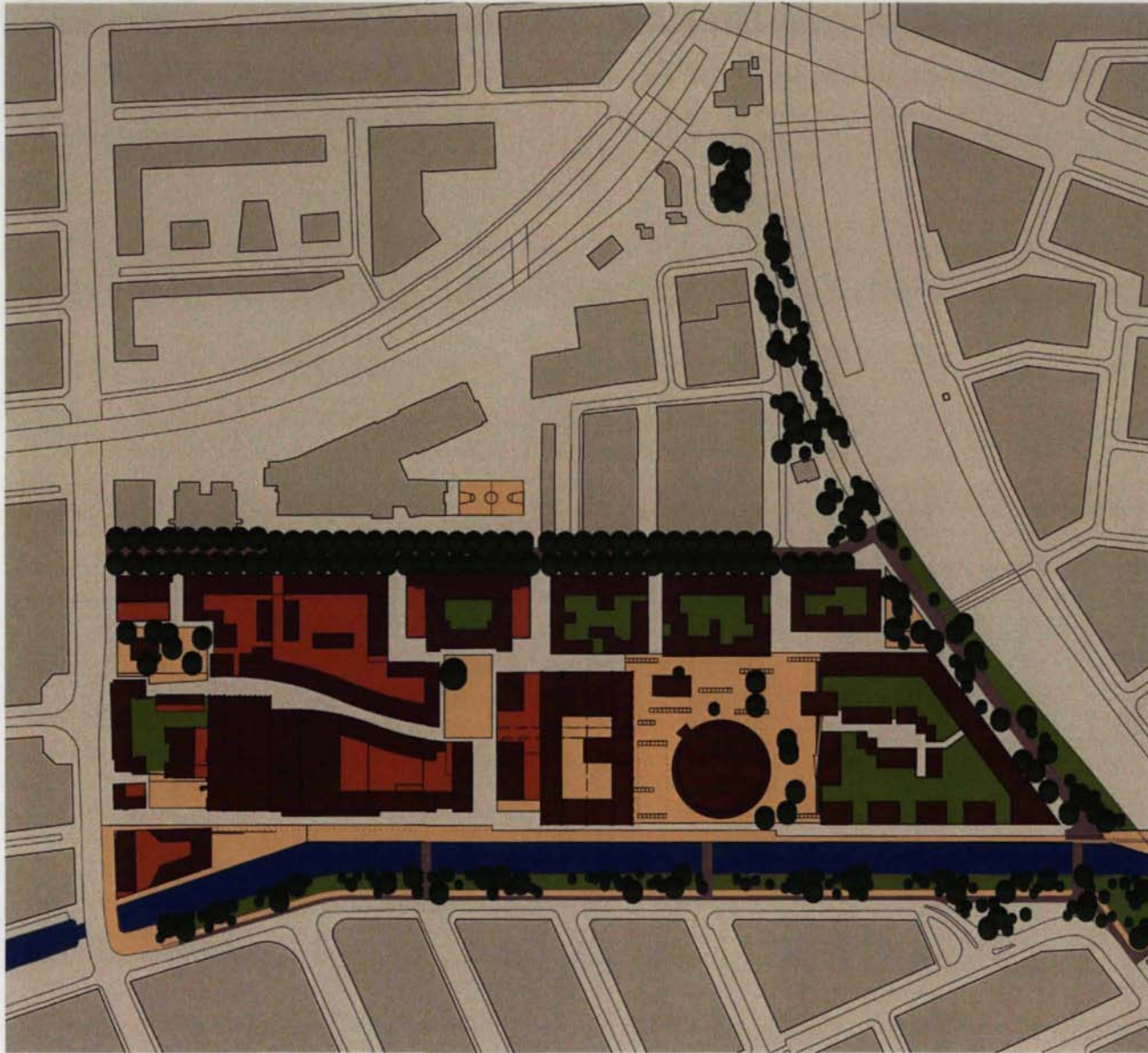
gebied waarbinnen rooilijnen indicatief zijn

Invulling Oostelijk deel

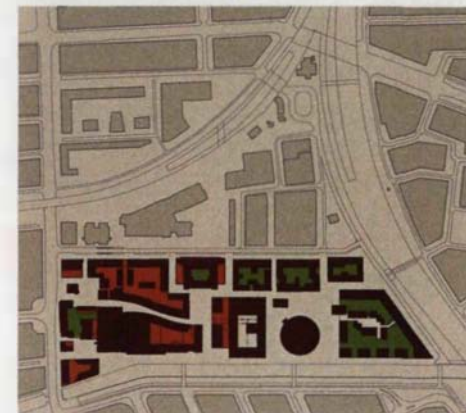
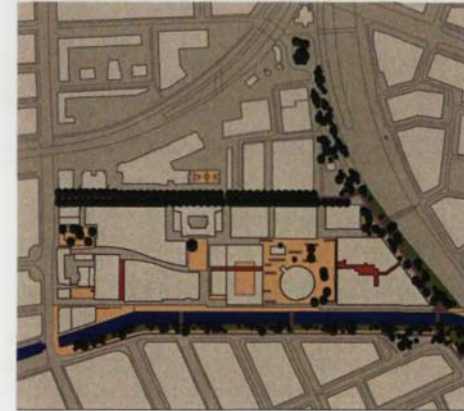
Aangezien het oostelijk deel van het plangebied pas over enige jaren in uitvoering wordt genomen, worden nog geen gedetailleerde uitspraken gedaan. In het SPvE wordt een stedenbouwkundige uitwerking aangegeven, die mogelijk is, maar nog niet vastligt. Daarmee zijn de in hoofdstuk 11 en 12 aangegeven uitwerkingen van de deelgebieden in het oostelijk deel indicatief. Een aantal elementen wordt al wel als uitgangspunt voor de fase Stedenbouwkundig Plan geformuleerd:

- Er komt een noord-zuidroute in het verlengde van de Nic. de Roeverstraat, die onderdeel uitmaakt van de lus voor bestemmingsverkeer.
- Er komt een rechtstreekse verbinding van de bestaande onderdoorgang onder het spoor naar deze noord-zuidroute.
- Deze verbinding sluit ook rechtstreeks aan op de oost-west-verbinding ten noorden van de remise.
- In oost-westrichting komt er een mogelijkheid in het verlengde van de passage (in de remise) naar het spoor te lopen.
- In de te realiseren gebouwen wordt gemiddeld 15% van het volume gereserveerd voor werkruimte.
- Rond de Gashouder worden er twee plekken in de openbare ruimte gerealiseerd ten behoeve van sport, spel en ontspanning. Één van deze plekken is gereserveerd voor de te vestigen basisschool. De plekken hebben elk een rechthoekig oppervlak van tenminste 1000 m² en ze zijn tenminste 20 meter breed. Dit is exclusief de benodigde verkeersruimte voor wandelen, fietsen en autoverkeer.
- Indien de Gashouder onverhoopt toch gesloopt wordt, wordt de ontstane ruimte ingevuld met inachtneming van de bovengenoemde uitgangspunten.
- De hierna aangegeven maximale bouwhoogtes aan de randen van het oostelijk deel zijn eveneens uitgangspunt.

Stedenbouwkundig uitwerkingsvoorstel



buitenruimte



bouwblokken

Wonen

De hoofddoelstelling van intensief ruimtegebruik en het streven naar een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, leiden tot de doelstelling om minstens 500 woningen te realiseren.

Voor de ontwikkeling van een duurzaam leefmilieu gezien het relatief geringe aanbod in de omgeving, is er behoefte aan kindvriendelijke woningbouw/-omgeving.

Woningplattegronden zijn zoveel mogelijk flexibel indeelbaar, zodat de woning aanpasbaar is aan een veranderende samenstelling van het huishouden.

Door ook koopwoningen te bouwen voor modale en bovenmodale inkomens, vormt het Polderweggebied een goede aanvulling op de aangrenzende wijken.

Uitgaande van 500 woningen betekent dit het volgende programma:

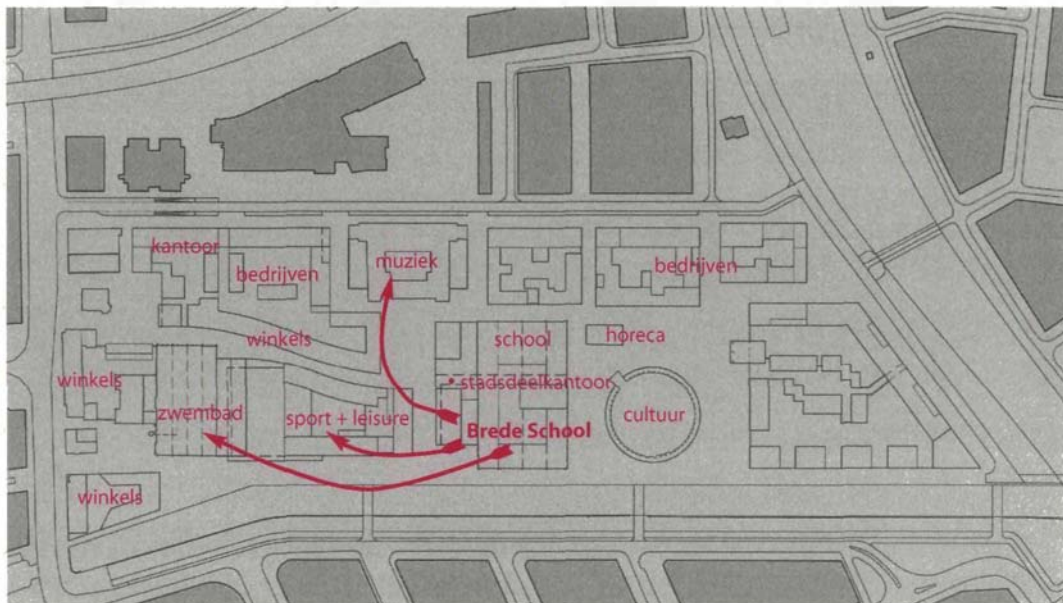
- 150 woningen in de sociale huursector. Waarvan:
 - 40-60 woningen voor ouderen(WIBO e.a.)
 - 30 woningen geschikt voor grote gezinnen
 - 5 MIVA woningen (woningen voor minder-validen)
 - 2 clusters gegroepeerd wonen
- 175 woningen in de categorie middelduur. Hiervan:
 - is een deel huurwoning (f 1200 - f 1500 per maand)
 - wordt een gedeelte onder AMH-regiem dan wel met gebruikmaking van nieuw te ontwikkelen instrumentarium voor middeldure woningen gebouwd ²²
- 175 woningen in de vrije sector

Stadsdeel en ontwikkelende partners overleggen nog over de vraag of het realiseren van meer sociale huurwoningen in het Polderweggebied en deze te compenseren in de oude buurten wenselijk en haalbaar is.

Detailhandel

De ongeveer 10.000 m² winkelvloeroppervlak komt voor het overgrote gedeelte rond de Beijersweg tussen het huidige Politiebureau en het nieuwe stadsdeelkantoor. Door in het Polderweggebied, aansluitend aan de Linnaeusstraat, winkel-massa van voldoende omvang toe te voegen zal het winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg de gedeeltelijk wijkoverstijgende functie kunnen terugkrijgen. Deze uitbreiding is met name bedoeld voor detailhandel met een grootschalig, minder keuzegevoelig en doelgericht aanbod. Dat zal de bestedingen binnen het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer vergroten en de verkeersbewegingen naar andere, verder weg gelegen, winkelcentra verminderen.

Los daarvan is er ruimte voor een uitbreiding aan de bestaande HEMA met zo'n 400 m².



De Sportcentrum, zwembad en muziekcentrum kunnen mede gebruikt worden voor te ontwikkelen programma's rond de Brede School.

²² De Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) brengt met een financiële bijdrage aan de koper woningen tot f 390.000 binnen bereik van huishoudens met een inkomen tussen f 45.000 en f 85.000

Stadsdeelkantoor

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft besloten dat het nieuwe stadsdeelkantoor in het Polderweggebied moet komen. In de nieuwbouw moeten niet alleen de vestigingen Linnaeusstraat en Helmholtzstraat worden ondergebracht maar ook voor de reiniging en de werven wordt ruimte gereserveerd. Deze werf zal ondergronds worden gerealiseerd in twee blokken ten oosten van het Don Boscobouw. Het stadsdeelkantoor wordt aan de westzijde tegen de remise gebouwd. In het kantoor moet de begane grond een openbaar karakter krijgen. Wellicht kunnen hier ook andere openbare voorzieningen een plek krijgen.

Sport & Leisure

In het gebied wordt uitgegaan van sport- en leisurevoorzieningen ten zuiden van de Beijersweg en ten oosten van het zwembad gebouw. De sport en leisure zijn voornamelijk georiënteerd op de Oranje Vrijstaatkade. In het programma wordt uitgegaan van twee koppelbare sporthallen en ruimten voor commerciële sport- en leisurevoorzieningen. Daarnaast is er een aanvullend programma van horeca en wellicht nog enige detailhandel met het thema sport en leisure.

Kantoren en/of bedrijven

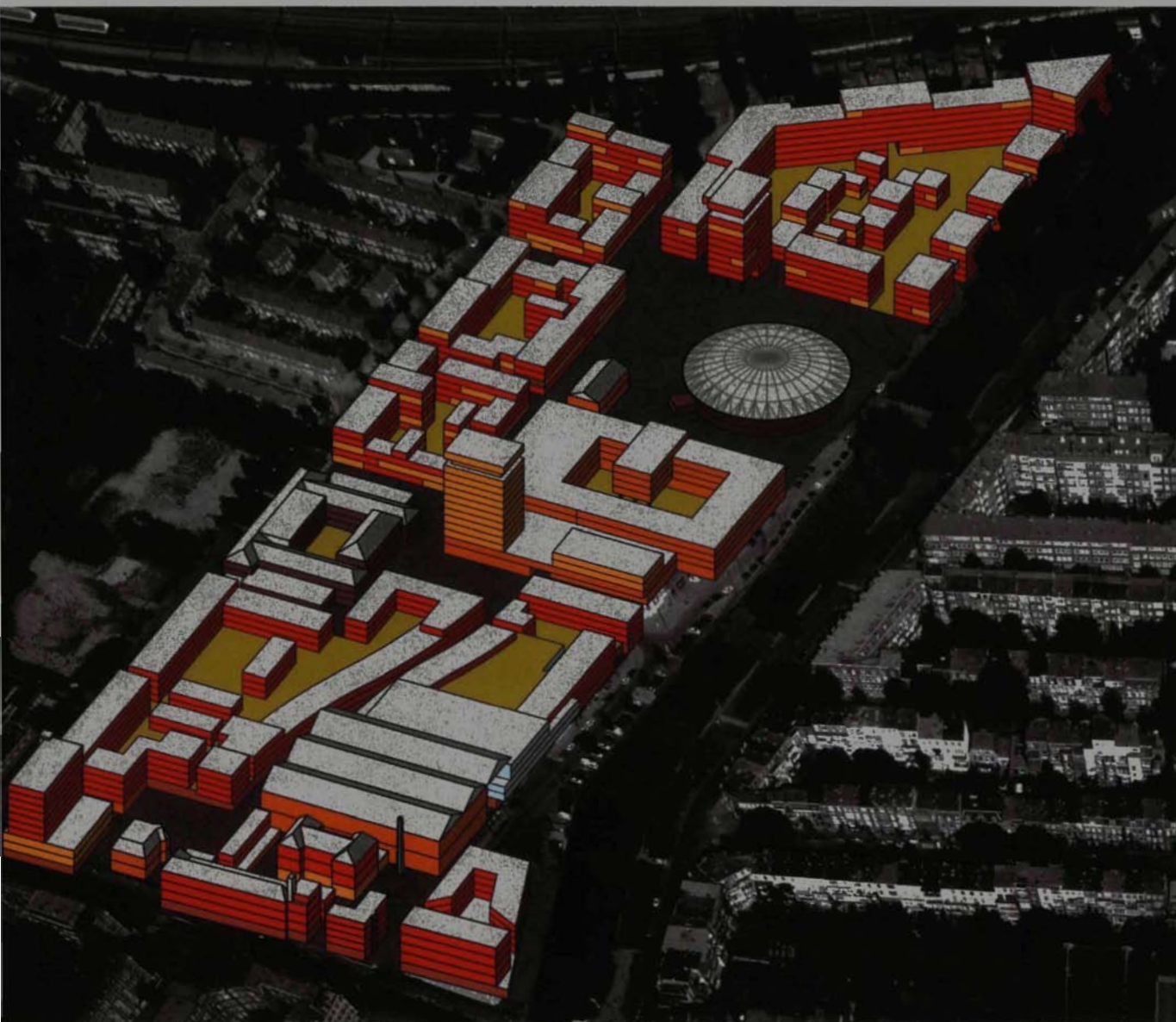
Voornamelijk aan de oostzijde van het gebied is ruimte gereserveerd voor het realiseren van kantoren en bedrijven in combinatie met het woonprogramma. Uitgangspunt hiervoor is de studie functiemenging van BAR, waarin wordt aangegeven dat er op verschillende manieren combinaties van wonen en werken in het gebied mogelijk zijn. Hierbij is er een voorkeur om bedrijven, vanwege hun uitstraling en verkeersaantrekkende werking, zoveel mogelijk aan de Polderweg te situeren.

Culturele bedrijvigheid

Het stimuleren van cultuur is één van de ambities voor het Polderweggebied. In het plangebied zijn twee, bestaande, gebouwen uitermate geschikt om aan deze ambitie een invulling te geven. Het zijn het Don Boscobouw en de Gashouder (sporthal). Het Don Boscobouw wordt geschikt gemaakt voor muziek en aan muziek gerelateerde bedrijvigheid. Het gaat onder meer om oefen- en studioruimtes, lesruimtes, een muziekwinkel, kantoren, horeca en een concertzaal. Voor de Gashouder zal aan het einde van dit jaar worden bepaald of één van de twee in hoofdstuk 4 genoemde concepten (Post.kantoor en het Huis van de Dans) verder kan worden uitgewerkt.

Voorzieningen

Onder deze noemer wordt een breed aanbod aan functies geschaard. Dit varieert van een groepspraktijk voor huisartsen tot een jongerencentrum en een brede school. Voor deze school is het uitgangspunt om 22 lokalen en bijbehorende ruimten te realiseren, waarvan er 10 in een later stadium een andere functie zouden kunnen krijgen. In het gebied wordt het CWI gevestigd. Dit staat voor centrum voor werk en inkomen. Hier is ook plaats voor het arbeidsbureau en een aantal uitzendbureaus. Voorts is ruimte gereserveerd voor de uitwerking van de ideeën die voortkomen uit het project taakcombineerders. Er is ruimte gereserveerd voor een dienstencentrum voor ouderen. Vanuit dit centrum zullen diensten verleend worden aan de bewoners van de ouderenwoningen in het Polderweggebied, maar wellicht ook aan ouderen in Middenmeer en de Transvaalbuurt Oost. Door het bewonerspanel, maar ook door de jongeren zelf, is aangedrongen op het maken van voorzieningen voor verschillende leeftijdscategorieën. Er is ruimte gereserveerd voor een jongerenaccommodatie. Verder biedt de uitwerking van het Brede-school-concept door het MCO wellicht mogelijkheden.



programma

- wonen
- werken
- voorzieningen
- winkels
- sport
- cultuur

Buiten kan ruimte voor jongeren gecreëerd worden bij het MCO, bij de gashouder en aan de spoorzijde. Verdringing van (speelplekken voor) kinderen door jongeren moet daarbij voorkomen worden. In de volgende fase worden de plannen geconcretiseerd.

Vooralsnog wordt uitgegaan van het handhaven van een kringloopwinkel in het gebied alsmede een vorm van zalenverhuur.

Horeca

Ter verlevendiging van het gebied, maar zeker ook naar aanleiding van een in de buurt gebleken behoefte is het mogelijk in het gebied een aantal horecagelegenheden te realiseren.

Hiervoor zijn verschillende locaties geschikt, zowel in bestaande als in nieuwe gebouwen. Voor het gebied wordt daarbij vooral gedacht aan functies als een grandcafé en daghoreca/eetcafé.

Programma

In m² leidt dit tot het volgende programma:

functie	m² min. Masterplan	m² max. Masterplan	m²_bvo capaciteit SPvE
Wonen	60000	60000	63505
Detailhandel	8000	10000	9868
Stadsdeelkantoor	10000	10000	12500
Sport en Leisure	13250	13250	11645
Kantoren en/of bedrijven	11650	11650	13617
Culturele Bedrijvigheid	0	0	17800
Voorzieningen	3600	3600	11550
Opslag	0	0	1715
Parkeren	16250	23750	23794
Horeca	0	0	1440
pm (kelders minus PG's)	13750	21250	5856
Totaal	136500	153500	173290

N.B. De getallen uit het Masterplan zijn gecorrigeerd n.a.v. de besluiten van de stadsdeelraad. De huidige capaciteit van het SPvE is opgebouwd uit de programma's per bouwblok. Deze zijn in een bijlage opgenomen.

Beeldende kunst

Het Amsterdamse Fonds voor de Kunst heeft een notitie²³ geschreven over de integratie van kunst in het gebied.

In de notitie worden de volgende elementen genoemd die met verschillende kunstuitingen in het gebied verbeeld kunnen worden. Dit zijn: Onderzoek, Dakwoningen, Remise/Transferzone, Bodemverontreiniging/parkeergarages en Verdiepte tuinen.

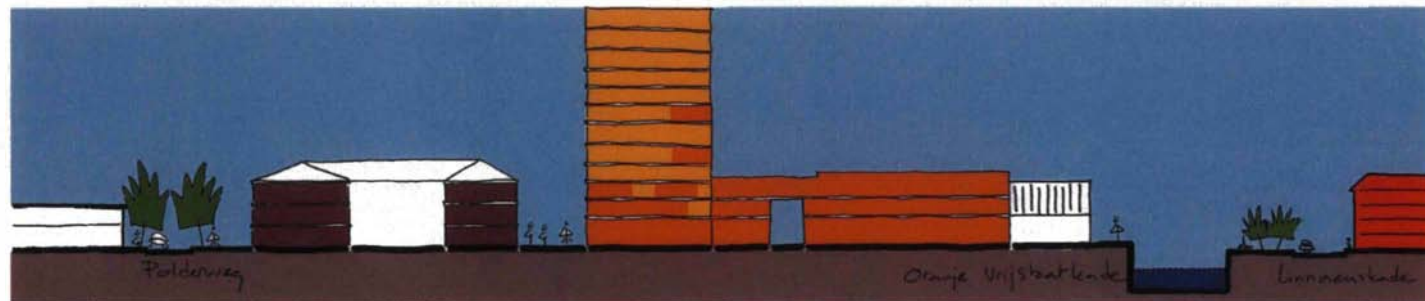
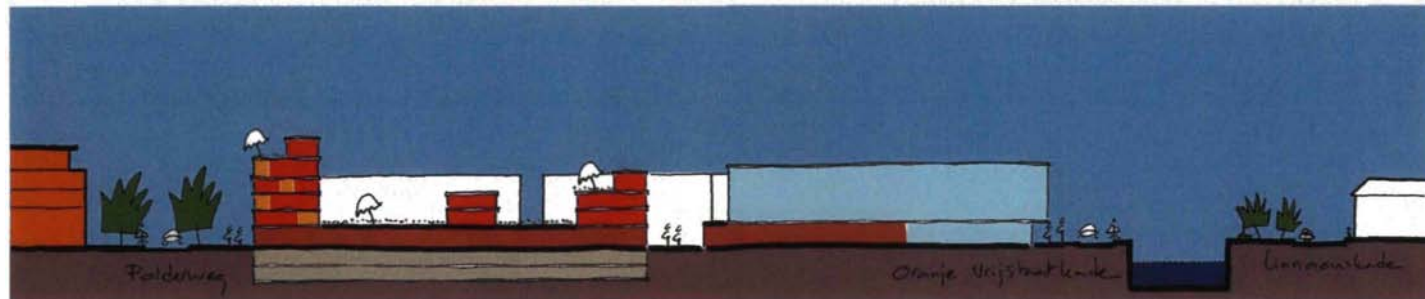
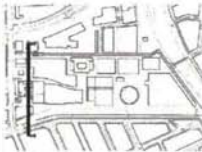
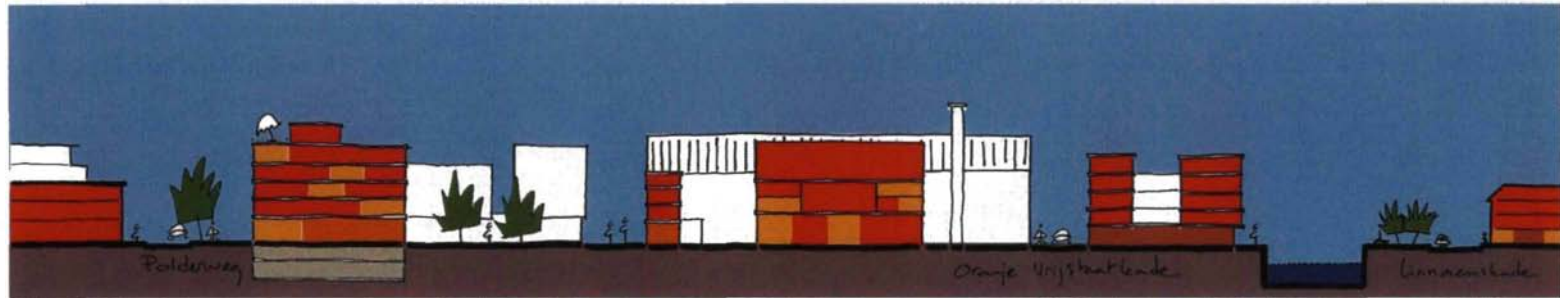
Kunst kan een belangrijke rol spelen bij het beleven van de openbare ruimte. Het vergroot de herkenbaarheid van de verschillende plekken in een gebied. Met kunst kunnen accenten aangebracht worden. Naast het feit dat het daarmee sommige plaatsen extra nadruk geeft is het natuurlijk ook een verrijking voor die openbare ruimte zelf. Belangrijk is dan wel dat de kunst al in een vroeg stadium van de planvorming wordt meegenomen, zodat het een integraal onderdeel van het gebied is. Ook vanuit de stedenbouwkundige structuur wordt het belangrijk gevonden om de kunst in te zetten ter versterking van die structuur. Hierbij wordt gedacht aan de inzet van omgevingskunst (spoortaluds en geluidschermen), autonome kunst (verandert omgeving en/of reageert op omgeving) en het aanzetten van de thema's labyrint en de geschiedenis van het gebied. Daarnaast zijn kunsttoepassingen op de overgang van openbaar naar privé mogelijk. Entrees van gebouwen zijn hierbij over het algemeen dankbare elementen.

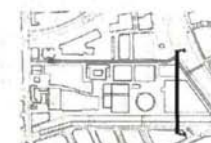
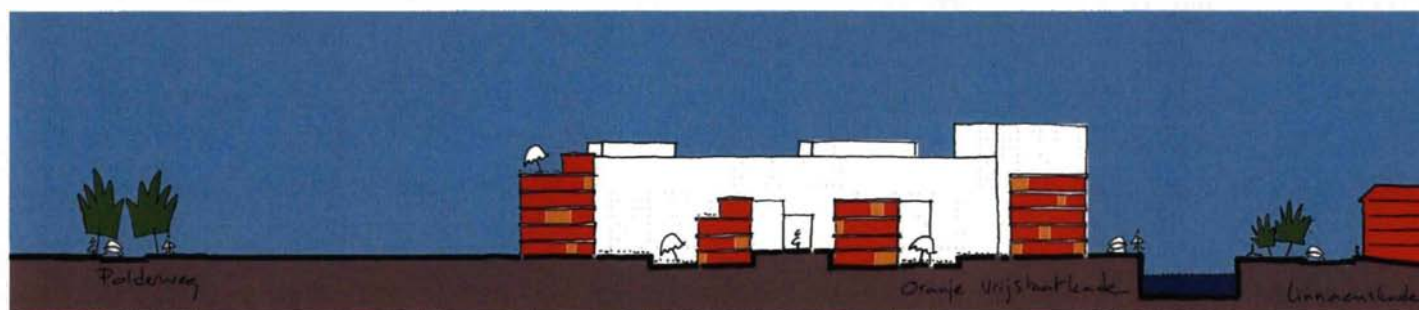
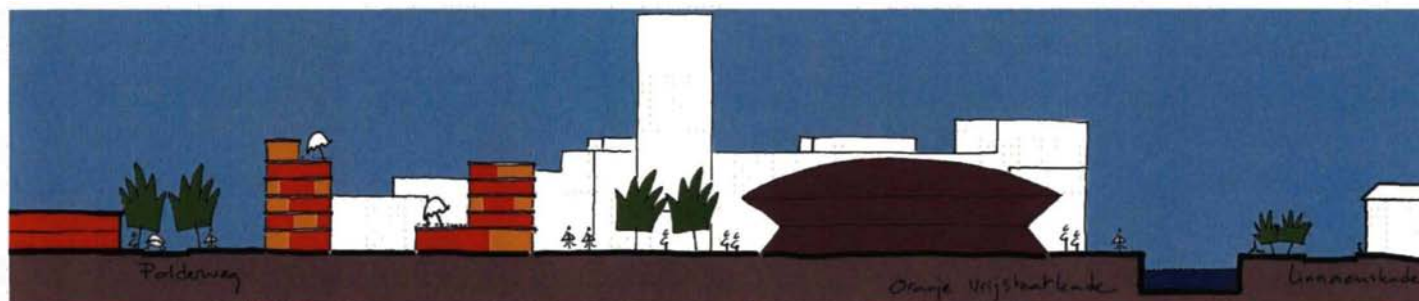
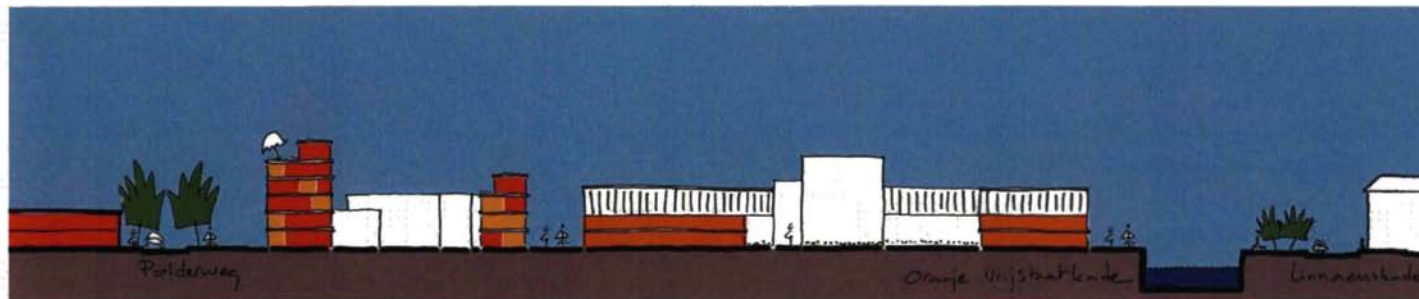
Tenslotte dient te worden aangesloten op reeds gestarte kunstprojecten in de omgeving (bijv. lichtplan Linnaeusstraat). Voor de kunsttoepassingen verdient het de aanbeveling ook toekomstige bewoners hierbij te betrekken.



beeldende kunst

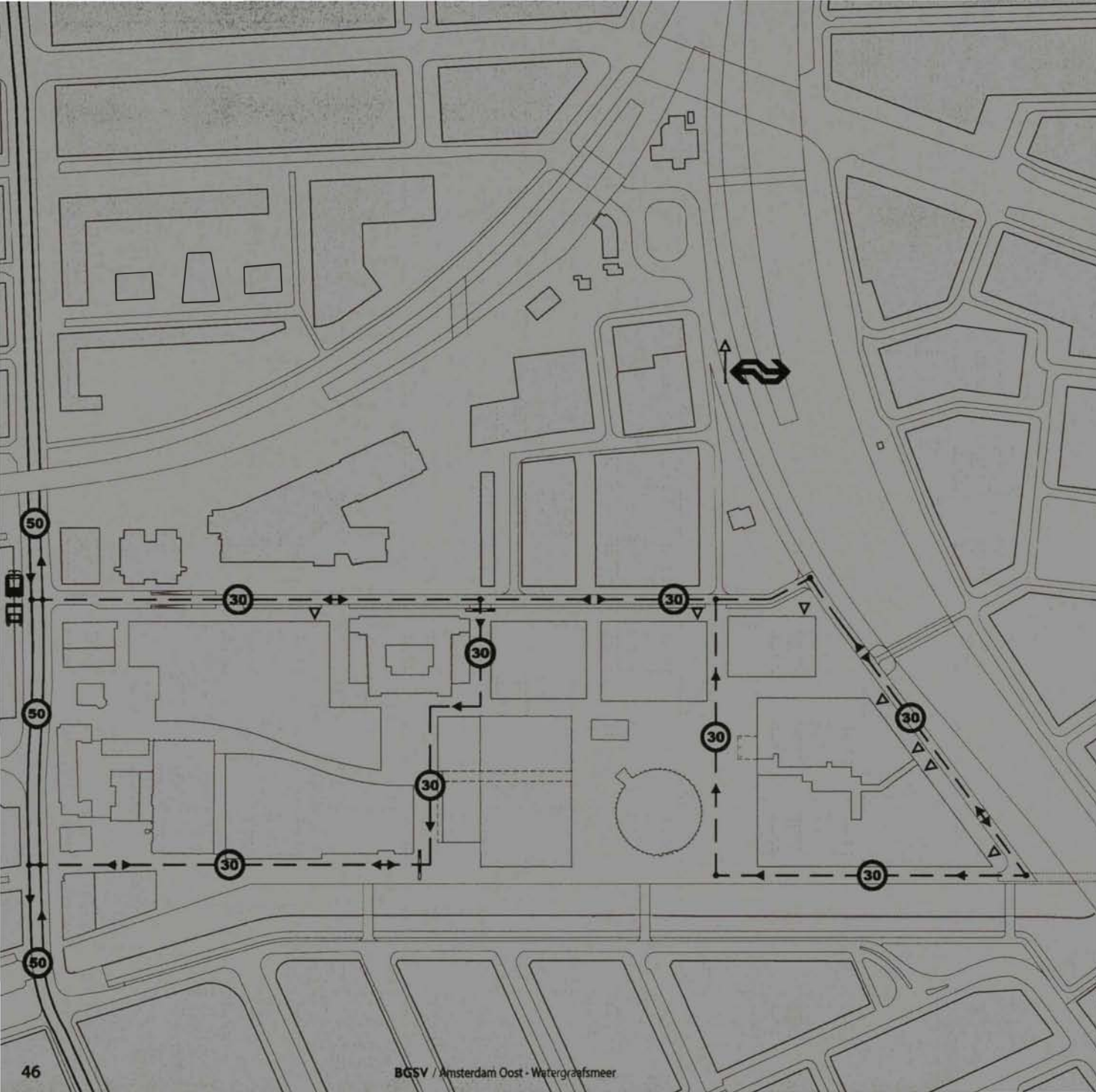
²³ Voorstellen voor de integratie van kunst bij ontwikkeling Polderweggebied, uni 2001, Marco Cops/Vinjam Terpstra, Amsterdamse Fonds voor de Kunst





Profielen

- wonen
- werken
- voorzieningen
- winkels
- sport
- cultuur
- parkeren



Autoverbindingen

-  30km weg
-  50km weg
-  rijrichting
-  mogelijke entree parkeergarage
-  "stop"
-  tramhalte
-  bushalte
-  station NS

10 Verkeer en parkeren

Ontsluitingsprincipe Polderweggebied

De Polderweg is de verkeersverdeler en hoofdonthoudingsweg van het Polderweggebied. De Polderweg sluit aan één zijde aan op de hoofdwegenstructuur van Amsterdam via een volwaardige kruising met de Linnaeusstraat. De rest van het gebied wordt autoluw. Zo min mogelijk rijdende auto's door het gebied en geen geparkeerde auto's in het gebied. Omdat de tweede aansluiting op (hoofd)infrastructuur van Amsterdam nu niet zal worden aangelegd zijn er andere ingrepen noodzakelijk om een logische ontsluiting van het gebied mogelijk te maken.

De Polderweg wordt vormgegeven als 30 km/h weg. De Polderweg wordt een weg met tweerichtingsverkeer tot aan het spoor. Vanaf de Polderweg worden een aantal parkeergarages ontsloten, zowel de in- als uitrit voor auto's komt aan de Polderweg. Er komen twee 30 km/h lussen door het gebied, één in het westelijk deel en één in het oostelijk deel, die voor een deel eenrichtingsverkeer zijn. Met deze zogenaamde "langzaam-aanroutes" wordt het autoluwe karakter van het gebied versterkt. De aanwezigheid van langzaam rijdende auto's kan daarbij een bijdrage leveren aan het tegengaan van onveiligheidsgevoelens, vooral in de avonduren.

De lus in het westelijk deel heeft twee inritten. Voor laden en lossen is het mogelijk om vanaf de Linnaeusstraat de Oranje Vrijstaatkade op te rijden. Op die manier kan de laad- en losplaats aan de Oranje Vrijstaatkade worden bereikt. Het uitrijden gebeurt gewoon via de Oranje Vrijstaatkade de Linnaeusstraat op. Dit gedeelte van de lus is geschikt voor tweerichtingsverkeer. Voor het voorrijden bij het stadsdeelkantoor is het mogelijk vanaf de Polderweg direct na het Don Bosco gebouw rechtsaf te slaan om op het plein voor het stadsdeelkantoor uit te komen. Via de Oranje Vrijstaatkade kan men dan uitrijden naar de Linnaeusstraat. Om misbruik (sluipverkeer) van deze lus

tegen te gaan wordt er een beweegbare barrière gemaakt op de Oranje Vrijstaatkade op de hoek met de doorsteek naar het Stadsdeelplein.

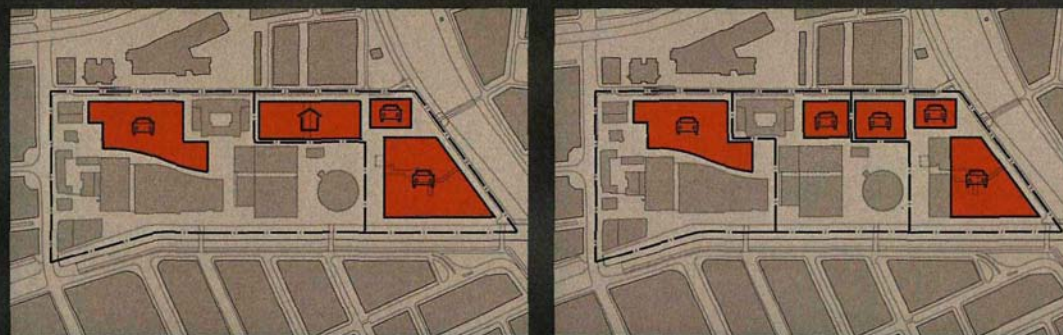
De lus in het oostelijk deel is kleiner. Het tweerichtingsverkeer van de Polderweg is doorgezet langs het spoor tot aan de Oranje Vrijstaatkade. Ook langs het spoor kunnen entrees van parkeergarages komen. Voor zoeven & zoenen of voor mensen die een van de parkeergarages hebben gemist, is het mogelijk door te rijden. Rechtsaf langs het spoor, rechtsaf de Oranje Vrijstaatkade op, rechtsaf voor de gashouder langs weer terug naar de Polderweg.

Er is geen doorgaand verkeer over de Oranje Vrijstaatkade.

Langs de remise is namelijk geen autoverkeer meer toegestaan.

Parkeren en laden/lossen

De parkeerdruk in het omliggende gebied is hoog. Daarom dienen in het gebied zelf, zeker wat betreft de (winkel-)voorzieningen, voldoende, goed bereikbare parkeerplaatsen te worden aangelegd.



Twee varianten verdeling parkeergarages over het Polderweggebied

Uitgangspunt daarbij is dat alle parkeerplaatsen in garages komen. Ter bepaling van het aantal parkeerplaatsen worden de te realiseren functies en het verlies aan parkeerplaatsen in de Linnaeusstraat en de Fronemanstraat doorgerekend. Voorts wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van dubbelgebruik van plaatsen en met faciliteiten voor autodelen. In het westelijk gedeelte van het plangebied komt een grotendeels openbare parkeergarage, in het oostelijk deel komen kleinere garages, vooral bestemd voor bewoners.

In het westelijk deel komt een grote garage van ongeveer 600 plaatsen onder de cluster van winkels, sport en leisure. Dit is een zogenaamde traditionele garage met daarin een compartiment voor parkeren voor bewoners. Rekening houdend met 25 m² bruto vloeroppervlak per parkeerplaats is voor deze garage een totaal bruto vloeroppervlak van 15.000 m² nodig. Dit kan indien nodig in twee lagen.

Daarnaast komen er in het oostelijk deel garages voor totaal zo'n 300 plaatsen. Dit zijn garages die voornamelijk worden gebruikt door bewoners. Voor deze plaatsen zal onderzoek worden gedaan naar de wenselijkheid en haalbaarheid van volautomatische garages. De ruimtebehoefte voor automatische parkeersystemen bedraagt ongeveer 20 m² per auto.

Daarnaast zal er in het Polderweggebied rekening worden gehouden met ruimte voor autodelen.

De laad- en losplaatsen ten behoeve van de detailhandel en andere bedrijvigheid in het gebied zullen in pandig worden opgelost.

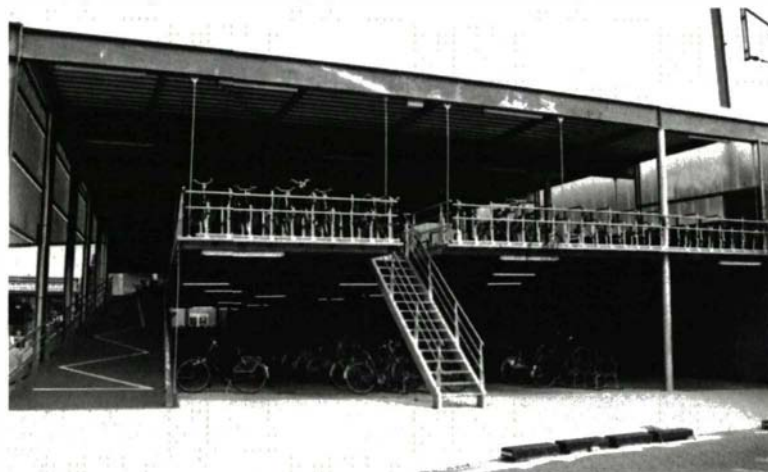
Voor de fietsers zijn op diverse strategische plaatsen (gebouwde) fietsparkeervoorzieningen gepland. Dit zijn plaatsen nabij grootschalige publieksaantrekkende voorzieningen als zwembad, sporthal en gashouder. Ook bij de entrees van het winkelgebied moet in een voldoende aantal plaatsen worden voorzien.

Langzaamverkeerroutes

Binnen het Polderweggebied ten zuiden van de Polderweg zijn de straten en steegjes inclusief de pleinen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Dit met uitzondering van de winkelstraat die (tijdens winkeltijden) alleen voor voetgangers toegankelijk is.

Naast de interne langzaamverkeerroutes zijn er door het Polderweggebied verschillende doorgaande langzaamverkeer routes gepland, in zowel noord-zuidrichting als in oost-west-richting. Voor de meeste van die routes moeten nog kunstwerken worden aangelegd, voordat het daadwerkelijk doorgaande routes worden:

- Eén route is een reeds bestaande noord-zuidroute die loopt van het Muiderpoortstation langs de Weth. Verheyhal over de bestaande langzaamverkeerbrug via de Mr. P.N. Arntzeniusweg de Watergraafsmeer in.
- Een tweede noord-zuidroute is gepland vanaf de Dapperstraat via een aan te leggen doorgang onder het spoor langs het Don Bosco gebouw en een nieuwe langzaamverkeerbrug via de Linnaeusparkweg de Watergraafsmeer in.



bruggen over de Ringvaart



- Daarnaast komt er een route langs het spoor, vanaf het station via een nieuwe brug naar de Archimedesweg.
- In oost-westrichting komt er een langzaamverkeerroute die centraal door het plangebied loopt. Deze route verbindt de Transvaalbuurt met de Indische buurt en leidt langs de pleinen van de drie buurten. Deze route kan pas functioneren als het Polderweggebied grotendeels is ontwikkeld.
- De route over de Oranje Vrijstaatkade is ook een langzaamverkeerroute. Om van deze route daadwerkelijk een doorgaande route te kunnen maken zal er voor voetgangers bij de Hema een ingreep gedaan moeten worden en zal er daarnaast (voor voetgangers én fietsers) langs de Ringvaart een onderdoorgang onder het spoor gemaakt moeten worden. Door deze ingrepen wordt het Polderweggebied zelf aangetakt aan het hoofdfietsnet in Amsterdam. Deze route verbindt het Amsterdam-Rijnkanaal met de Amstel.
- Bij de uitwerking van de plannen zal aandacht gegeven worden aan veilige verbindingen tussen het Polderweggebied en andere voorzieningen in het stadsdeel (scholen, sport etc.).

Positie van de bruggen over de Ringvaart

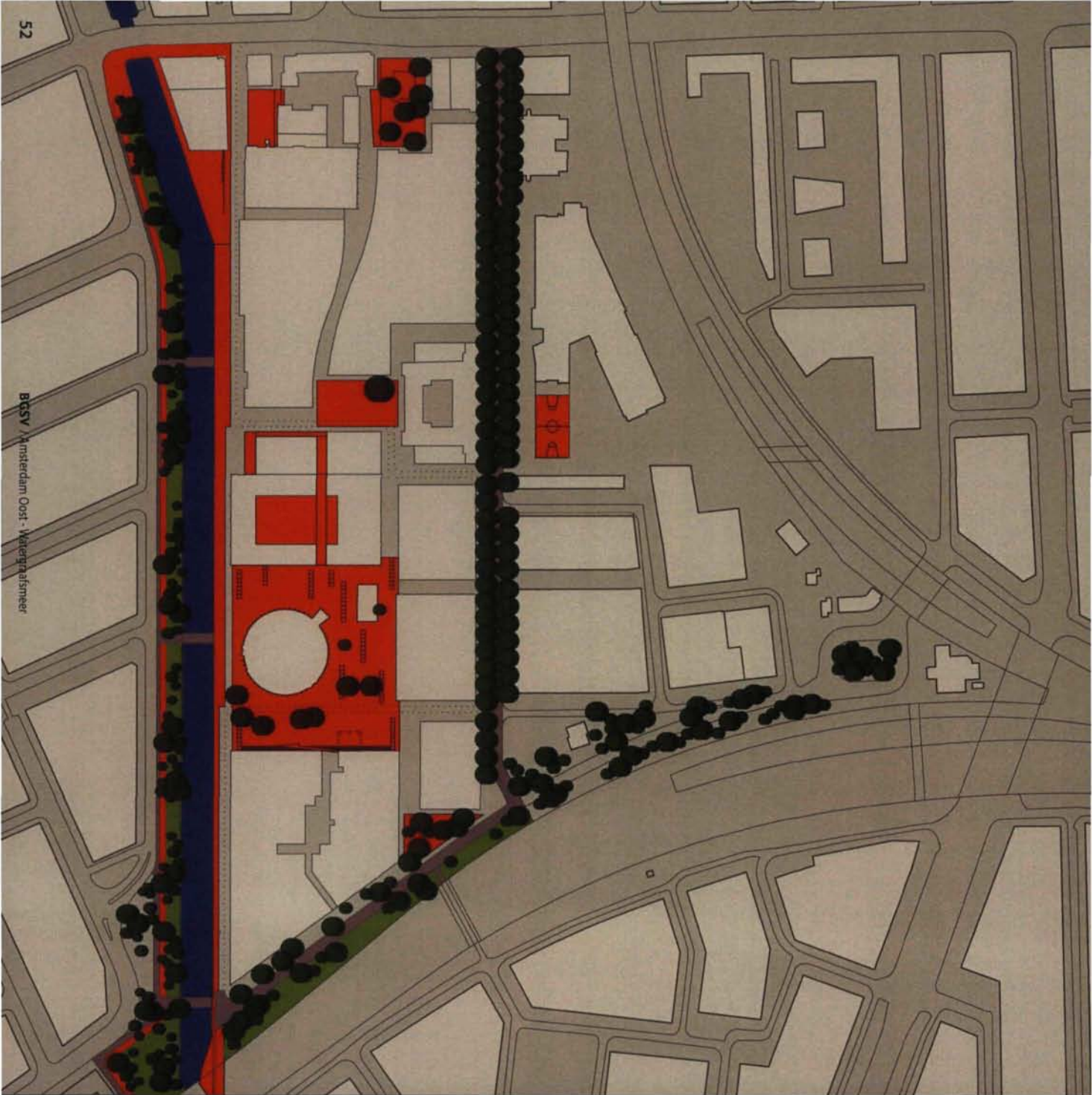
De langzaamverkeerbruggen over de Ringvaart maken deel uit van de twee noord-zuid langzaamverkeerroutes door het Polderweggebied. Ze zijn in het Masterplan in het verlengde gelegd van de routes in de Watergraafsmeer en liggen iets versprongen ten opzichte van de routes in het Polderweggebied. Hiervoor zijn een aantal stedenbouwkundige- en verkeerskundige argumenten aan te dragen:

- Het contrast tussen de negentiende eeuwse gordel en de polder, tussen het labyrint en de lange lijnen komt tot uiting in de positie van de bruggen over de ringvaart.
- Komend uit het labyrint kom je op de Oranje Vrijstaatkade, daar is het overzichtelijk. De bruggen zijn herkenbaar.
- Komend vanuit de Polder is het een lange lijn die je over één van de bruggen op de Oranje Vrijstaatkade brengt, vandaar vervolg je de weg door het labyrint.
- De Linnaeuskade zal een drukkere weg blijven dan dat de Oranje Vrijstaatkade zal worden. Voor langzaam verkeer is het belangrijk om de drukke Linnaeuskade rechtdoor over te kunnen steken.

De exacte situering van de brug naar de Archimedesweg hangt mede samen met de bomenstructuur aan de Linnaeuskade.

Openbaar Vervoer

Voor het openbaar vervoer zijn op dit moment geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie te verwachten. Dit betekent dat het gebied door het openbaar vervoer goed ontsloten wordt vanaf het Muiderpoortstation per trein en bus en per tram en bus vanaf de Linnaeusstraat.



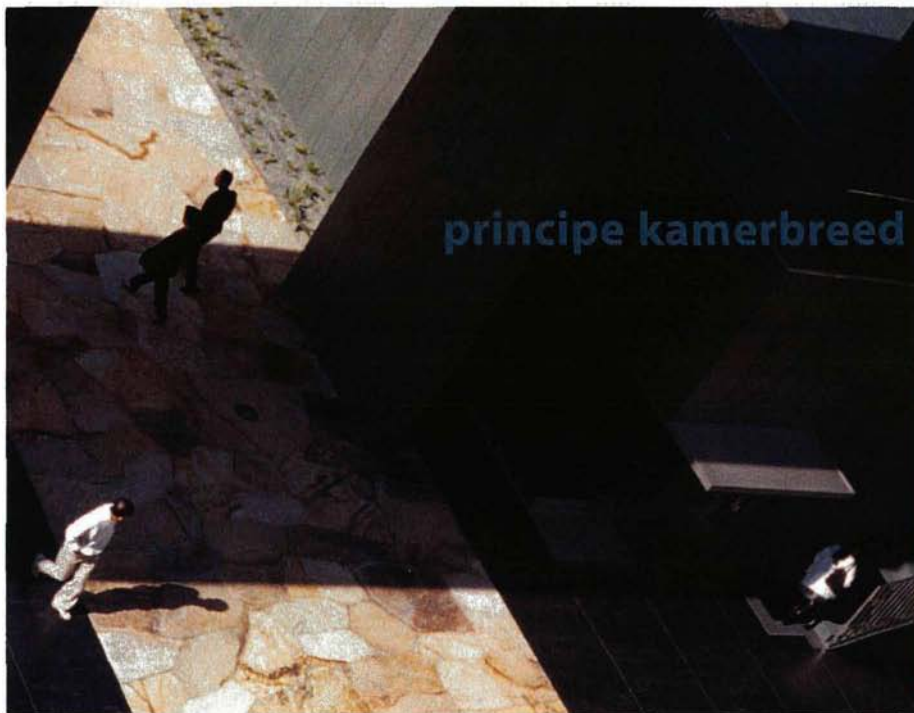
overzicht openbare ruimte

11 Deelgebieden openbare ruimte

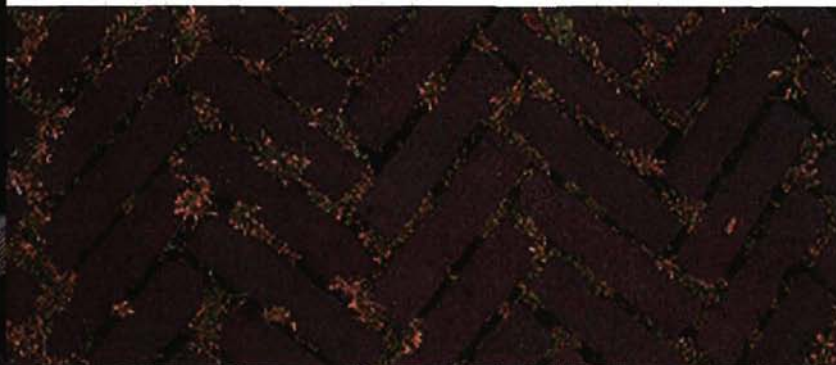
Voor de inrichting en materialisatie van de openbare ruimte van het Polderweggebied is voor het principe gekozen van één eenduidige inrichting van het gehele gebied. Door het kiezen voor zo'n neutrale inrichting komen de individuele gebouwen beter tot hun recht en ontstaat er samenhang in de openbare ruimten in het gebied. Op dit gebiedsbrede 'vloerkleed' kunnen de bijzondere ruimtes in het gebied elk hun eigen accent krijgen.

Het kleed eindigt op de Oranje Vrijstaatkade. Hier wordt in de openbare ruimte een kleurrijke rand gevormd, die het contrast tussen de groene en rustige Linnaeuskade en de stenige en levendige Oranje Vrijstaatkade duidelijk maakt. Net als in de verschillende kamers in een huis worden voor de grotere openbare ruimtes verschillende 'kleedjes' op maat gemaakt, om de specifieke uitstraling te versterken, toegesneden op de functies van die ruimte. Deze worden hieronder beschreven.

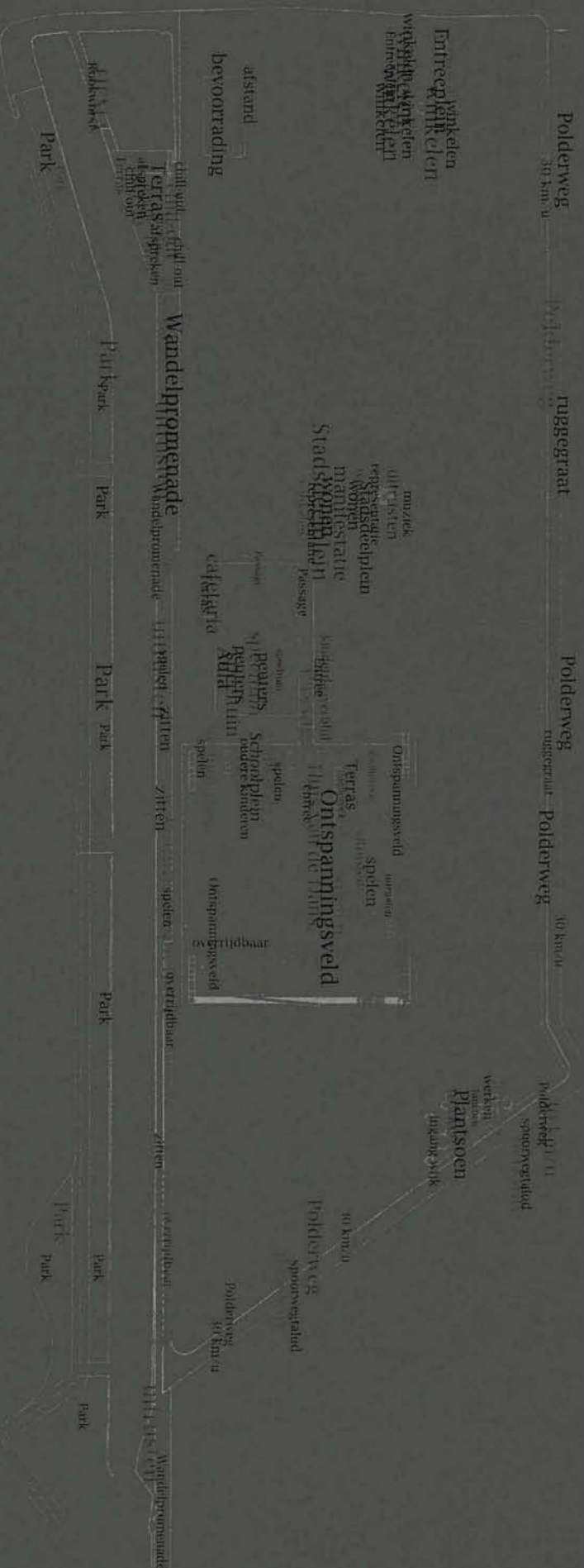
Waar mogelijk worden overgangszones gemaakt tussen openbaar en privé. Deze zones bieden bijvoorbeeld ruimte voor het maken van zogenaamde geveltuintjes en hebben breedte tot ca. 1,50 meter.

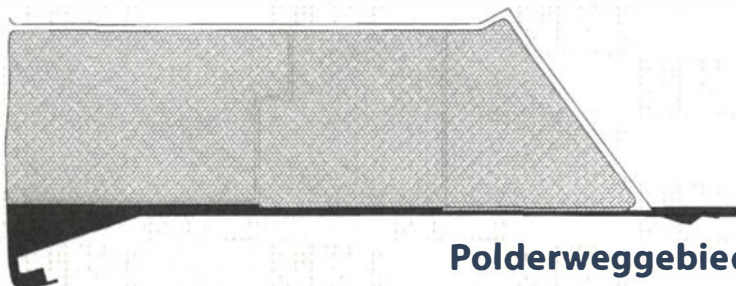


principe kamerbreed tapijt en vloerkleed op maat

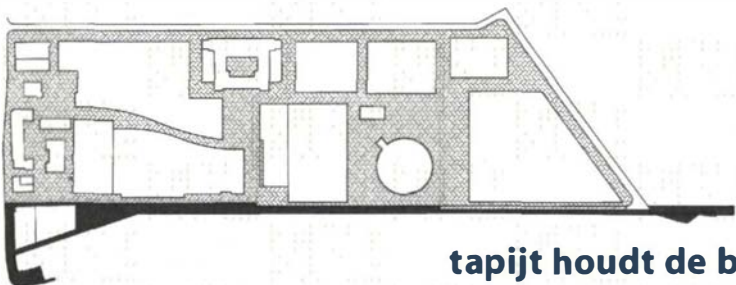


functiekaart

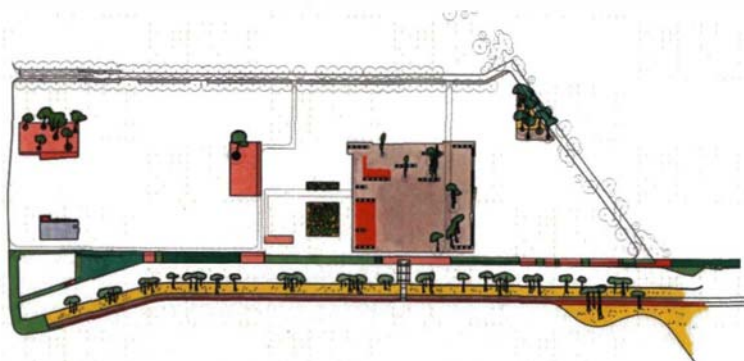




Polderweggebied: kamerbreed tapijt met rand aan de Ringvaart



tapijt houdt de blokken bij elkaar



kleedjes op maat: specifieke ruimtes krijgen een unieke uitstraling

Materialen, straatmeubilair en verlichting

Voor de materialisatie van de gebiedsbrede vloer wordt voorgesteld om deze in één hoogwaardig materiaal uit te voeren. Hierbij wordt gedacht aan gebakken klinkers. Onderscheid tussen rijweg en wandelgebied kan worden gemaakt met elementen die herinneringen oproepen aan het historische gebruik, zoals de oude tramrails uit het gebied.

Voor het straatmeubilair, zoals banken, verlichting, prullenbakken etc., worden zones aangeduid waarbinnen zij geplaatst mogen worden. Dit geeft de straten een heldere en rustige aanblik. De verlichting in de smalle straten dient aan de gevels te worden bevestigd, dan wel aan draden boven de straat te hangen.

Naast de gebouwde fietsenstallingen zullen op verschillende plaatsen in het gebied de zogenaamde 'nietjes' worden geplaatst. Deze fietsenrekken zijn dezelfde als die in de Linnaeusstraat worden geplaatst.

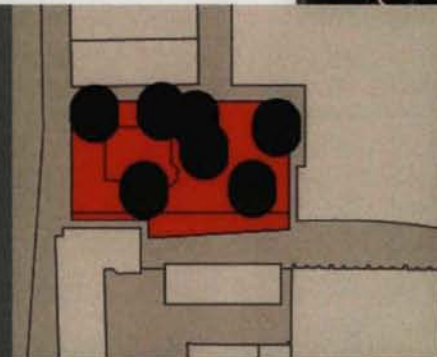


Voorplein

Het Voorplein schakelt het uiteinde van het bestaande winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg aan het nieuwe. Het politiebureau vervult daarin een cruciale rol. Het gebouw staat terug in de rooilijn; het staat zowel op het Voorplein als aan de Linnaeusstraat. Wanneer het zijn huidige functie kwijft, kan het cellenblok afgebroken worden en er een strategische functie voor het winkelgebied in gehuisvest worden. Gedacht wordt aan een Grandcafé als een aanvulling op de horecasfeer die het plein er schuin tegenover, ter hoogte van de Pretoriusstraat, reeds heeft.

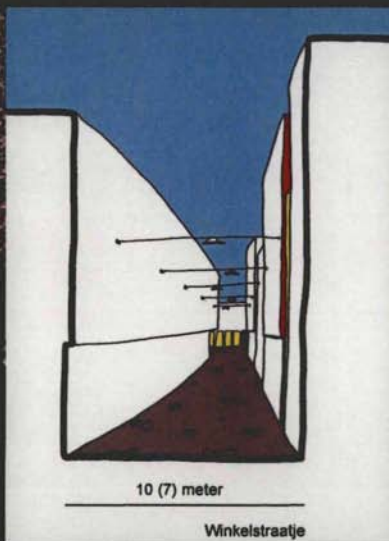
Het plein dient een representatieve inrichting te krijgen, die zeer uitnodigend werkt vanaf de Linnaeusstraat. Een middel daarvoor is het herplanten van een aantal platanen uit het gebied op dit plein, waardoor op het plein een spannend spel van licht en schaduw ontstaat.

Voorplein





nieuwe winkelstraat



Winkelstraat

Tussen het Voorplein en het Stadsdeelplein is de winkelstraat gesitueerd

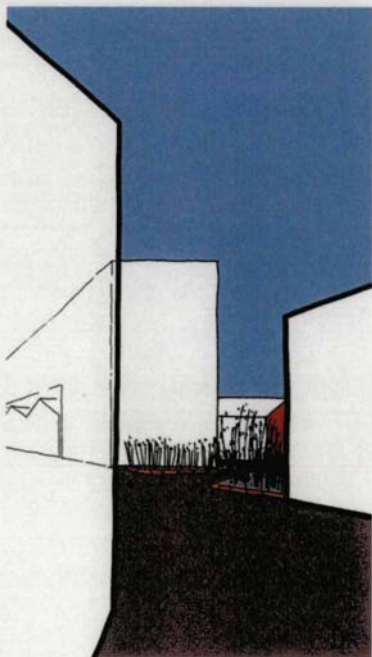
De nieuwe winkelstraat krijgt een ander karakter dan het bestaande deel. Het is alleen voor langzaam verkeer bestemd, krijgt door de maat en hoogte van de omringende bebouwing een veel beslotener en intiemer karakter. Hierdoor zal het een specifieke aantrekkingskracht hebben en ook bezoekers vanuit oostelijke richting (Indische buurt, Watergraafsmeer) aantrekken, die de straat vanaf het Stadsdeelplein kunnen bereiken of via een mogelijk te realiseren noord-zuidverbinding vanaf de Oranje Vrijstaatkade.

Bezoekers vanaf de Middenweg kunnen op twee manieren naar de nieuwe winkelstraat en terug: via de Oranje Vrijstaatkade heen en via de Linnaeusstraat terug of in omgekeerde richting. Een eventuele tweede noord-zuidverbinding die uitkomt op de Oranje Vrijstaatkade maakt kleinere 'rondjes' voor winkelend publiek mogelijk. Tegelijkertijd vergroot zo'n doorsteek de door-dringbaarheid van het gebied voor andere bezoekers en bewoners.

De winkelstraat is ruim 140 meter lang. Ze maakt deel uit van het openbaar gebied. Dit betekent dat het een aantrekkelijk verblijfsgebied moet worden dat zowel overdag als 's nachts als veilig ervaren wordt.

Er bestaat een spanning met betrekking tot de gewenste vormgeving vanuit het meest optimale functioneren als winkelstraat en vanuit de meest optimale inpassing als vanzelfsprekend onderdeel van het Polderweggebied en zijn omgeving.

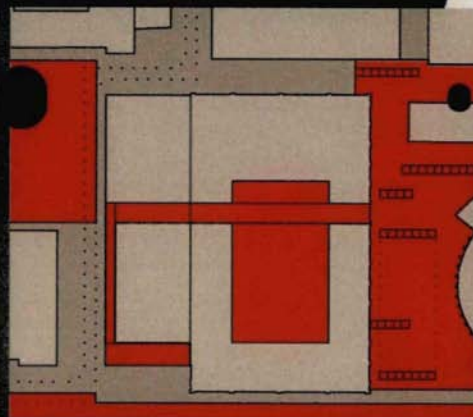
Vanuit het eerste perspectief krijgen beslotenheid, eenduidigheid, één bewegingsrichting en continuïteit van het winkelfront absolute prioriteit. Vanuit het tweede perspectief spelen aspecten als overzichtelijkheid, meervoudig gebruik, meerdere ruimtevormen en meer bewegingsrichtingen een essentiële rol. In de fase van het Stedenbouwkundig Plan zal aan de vormgeving van de winkelstraat verder gewerkt worden vanuit het bewustzijn dat deze spanning zo moet worden 'opgelost' dat aan de eis wordt voldaan dat de winkelstraat onderdeel is van het openbare gebied en derhalve altijd als een doorgaansbaar gebied moet worden ervaren.



Atrium en passage

Deze informele verbinding tussen Stadsdeelplein en (Ont-)spanningsveld herbergt zowel de entrees van school en kinderdagverblijf als de buitenspeelruimte voor de onderbouw van de school. Gestreefd wordt naar een samenhangende inrichting van dit hele gebied, bijvoorbeeld als bamboetuin. Delen van deze ruimte zijn in de open lucht, andere delen overdekt om als uitloop voor de school, bijvoorbeeld bij grote bijeenkomsten, te kunnen dienen.

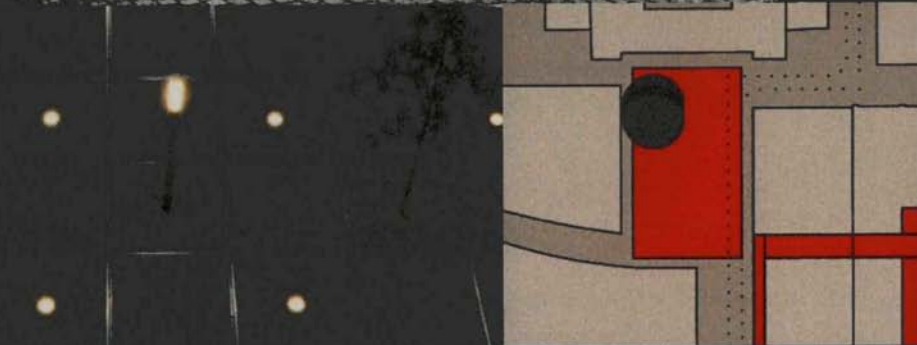
De buitenspeelruimte zal behalve op esthetische kwaliteiten (de samenhang met de passage) ook nadrukkelijk op de bruikbaarheid voor spelende kinderen worden ontworpen.



informele verbinding



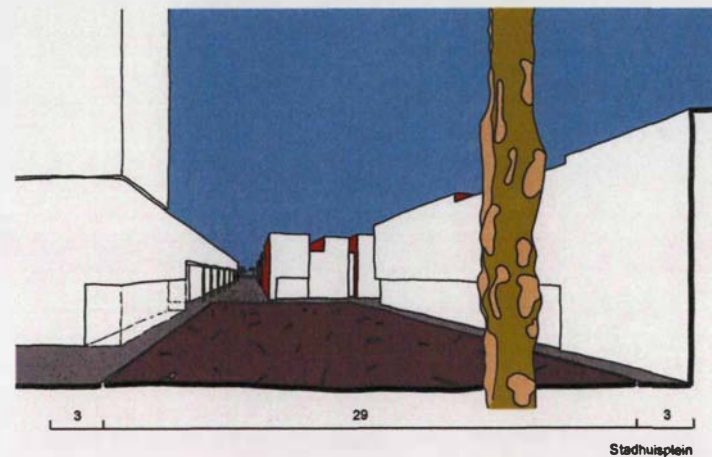
centrale ruimte



stedelijk plein

Stadsdeelplein

Dit plein is de centrale ruimte in het gebied, het is ook het meest stedelijke plein. Als ruimte voor het stadsdeelkantoor dient het een representatieve inrichting te krijgen. Dit betekent extra geld en aandacht voor vormgeving en materialisatie van bestrating, straatmeubilair en verlichting. Voorrijdend verkeer voor het stadsdeelkantoor moet mogelijk zijn, maar zich wel te gast voelen. Voorgesteld wordt het plein zo 'leeg' mogelijk te houden, om ruimte te bieden voor verschillende activiteiten vanuit het stadsdeelkantoor en het Don Boscobouw. In één hoek is ruimte voor een bijzonder element, zoals een grote (oude) boom.



(Ont-)spanningsveld

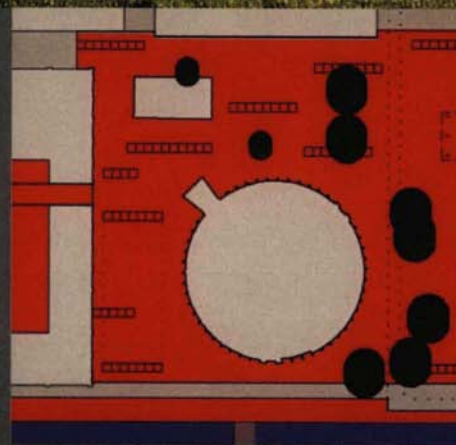
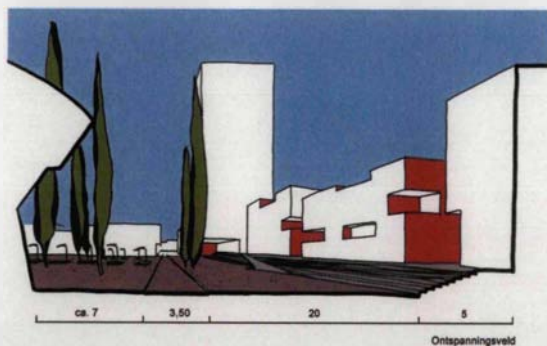
Dit is de grootste ruimte in het gebied. Het veld biedt plaats aan verschillende activiteiten als sport en spel en het is ruim genoeg om er grotere manifestaties te houden. Bijvoorbeeld als buitenpodium voor de functies in de Gashouder.

Daarnaast is er ruimte voor een terras voor daghoreca aan het Meterhuis en is de speelruimte voor de bovenbouw van de school tussen Gashouder en Remise gesitueerd.

Door de verschillende functies op en rond het veld ontstaat ook een kriskraspatroon van looplijnen. Met het op strategische plekken aanbrengen van straatmeubilair, als bijvoorbeeld zitelementen, kunnen deze lijnen meer geconcentreerd worden en ontstaan er ook 'luwe' plekken, geschikt voor verblijf.

Het veld is de huiskamer van de buurt en kent daarmee een intensief gebruik. De inrichting van het veld zal afgestemd moeten zijn op dit gebruik. Voorgesteld wordt daarom te kiezen voor een halfverharding bestaande uit een kruidenrijk gras-mengsel op een ondergrond van puingranulaat.

De speelruimte die hier gecreëerd wordt zal intensief gebruikt worden door zowel school als buurt. Een zorgvuldige vormgeving vanuit sociale veiligheid en gebruik staan hier voorop. Als referentie kan het in de Watergraafmeer gelegen Mariotteplein dienen, waar de sociale controle vanuit de woningen gecombineerd wordt met een ontwerp waar voor iedere leeftijdscategorie een aansprekend gebruik mogelijk is.



informeel plein

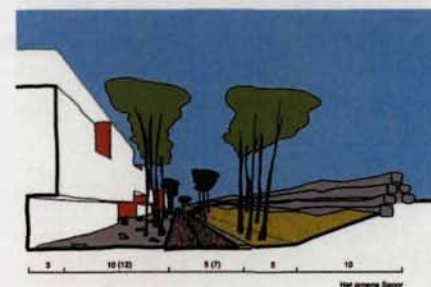
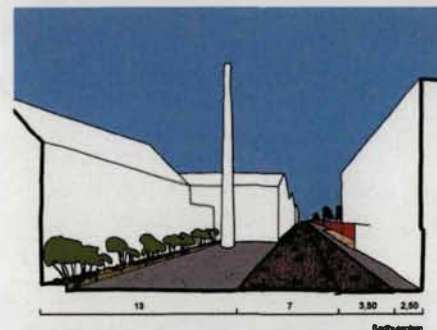
Badhuisplein

parkachtige inrichting

Groene spoor

Badhuisplein

Ingeklemd tussen Hema en Badhuis ligt dit informeel plein aan de Oranje Vrijstaatkade. Enerzijds is er op dit plein een keermogelijkheid voor de vrachtwagens die de Hema hebben bevoorrad, anderzijds is het de uitloop voor de bewoners van het badhuis. Voor dit plein wordt daarom een duidelijke zonering tussen openbaar en privé voorgesteld door middel van met prunus ingeplante schanskorven aan de zijde van het Badhuis.

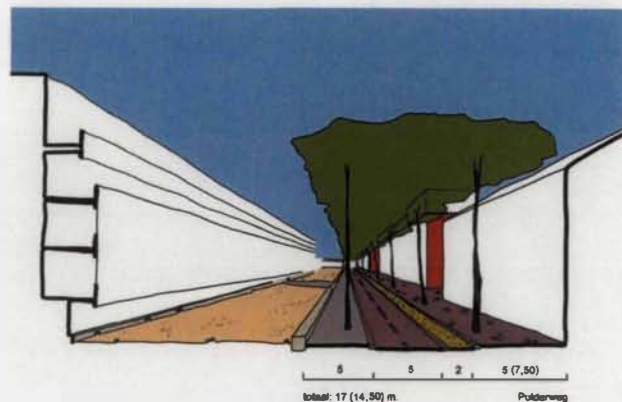


Groene Spoor

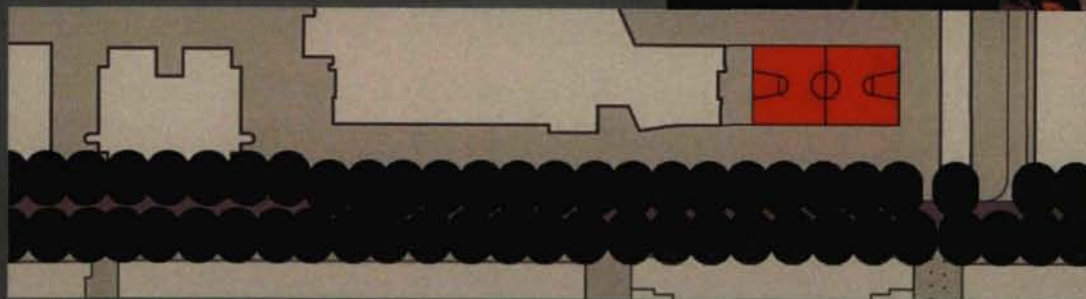
De zone langs het spoor krijgt een parkachtige inrichting. De weg is ingericht als 30 km- weg voor twee richtingen. Aan de zijde van de bebouwing komt een breed trottoir van ongeveer 10 meter, waarin hoogstammige bomen in een onregelmatig patroon worden geplant. De spoorzijde krijgt een flauw talud. Hierin komen ook bomen in een onregelmatig patroon en is er ruimte voor het maken van speelvoorzieningen. Het laatste deel van het talud is steil en gaat over in de geluidwerende voorzieningen in de vorm van begroeide schanskorven.

Polderweg

De Polderweg is dé ontsluitingsweg in het gebied. Hij zal worden ingericht als 30 km-weg. Aan weerszijden van de weg komt een breed trottoir waar een rij grote bomen wordt ingeplant. Naast het trottoir aan de zuidzijde bevindt zich een zogenaamde wisselstrook. Deze strook kan voor verschillende activiteiten worden gebruikt, zoals bevoorraden, kortparkeren en als ontsluiting van de parkeergarages. Door de introductie van deze strook is het mogelijk over de gehele lengte van de Polderweg een eenduidig profiel te maken.

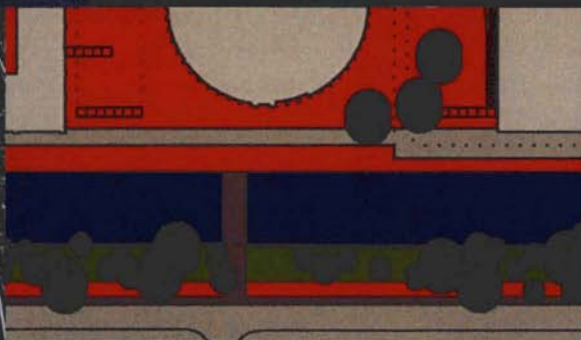


de ontsluitingsweg

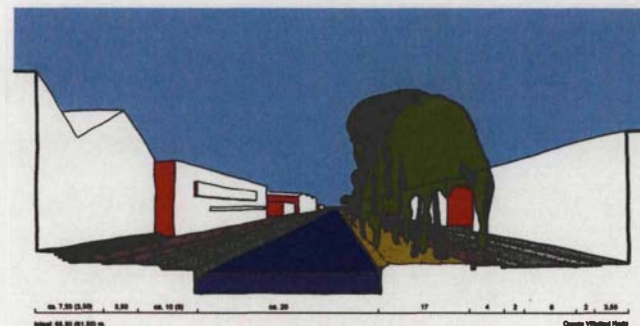




levendige kade

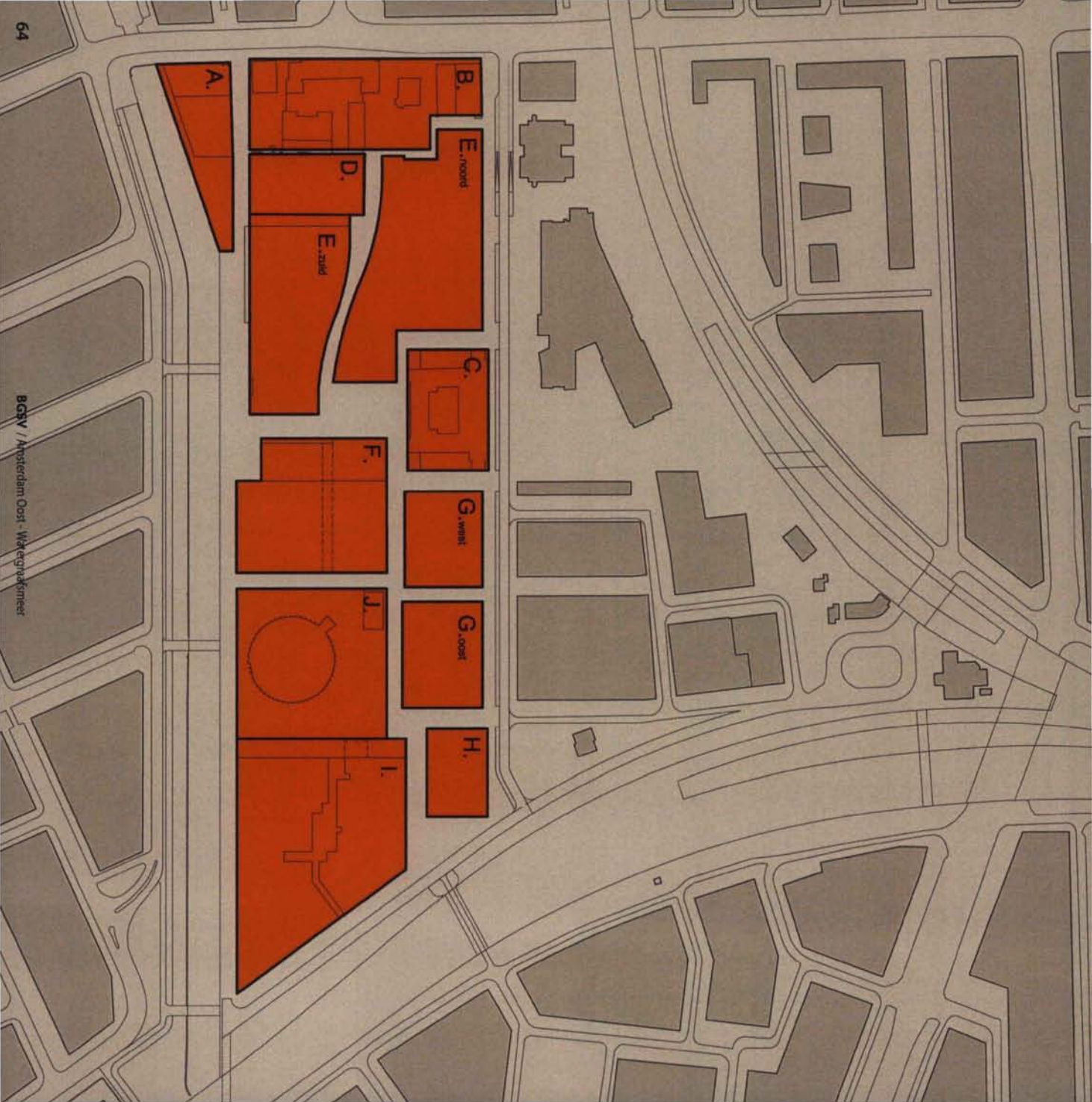


diverse verblijfsplekken



Oranje Vrijstaatkade

De Oranje Vrijstaatkade wordt een levendige kade, met diverse verblijfsplekken. Het contrast met de overzijde, de Linnaeuskade, is duidelijk. Met het vele groen straalt deze zijde een bepaalde rust uit. De Oranje Vrijstaatkade daarentegen is levendig en stenig. Beide zijden hebben een sterke relatie met het water. Op de kade is een zone gereserveerd waar het (kleurrijke) straatmeubilair en de verlichting kunnen worden geplaatst. Bij de vormgeving van deze zone zal er ter hoogte van het Ontspanningsveld rekening gehouden worden met spelende kinderen. Zij zullen opmerkzaam gemaakt worden op het gevaar van het water. Ook zal er bij de vormgeving aandacht worden besteed aan het voorkomen van het verdwijnen bijvoorbeeld ballen in het water.



deelgebieden bebouwing

12 Deelgebieden bebouwing

In dit hoofdstuk wordt per deelgebied aangeven wat de belangrijkste randvoorwaarden zijn voor een verdere uitwerking van die deelgebieden. De bijgevoegde illustraties zijn daarbij bedoeld als inspiratiebron bij die verdere uitwerking.

Hema driehoek (blok A)

Van de huidige bebouwing van de zogenaamde Hemadriehoek blijft de Hema met de woningen erboven gehandhaafd. De overige bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Tussen de Ringvaart en de bebouwing komt een looproute van 3 meter breed, een informele kortsluiting met de Oranje Vrijstaatkade vanaf de brug.

De begane grondlaag waarin de Hema is gevestigd wordt uitgebreid tot een driehoek die ter hoogte van het markante historische zwembadgebouw wordt afgesneden om zicht op dit gebouw te houden vanaf de Linnaeuskade en een pleinruimte aan het water te kunnen maken.

De vernieuwde begane grond krijgt aan alle zijden een invulling met een actief²⁴ programma van winkels en horeca en entreepartijen naar de nieuwe woningen erboven.

Aan de Oranje Vrijstaatkade blijft de bevoorrading van de Hema gesitueerd. Laden en lossen vindt plaats vanaf de straat. De begane grondlaag heeft een hoogte van 4 meter.

Het nieuwbouwblok bestaat uit vier woonlagen en sluit zo aan op de bouwhoogte van het woonblok aan de Linnaeusstraat. Op het dek van de begane grondlaag komt een tuin ten behoeve van de rondom gelegen woningen.

De ontsluiting van het nieuwe woonblok vindt evenals die van het bestaande woonblok plaats aan de buitenrand van het blok. Hierbij dient minimaal één entreepartij aan de Oranje Vrijstaatkade te komen.

De opengewerkte kopgevels van het bestaande woonblok, die een overhoeks uitzicht vanuit de woningen op Linnaeusstraat, Middenweg en Ringvaart mogelijk maken, staan ook model voor de kopgevels van het nieuwe woonblok.

Bebouwing Linnaeusstraat (o.a. blok B)

De straat is een echte stadsstraat die wordt bepaald door zijn wanden. De bebouwing is op de Linnaeusstraat georiënteerd. Op de begane grondverdiepingen van de gebouwen zijn diverse (winkel)-functies. De Linnaeusstraat heeft aan de zijde van het Polderweggebied een nogal verbrokken beeld. De straatwand is opgebouwd uit korte bouwblokken die een sterk wisselende architectonische kwaliteit hebben.

Het huidige politiegebouw ligt terug ten opzichte van de rooijlijn van de Linnaeusstraat en onderscheidt zich daarmee van zijn omgeving. Mede daarom is deze plek aangegrepen om de entree van het winkelgebied in het Polderweggebied te maken.



²⁴ Onder actief wordt verstaan, dat hier de gevels een levendige uitstraling hebben en dat de functies achter deze gevels activiteiten rond het gebouw stimuleren. Voorbeelden zijn winkels, voorzieningen met een publieksfunctie en entrees.

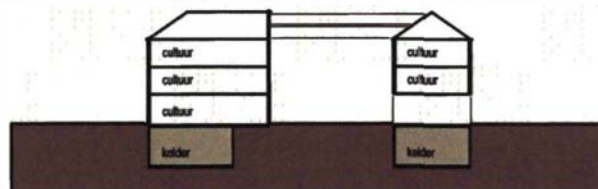


De bouwingsfuncties

- h= 31-46m (10-15 lagen)
- h= 24m (8 lagen)
- h= 15-21m (5-7 lagen)
- h= 15-18m (5-6 lagen)
- h= 15m (5 lagen)
- h= 6-12m (2-4 lagen)
- h= 4-6m (1-2 lagen)
- h= 0-12m (0-4 lagen)
- 12 h in meters van bestaande bebouwing
- * De bovenste bouwlaag mag max. over 50% van het totale oppervlak gerealiseerd worden

Don Bosco (blok C)

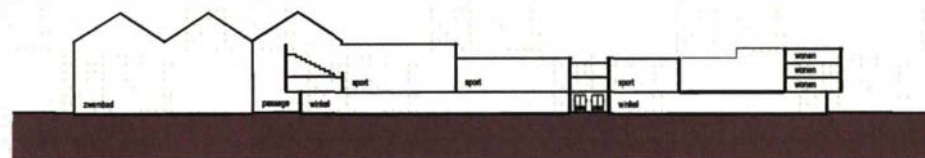
Dit gebouw zal worden verbouwd ten behoeve van verschillende functies op het gebied van muziek. De hoofdmassa van het gebouw blijft daarbij gehandhaafd. Wel zijn aan de beide zij-kanten uitbreidingen mogelijk in de vorm van serres of andere lichte constructies in maximaal 2 lagen. De gevel aan het stads-deel plein dient zodanig te worden aangepast dat deze een representatieve uitstraling krijgt en er een duidelijk herkenbare entree komt.



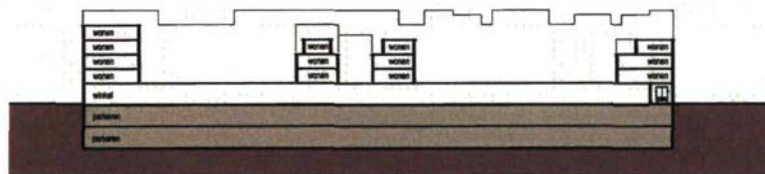
blok C

Winkelcentrum en omgeving (blok D, E)

De gebouwcomplexen tussen de Linnaeusstraat en het Stadsdeelplein, maken deel uit van het publieksgerichte deel van het Polderweggebied. Voor het gebied is gekozen voor een heldere zonering. Hierbij wordt het deel aan de Polderweg een bedrijvzone. Het middendeel is gereserveerd voor de winkelstraat, terwijl het zuidelijke deel voor sport en leisure is bestemd. Boven al deze functies is ruimte voor wonen. Winkels (begane grond) sportvoorzieningen (begane grond en verdieping) en woningen (verdiepingen) worden gerealiseerd in een bouwblok direct naast het bestaande zwembadgebouw.



blok D + E

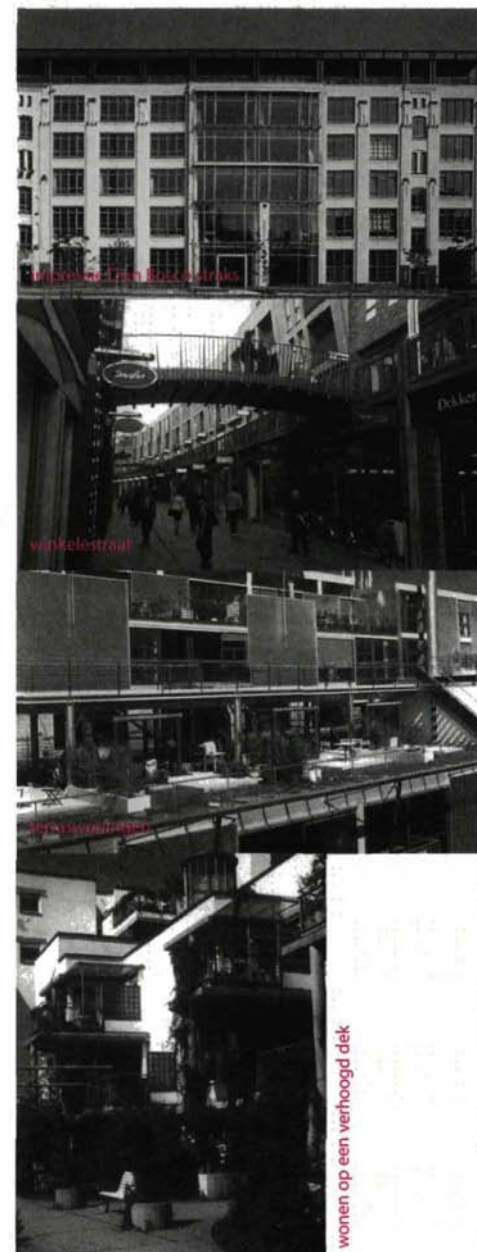


blok E

Het bestaande zwembad wordt verbouwd. De Force vertrekt waardoor er ruimte ontstaat om het zwembad zelf te reorganiseren en uit te breiden, om winkelruimte toe te voegen en om een nieuw programma binnen het huidige bouwvolume toe te voegen. Dit kunnen sportvoorzieningen zijn, maar ook bedrijven en/of kantoren.

Het parkeren wordt geconcentreerd in twee lagen opgelost onder het noordelijke blok langs de Polderweg. Vanaf deze weg wordt de garage ook ontsloten.

Het wonen boven de begane grondfuncties wordt gegroepeerd rond collectieve binnentuinen en hofjes. De privé-buitenruimten bestaan uit patio's en dakterrassen. Een veel voorkomend type woning zal de dakvilla zijn, eigenlijk een opgetild eengezinshuis. De verschillende hoogtes van de functies op de begane grond zijn aanleiding om in de binnengebieden ook verschillende niveaus te maken. De hoogte bedraagt aan de Oranje Vrijstaatkade en aan het Voorplein maximaal 5 lagen en aan de Polderweg maximaal 6. De hoogte aan de winkelstraat wordt beperkt tot maximaal 4 lagen. Het tussenlid tussen het Franswablok en het zwembad heeft een maximale hoogte van 4 lagen.

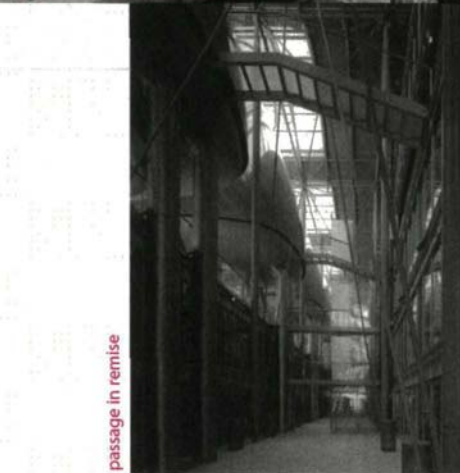




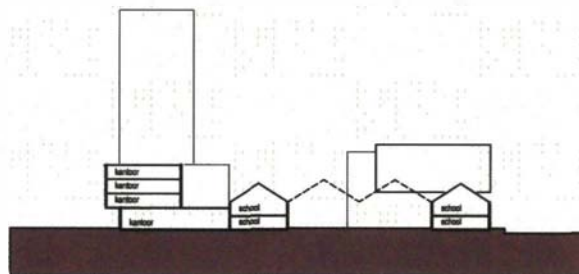
patio in remise



Stadsdeelkantoor en Remise



passage in remise



blok F

De school en het kinderdagverblijf kunnen in twee lagen in de huidige remise gemaakt worden, waarbij de bijbehorende gymzaal op het dak van de remise is gesitueerd. Voorgesteld wordt om deze in mat glas uit te voeren. 's Avonds licht de gymzaal als een lantaarn het plein aan.

De buitenruimte voor het kinderdagverblijf komt in een patio in de remise: een deel van het dak wordt daarvoor open gemaakt.

De onderbouw van de basisschool kan ook van deze patio gebruik maken of maakt gebruik van een terras op het dak. Voor de bovenbouw is er speelruimte aan de westzijde van de gashouder.

School en kinderdagverblijf hebben aan drie zijden actieve gevels, aan de Oranje Vrijstaatkade, aan de passage en aan het (ont-)spanningsveld. Fietsenstalling, containerruimten voor afval en bergruimte voor buitenspel materiaal moeten in pandig gerealiseerd worden. Het noordelijk deel van de remise krijgt minimaal actieve gevels aan de Beijersweg en aan de passage. Aan elke zijde is ook minimaal een hoofdentree van een voorziening gesitueerd.

Stadsdeelkantoor (blok F)

Het Stadsdeelkantoor komt aan het Stadsdeelplein te liggen, tegen de oude remise aan.

De entree van het Stadsdeelkantoor komt juist tegenover het uiteinde van de winkelstraat te liggen. Deze entree geeft ook toegang tot de passage die doorloopt in de remise. Aan deze passage komen de publieksruimten van het stadsdeelkantoor. Aan de zuidzijde van het blok, in de luwte van de remise is ruimte voor een horecafunctie (bijvoorbeeld als verlengde van het bedrijfsrestaurant) met een terras aan de kade.

De hoogte van dit gebouw is 4 lagen, waarbij de verbinding met de remise tot stand wordt gebracht met een tussenlid van 2 lagen. Boven op het Stadsdeelkantoor komt een toren. De totale hoogte bedraagt maximaal 46 meter.

Remise (blok F)

De remise is een van de meest gezichtsbepalende gebouwen van de voormalige Oostergasfabriek, die is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het gebouw heeft monumentale waarde. Vooral de gevels aan de Beijersweg en de Oranje Vrijstaatkade zijn waardevol. Voorgesteld wordt om de remise te verbouwen en er een openbaar gebouw van te maken waarin verschillende voorzieningen gehuisvest kunnen worden.

De remise heeft een cruciale positie in de stedenbouwkundige opzet: dwars door het gebouw is een passage gesitueerd die het (Ont-)spanningsveld via de publiekshal van het toekomstig Stadsdeelkantoor verbindt met het Stadsdeelplein.

Deze passage en de publiekshal vormen tezamen een informele verbinding tussen de twee ruimtes; openbaar toegankelijk, maar 's nachts afgesloten.

Aan de zuidzijde van de remise is ruimte voor de brede school en een kinderdagverblijf. Aan de noordzijde is de vestiging van maatschappelijke voorzieningen voorzien. Aan beide zijden van de passage liggen toegangen naar de verschillende voorzieningen.

Woon/werkblokken aan de oostzijde (blokken G,H, en I)

In deze blokken wordt een menging van wonen en werken voorgestaan. Dit kan op verschillende manieren. De studie naar functiemenging van BAR is hierbij de inspiratiebron. Alle blokken hebben de kenmerken van een halfopen bouwblok. Dit houdt in dit geval in, dat er wél een duidelijke fysieke scheiding tussen openbaar en privé wordt gemaakt. Aan de andere kant is er door middel van doorzichten door hekwerken of glazen gevels steeds zicht op de groene binnenwereld van de blokken mogelijk. Hiermee krijgen ook de omliggende straten een groener karakter.

Voor het totaal van deze blokken geldt als uitgangspunt dat 15% van het vloeroppervlak als bedrijfsruimte wordt gebruikt.

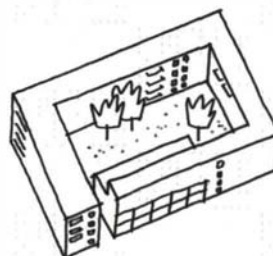
Maximaal 50% van de begane grond mag daarbij door bedrijven worden bezet, terwijl niet alle ruimte op de verdiepingen een woonbestemming mag krijgen.

Het aantal grondgebonden woningen dient geoptimaliseerd te worden, waarbij het maken van zoveel mogelijk directe woningontsluitingen vanaf het maaiveld (eventueel via trap of hellingbaan) wordt nagestreefd.

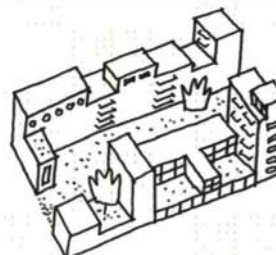
Polderwegblokken (blokken G en H)

De bedrijven in deze blokken dienen zoveel mogelijk aan de Polderweg te worden gesitueerd, waarbij er in verband met de leefbaarheid ook nog enige woningentrees aan de Polderweg moeten komen. De plinthe hoogte bedraagt hier tenminste 3,50 meter.

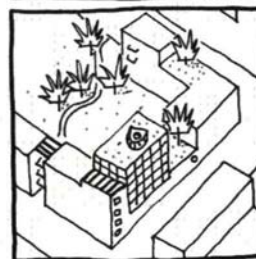
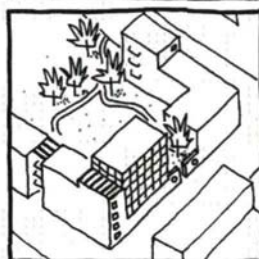
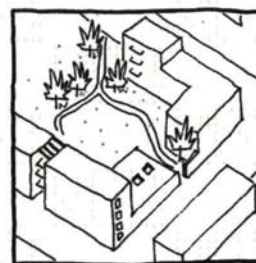
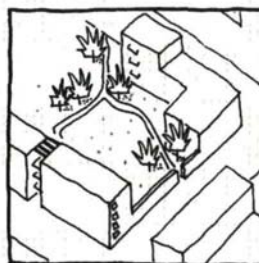
Uit oogpunt van sociale veiligheid geldt voor het blok H dat er aan de spoorzijde alleen woningen mogen komen. De hoogte van de blokken bedraagt aan de Polderweg 5 à 6 lagen en aan de zuidzijde 2 à 4 lagen.



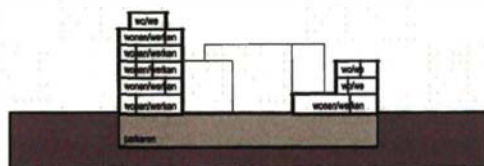
gesloten bouwblok, traditioneel



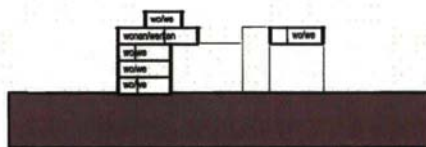
gesloten bouwblok, type Polderweg



flexibiliteit bouwblok Polderweg



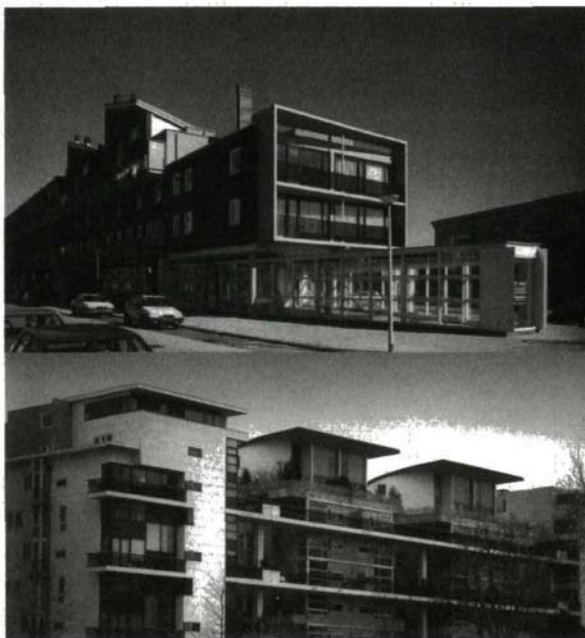
blok G



blok H



dakvilla's



wonen aan de Oranje Vrijstaatkade



spoorblok

ontspannen wonen



wonen op en aan een groot binnenterrein



Spoorblok (blok I)

Dit blok is van een zodanige omvang dat hier een dubbele schil van woningen kan worden gemaakt. De woningen in de buitenschil worden alle vanaf de buitenzijde ontsloten. Waarbij geldt dat er zoveel mogelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de buitenschil met een voordeur aan de straat.

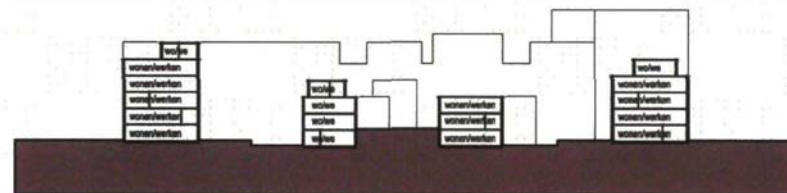
De woningen in de binnenschil worden ontsloten vanaf een binnenhof, die een semi-openbaar karakter heeft. Vanaf deze binnenhof zijn naast de ontsluiting vanaf het (Ont)-spanningsveld ook doorsteken mogelijk naar het Groene Spoor en de Oranje Vrijstaatkade.

Het streven is op een aantal plaatsen de privé-achtertuinen minimaal 90 cm verdiept aan te leggen en aan de voorzijde de beganegrondvloeren met minimaal 130 cm te verhogen. Hiermee kan het totale bouwvolume worden vergroot en is het mogelijk de woningen souterrains te geven en/of een zogenaamde split-level-indeling²⁵.

Bij dit blok wordt uitgegaan van een hoogte van 6 lagen aan het spoor met de mogelijkheid om incidenteel een 7e laag toe te voegen. Ook in dit blok ligt aan de spoorzijde de nadruk op wonen.

Langs de Oranje Vrijstaatkade bedraagt de hoogte 5 lagen. Op de hoek van de Oranje Vrijstaatkade en het spoor kan een hoogteaccent van 8 lagen komen.

Onderzocht wordt nog of het gebouw van het dierenasiel op één of andere wijze kan worden opgenomen in de bebouwing.



blok I

²⁵ Bij een split level indeling verschuiven de verdiepingsvloeren steeds een halve verdieping ten opzichte van elkaar. Tevens is er de mogelijkheid om sommige ruimtes extra hoog te maken (anderhalve verdieping).

Gashouder (blok J)

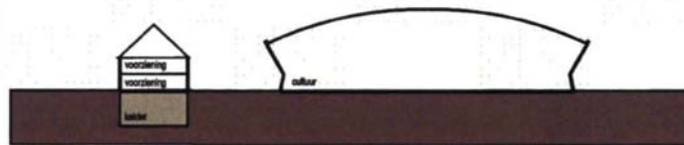
Dit gebouw is zeer karakteristiek voor het gebied en laat nog iets zien van de historie.

Na het vertrek van de sporthal naar de westzijde van het gebied zal de gashouder gehandhaafd blijven en ruimte bieden aan cultuur en culturele bedrijvigheid. De publieksentree komt aan de Oranje Vrijstaatkade, terwijl er ook entrees aan de west- of oostzijde kunnen komen.

Bij eventuele herstructurering van het gebouw zal de bestaande bouwhoogte gehandhaafd blijven. Hierbij zijn aanbouwen als losse elementen toegestaan met een maximale hoogte van 18 meter en binnen de op de plattegrond aangegeven contour.

Rondom krijgt de gashouder actieve gevels op de begane grond. Bijzondere aandacht dient er te zijn voor de noordwesthoek, omdat deze zijde aansluit op de passage door de remise. In de gashouder worden "gebouwde" fietsparkeervoorzieningen opgenomen, dicht bij de entrees. Opslag ten behoeve van het gebouw (waaronder afval) dient inpandig te worden opgelost.

contour gashouder



blok J

Meterhuis (blok J)

Dit gebouw zal gehandhaafd blijven. Het krijgt een plaats vrij op het (ont-)spanningsveld. Het gebouw krijgt een publieks-gerichte functie, waarbij gedacht kan worden aan (dag-)horeca. De losse plaatsing vraagt om actieve gevels rondom. Als norm wordt gesteld dat van elke gevel minimaal 50% aaneengesloten actief dient te zijn.

Aan de zuidzijde wordt de mogelijkheid gegeven (na vergunning) om langs de hele zuidgevel een terras te maken met een diepte van maximaal 8 meter.



meterhuis

Leefbaarheid + Milieu

13 Leefbaarheid en milieu

Leefbaarheid

Het gebied krijgt een invulling met verschillende functies. Dit brengt een grote levendigheid met zich mee, maar voor de bewoners kan dit ook overlast betekenen. Ter voorkoming van gevaar, schade en hinder zullen bouwkundige maatregelen worden getroffen, zodat wordt voldaan aan de eisen van de Wet Milieubeheer. Daarnaast zullen er ook rustige binnengebieden gemaakt worden. In het gebied worden vier verschillende soorten openbare ruimtes onderscheiden die elk hun eigen karakter en mate van beslotenheid kennen. Voorop staat dat er een heldere scheiding is tussen openbaar en (collectief) privé. De vier ruimtes zijn: druk en rustig openbaar, collectief en privé. Deze ruimtes bevinden zich verspreid over het geheel gebied en dragen zo bij aan het labyrintische karakter van het gebied. De leefbaarheid zal verder worden vergroot door het groten-deels autoluwe karakter van het gebied (geen doorgaand verkeer).

Gezondheid

Bij het ontwerpen van de woningen en overige gebouwen zal nadrukkelijk de aandacht uitgaan naar het maken van een gezond binnenmilieu. Bijzonder aandachtspunt bij woningen met een zogenaamde dove gevel (indien noodzakelijk) nabij het spoor zijn de ventilatiemogelijkheden (doorspuikbaarheid) van die gevel.

Sociale Veiligheid

De veiligheid op straat en meer in het algemeen in de openbare ruimte laat in de huidige toestand in het Polderweggebied veel te wensen over. Het SPvE doet voorstellen, waarmee de sociale veiligheid kan worden verbeterd. In deze paragraaf wordt nog eens apart stilgestaan bij een aantal aandachtspunten uit het SPvE.

Doelstelling is het plangebied zodanig vorm te geven dat bewoners en gebruikers er zich veilig voelen op verschillende

momenten van zowel de dag als de avond.

Hierna worden de deelgebieden beoordeeld en de verschillende aandachtspunten beschreven. Bij deze beoordeling is de Quick Scan sociale veiligheid van het Masterplan het vertrekpunt. De verbeteringen ten opzichte van het Masterplan worden genoemd.

Langzaam verkeersroutes

- De route langs de oostzijde van het (Ont-)spanningsveld krijgt veel zicht vanuit woningen en biedt goede zichtlijnen op het vervolgtraject naar het Muiderpoortstation. Belangrijk voor sociale veiligheidsgevoelens is dat er langzaamrijdend autoverkeer is toegevoegd. Vooral in de avonduren is deze mate van doordringbaarheid in een verder autoluwe gebied gewenst;
- De route parallel aan het spoor wordt begeleid door een groot aantal woningen en ook hier kan er af en toe een auto langskomen, die de lus om het Spoorblok maakt. Hierdoor is informele controle in de avonduren aanwezig. Een parkachtige zone met veel gras en een flauw talud met losse bomen kan bijdragen aan de ruimtelijkheid/zichtbaarheid;
- De route over de Oranje Vrijstaatkade is een aantrekkelijk alternatief voor de Polderweg om van oost naar west te fietsen. Er is veel avondprogramma en op cruciale momenten worden clusters woningen toegevoegd, zoals bij het HEMA-blok en het Spoorblok;

Algemeen aandachtspunt bij langzaamverkeer is dat er een adequaat verlichtingsplan moet komen, die in een vroeg stadium afgestemd moet worden op het (laan)bomenplan.

Polderweg

De Polderweg krijgt een aantal grote bouwblokken, waaronder parkeergarages worden opgenomen. Deze worden bereikt via een wisselstrook. Een variant waarbij de inrit in een middenberm wordt opgenomen zou vanuit veiligheidsoptiek voorkeur hebben, omdat dan de voetgangersstromen gebundeld worden en langzaam verkeer minder gehinderd wordt door rechtsafslaande auto's. Omdat vanuit ruimtelijke motieven niet gekozen is voor de variant middenberm moet bij het uitwerken aandacht zijn voor de confrontatie tussen langzaamverkeer/afslaand autoverkeer;

De blokken G west en G oost en H langs de Polderweg krijgen een goede mate van menging tussen bedrijvigheid en wonen. Belangrijk is het streven om niet alleen wonen op de lagen boven de plint te maken, maar ook verticaal te clusteren, zodat er ook woningen op maaiveld komen. Dit is vooral voor de informele controle op de openbare ruimte van belang.

Stadsdeelplein

Ten opzichte van het Masterplan is het centrale plein sterk in grootte teruggebracht. Daarnaast is het aantal woonfuncties meer geconcentreerd. Dat doet recht aan de attractiviteit van de openbare ruimte en zo wordt deze ruimte ook 's avonds intensief gebruikt. Door de verkleining is het tevens een plein dat niet direct uitnodigt voor sport en spel en rondhangen.

Gashouder en (Ont-)spanningsveld

Het (Ont-)spanningsveld rond de gashouder is ten opzichte van het Masterplan een nieuwe component. Dat de gashouder behouden blijft draagt sterk bij aan de identiteit van het gebied. Voor oriëntatie is dit een belangrijk baken. Ook de geplande functies dragen bij aan de eigenzinnigheid van dit onderdeel in het plangebied.

Het Ontspanningsveld wordt gezien als een groot plein van halfverharding, waarop evenementen kunnen plaatsvinden. Een deel van de programmatische wensen van jongeren, zoals die bij Kids & Space aangegeven werden zou hier opgenomen kunnen worden. Hiertoe dienen delen van het veld verhard te worden (voor skaten en skeeleren).

Winkelgebied

De winkelstraat is een verbinding voor voetgangers, waar na winkeltijd ook gefietst kan worden. Bij verdere uitwerking is het belangrijk dat voor publiek, komend vanaf de Linnaeusstraat, het Stadsdeelplein voelbaar gemaakt wordt. Bij de uitwerking is er voorkeur voor een openbare ruimte met een lichte kromming. Door deze kromming ontstaat er een prettige ruimte en een verstaffeling met overhoeks uitzicht vanuit de boven de winkels gelegen woningen. Dat is voor de informele controle op de winkelstraat gunstig. Bij uitwerking is het van belang dat de woningen, indien die vanuit de winkelstraat ontsloten worden, zoveel mogelijk in elkaars blikveld liggen.

Tussen het zwembad en het leisure-centrum is een passage één van de alternatieven. Deze doorgang zou in de avonduren afgesloten kunnen worden, maar overdag een extra noord-zuidroute kunnen vormen. Voorwaarde is dan wel dat de aantrekkelijkheid van de wanden van deze passage groot wordt. Met een variant, waarbij de sporthal op de verdieping is gesitueerd, is dit in beginsel denkbaar.

Op het totale complex E (noord en zuid) komen hoven te liggen, waaraan woningen gesitueerd zijn. Dit kan een attractieve privé-ruimte worden. Het mijn en dijn moet bij de uitwerking bewaakt worden.

De voetgangersentrees van de parkeergarage worden zo dicht mogelijk bij grootschalige functies (supermarkt, sportcomplex) gelegd om een zo vlot en veilig mogelijke afwikkeling van de eventuele voetgangersstromen te bereiken.

Spoorblok

Voor sociale veiligheid is een gesloten bouwblok met heldere rooilijnen, zonder nissen en hoeken op maaiveld maar met verspringende erkers op de verdiepingen een ideaalbeeld. Gedurende het opstellen van het SPvE is het superblok getransformeerd tot een meer gedifferentieerd complex op basis van het principe van het gesloten bouwblok, maar met alleen voor bewoners toegankelijke hoven. In de verdere planvorming zal gezocht moeten worden naar oplossingen die dit principe zoveel mogelijk benaderen. Belangrijk is dat in het gebied een duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen openbaar en privé. Van meet af aan zal duidelijkheid over het beheer in een convenant vastgelegd moeten worden.

Overige woonblokken

De oriëntatie van de woningen en andere functies is zodanig dat steeds een zo groot mogelijk zicht aanwezig is op de openbare ruimtes (zoals op de spooronderdoorgang naar de Indische Buurt). Daarnaast worden blinde plinten met berg- en opslagruimte voorkomen en zullen de onderste verdiepingen zoveel mogelijk functies herbergen met een levendige uitstraling, ook in de avonduren.

Op de begane grond is het streven zoveel mogelijk woning-entrees te maken. Bij centrale entrees van de middelhoogbouw wordt gestreefd naar een maximum van 10 adressen per portiek (voor galerijen geldt 20 adressen per entree). Hogere woongebouwen kunnen maximaal 50 woningen herbergen. Deze basisprincipes zijn geregeld in het Politie Keurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Er zijn twee à drie woontorens in het plan-gebied die hiervoor in aanmerking komen.

Geluid

Geluidbelasting spoorweglawaaï

Door Omegam zijn vier modellen onderzocht op geluidbelasting op de bebouwing direct langs het spoor én de bebouwing en binnenterreinen daar achter. In een ander onderzoek is hierop nog een aanvulling gevraagd.

De belangrijkste uitgangspunten waren een stil binnenklimaat op de binnenterreinen (onder de 57 dB(A)), maatregelen treffen aan de bron en bij voorkeur geen dove gevel en/of schermen tussen de bouwblokken.

De conclusie uit deze onderzoeken is dat bij een scherm van 3 meter vanaf de bovenkant van het spoor en een wandbebouwing langs het spoor die minimaal één laag hoger is dan de achterliggende bebouwing het gewenste resultaat kan worden bereikt. Het geluidniveau op de binnenterreinen blijft ruim onder de voorkeurgrenswaarde van 57 dB(A) en er hoeft geen dove gevel te worden gemaakt langs het spoor. Er moet wel een ontheffingsverzoek verhoogde grenswaarden worden gedaan omdat op een aantal plekken op de wand langs het spoor de geluidbelasting boven de voorkeurgrenswaarde uitkomt.

In de fase dat een Stedenbouwkundig Plan voor dit deelgebied wordt opgesteld zal er opnieuw een geluidonderzoek worden gedaan. Daarnaast kunnen verdere geluidbeperkende maatregelen aan de bron worden onderzocht.

Duurzaamheid

Naast de bodemsanering zal in dit gebied in het bijzonder aandacht worden besteed aan de duurzaamheidsthema's, mobiliteitsbeperking, energiebesparing en ecologie.

Milieumaatregelen bedrijven

In het kader van de wet Milieubeheer moeten alle bedrijven in het Polderweggebied in de sfeer van energie- en waterbesparing, beperking van gevaar, schade en hinder, minimaliseren van de afvalstromen en het terugdringen van de (auto)mobiliteit maatregelen nemen die passen binnen het ALARA principe (As Low As Reasonably Achievable). ALARA houdt in dat een bedrijf verplicht is om maatregelen uit te voeren die de grootst mogelijke bescherming voor het milieu bieden, tenzij dat redelijkerwijs niet gevergd kan worden. Om kosten te minimaliseren en achteraf geen bouwkundige aanpassingen te hoeven verrichten dienen milieumaatregelen in een zo vroeg mogelijk stadium in de plannen te worden geïntegreerd en onderzocht worden uitgezet.

Mobiliteit

Vanwege de ligging van het Polderweggebied wordt ingezet op het stimuleren van alternatieven voor het gebruik van de auto. Dit zal in het gebied gebeuren middels maatregelen als betaald parkeren, autodelen, hoogwaardige langzaam verkeersroutes en autoluwe inrichting (zie hoofdstuk Verkeer en Parkeren). Daarnaast is er goed openbaar vervoer in de nabijheid van het Polderweggebied aanwezig.

Energie

Er zullen twee energiehaalbaarheidsonderzoeken op gebiedsniveau worden uitgevoerd. De energiehaalbaarheidsstudie voor deelgebied I betreft het winkelprogramma, sportvoorzieningen, de brede school, leisure, het stadsdeelkantoor, de ouderen-voorzieningen en woningen. Deelgebied II betreft het oostelijke deel. De marktpartijen zullen voor alle deelgebieden een energiehaalbaarheidsstudie verrichten waarmee geanticipeerd wordt op verplichtingen in het kader van de Wet milieubeheer. Een bijzonder aandachtspunt van de onderzoeken is de wijze waarop bij de voorkeur voor een collectief energiesysteem deze gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden.

Vanwege de functiemenging en het programma bieden duur-

zame energietechnieken als gebruikmaking van de Ringvaart, energieopslag gecombineerd met warmtepompen en piekketels en zonnecollectoren goede mogelijkheden. Naast de toepassing van deze technieken worden bouwkundige maatregelen genomen om de energievraag te verminderen.

Passend binnen de Wet milieubeheer, het beleid van het stadsdeel en op basis van deze mogelijkheden zijn de volgende doelstellingen geformuleerd voor de verschillende functies (Mj/gebruiksoppervlak per jaar per Bouwbesluitfunctie);

Zwembad	≤ 920
Onderwijsgebouw	≤ 393
Kantoorgebouw	≤ 440
Woningen	≤ 334
Bijeenkomstgebouw	≤ 729
Horecagebouw	≤ 866
Sportgebouw	≤ 600

Onderdeel van de energiehaalbaarheidsstudie is het inventariseren van installatietechnische- en bouwkundige kwaliteit van het zwembad.

Omdat het programma voor het oostelijk deel van het plangebied niet exact bekend is worden de doelstellingen voor dit deel opnieuw geijkt voorafgaand aan de uit te voeren energiehaalbaarheidsstudie in de SP-fase.

Bij nieuwbouw dan wel renovatie van gebouwen die niet binnen de deelgebieden liggen (bijvoorbeeld Don Boscogebouw, HEMA-driehoek) zal een energiehaalbaarheidsstudie worden verricht op gebouwniveau zodat de gebouwen voldoen aan de eisen van de Wet milieubeheer.

Vanwege de voorbeeldfunctie van het stadsdeel worden voor de gebouwen van het stadsdeel terugverdiendtijden gehanteerd van 10 jaar voor de energiebesparende maatregelen. Dit betreft de functies stadsdeeltkantoor en de stadsdeelwerf.

Naast deze ambitie heeft het stadsdeel de ambitie om zichtbare energiemaatregelen te realiseren. Hierbij wordt gedacht aan de toepassing van zonne-energie voor de opwekking van elektriciteit. Het stadsdeel zal zelf onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden tot toepassing van zonne-energie.

Ecologie

Voor het gebied is onderzoek gedaan naar de ecologische potenties van spoortalud, Ringvaart en kademuren. Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om de bebouwing op sommige plaatsen te voorzien van vegetatiedaken en daktuinen. In stenen gevels en daken worden bij zowel de bestaande als nieuwbouw nestplaatsen gehandhaafd of opgenomen voor gierzwaluwen, huiszwaluwen en huismussen. Bij het aanleggen van nieuwe bruggen zal bij de plaatsing zoveel mogelijk rekening worden gehouden met bestaande (niet-verplaatsbare) bomen.

Water

Middels een verbeterd gescheiden rioolstelsel, of een daaraan gelijkwaardig systeem, kan regenwater dat van wegen afkomstig is en daardoor vervuild, afstromen via het vuilwaterriool. Het gebruik van bouwmaterialen aan de buitenzijde die het regenwater verontreinigen moet worden vermeden. Hiertoe zal het gebruik van zink, koper en lood worden geminimaliseerd. Voor de parkeervoorzieningen geldt dat parkeergarages in een gesloten bak constructie gebouwd moeten worden. Bij de woningen en bedrijven zullen waterbesparende maatregelen genomen worden.

Materiaalgebruik

Voor de woningbouw wordt de Actualisering 1999 van de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw Amsterdam 1995 gehanteerd. Voor de utiliteitsbouw wordt het Nationaal Pakket duurzame utiliteitsbouw, Keuzepakket gehanteerd.

De inrichting van de openbare ruimte zal volgens de 'Milieuvoorkeurslijst materiaalgebruik openbare ruimte 1997' plaatsvinden.

In het hele Polderweggebied zal bij gebruikmaking van tropisch hardhout gekozen worden voor gecertificeerd tropisch hardhout.

Afval

Om in de periode van beheer van het Polderweggebied te komen tot een optimale inzameling van afvalstoffen zal gestreefd worden naar:

- het minimaliseren van bouwafval tijdens het bouwproces;
- het benutten van mogelijkheden tot lokaal hergebruik van vrijkomend sloopafval en/of (licht verontreinigde) grond conform het Bouwstoffenbesluit;
- het goed bereikbaar maken van gebouwen voor de vuilnisauto;
- het inpandig opslaan van bedrijfsafvalstoffen;
- de realisatie van (ondergrondse) brengsystemen voor de inzameling van gescheiden huishoudelijke afvalstoffen nabij de entrees van de woningen; het zodanig ontwerpen dat de kans op het ontstaan van stank en zwerfafvalhoeken geminimaliseerd wordt;
- optimale voorlichting over de aanwezigheid van het geplande kringloopcentrum en het afvalsorteercentrum aan de Rozenburglaan waar grofvuil gebracht kan worden.



14 Financiële paragraaf

P. M.

15 Maatschappelijk overleg

Over de diverse onderdelen van het Stedenbouwkundig Programma wordt mondeling en schriftelijk informatie verstrekt. Met diverse groepen bewoners en ondernemers wordt overleg gevoerd over specifieke onderdelen van de plannen.

Op 28 november vindt een inspraakavond plaats, waar ieder die dat wil zijn mening kan geven over de gepresenteerde plannen.

De inspraakresultaten worden in december samen met dit plan ter besluitvorming voorgelegd aan het stadsdeelbestuur. Naar verwachting zal de stadsdeelraad de plannen in januari behandelen.

16 Ontwikkelingstraject en planning



A. SANERING BODEMVERONTREINIGING

Tussen 1887 en 1923 is er op het terrein tussen de Polderweg en de Ringvaart gas geproduceerd: de Oostergasfabriek. Bij de fabricage is een ernstige bodemverontreiniging ontstaan. Grond en grondwater zijn verontreinigd met zware metalen, teerachtige verbindingen, oliën, oplosmiddelen en cyanide. Veel van deze verontreinigingen komen algemeen voor in stedelijke gebieden, vormen geen risico voor huidige en toekomstige gebruikers van het terrein en verspreiden zich niet. In het Polderweggebied is een deel van de verontreinigingen, met name de teerachtige verbindingen en de oplosmiddelen, mobiel en verplaatst zich langzaam in de richting van de Watergraafsmeer. Op de tekening is te zien dat een deeltje benzene, dat in 1890 op pad ging, nu in de diepere grondlagen van de Watergraafsmeer aangekomen zou zijn. Bij boringen is daar inderdaad verontreiniging in lage gehalten aangetroffen. Omdat de verontreiniging zich verspreidt kan de situatie niet op z'n beloop gelaten worden.

Isoleren, beheren en controleren

Een aantal jaar geleden werd er nog van uitgegaan dat de verontreiniging door middel van technische maatregelen eeuwig zou moeten worden geïsoleerd (IBC-variant). Er zouden diepe damwanden om het Polderweggebied geplaatst worden, die de verontreiniging op z'n plaats houden. Het grondwater zou bij deze aanpak tot in lengten van jaren gecontroleerd en gezuiverd moeten worden. De kosten van de operatie werden destijds geraamd op ca. f 60 miljoen (prijsspeil 1994). Belangrijke nadelen van deze saneringsmethode zijn dat de verontreiniging niet verwijderd wordt en dat er slechts gebouwd zou kunnen worden met allerlei beperkingen.

Afgraven verdient de voorkeur

Sedert een aantal jaren heeft men in Nederland een duidelijke voorkeur voor eindige saneringen. Na een aantal jaar moeten de risico's van de verontreinigingen zijn weggenomen en de locatie bruikbaar zijn zonder technische maatregelen. De Milieudienst Amsterdam heeft onderzoek laten doen naar een saneringsmethode, die aan die eis voldoet.

Er ligt nu een raamsaneringsplan²⁷ waarin beschreven wordt welke kernen van verontreiniging afgegraven worden. Het betreft 10 locaties waar tot een diepte van maximaal 8 meter diep wordt gegraven.

Dit afgraven wordt vervolgens aangevuld met het stimuleren van biologische afbraak van de restverontreiniging. De werkzaamheden zullen ingrijpend en grootschalig zijn en jarenlang overlast veroorzaken in een gebied dat door sloop en nieuwbouw toch al behoorlijk wordt belast. Een zeer groot voordeel is dat deze ontgravingen mogelijkheden bieden om ondergrondse ruimtes te creëren waardoor het gebied intensiever benut kan worden.

Een proef met dit systeem, biosparging, waarbij jarenlang extra zuurstof in de grond wordt gebracht, toonde aan dat het beoogde resultaat wordt bereikt. Computersimulaties geven aan dat het Polderweggebied bij deze gecombineerde aanpak over 30 jaar voor stedelijke begrippen schoon is.

De kosten voor deze saneringsmethode worden op ruim f 85 miljoen geraamd (prijsspeil 2000).

²⁷ Raamsaneringsplan Oostergasfabriek Amsterdam, concept, Grontmij Noord-Holland, 30 november 2000

Financiering en voorbereiding

Met het Ministerie van Milieu wordt overlegd over een rijksbijdrage in de saneringskosten. Dit overleg vindt mede plaats in het kader van het convenant van de Gemeente met het Rijk over de sanering van de gasfabrieksterreinen in Amsterdam. Minister Pronk wil het nationaal gasfabrieksaneringsprogramma begin 2002 afronden. Dit betekent dat tegen die tijd duidelijkheid over de financiering van de sanering van de Oostergasfabriek kan ontstaan.

Nu het raamsaneringsplan gereed is zal een integraal saneringsplan worden opgesteld. In dit integraal saneringsplan wordt meer gedetailleerd de samenhang met de nieuwbouwen renovatieactiviteiten uitgewerkt. Veel aandacht moet worden besteed aan de logistiek, de grondstromen en het beperken van de overlast. Daarna volgt de besteksfase en de aanbesteding. Naar verwachting kan in 2003 gestart worden met de sanering.

Overige verontreiniging

Wanneer de tien kernen van verontreiniging zijn afgegraven, wil dat niet zeggen dat het Polderweggebied dan schoon is. Afgezien van de noodzakelijke biologische afbraak van restverontreinigingen zullen her en der verontreinigingen zitten als gevolg van diverse bedrijvigheden op het terrein na sluiting van de gasfabriek. Een historisch onderzoek heeft de verdachte plekken in kaart gebracht. Nader onderzoek zal aan moeten tonen of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Verder zullen immobiele verontreinigingen als zware metalen, cyaniden en sintels e.d. achterblijven. Deze verontreinigingen zullen zich niet verspreiden. Toch moet bij de herinrichting en de nieuwbouw wel rekening gehouden met deze verontreinigingen.

Radioactiviteit

Bij de bestudering van de geschiedenis van de gasfabriek bleek dat er ook gasgloeikousjes zijn vervaardigd. Dit wekt verdenking omdat tot voor enkele jaren bij het fabricageproces van

deze kousjes Thorium, een radioactieve stof, werd gebruikt. In februari 2000 heeft een onderzoek plaatsgevonden in de panden waar eertijds gloeikousjes werden gemaakt, te weten Polderweg 92 en 96. Er is in beide panden een beperkte hoeveelheid thorium gevonden. Naar de mening van de inspecteur van de volksgezondheid is er geen gevaar voor de volksgezondheid, maar zal de thorium wel verwijderd moeten worden. Bij de sloop- en renovatiewerkzaamheden en de bodemsanering zullen ter plaatse bijzondere maatregelen worden getroffen om de radioactiviteit zorgvuldig te verwijderen.

B. SOCIALE VEILIGHEID

Sociale veiligheid is een moeilijk meetbaar fenomeen, waarbij per persoon de onveiligheidsbeleving kan verschillen: leeftijd, sekse en geaardheid, nare ervaringen op straat of de verhalen erover, ja zelfs het soort krant die iemand leest, kan bepalend zijn voor de wijze waarop iemand zijn of haar leefomgeving ervaart. Naast sociale factoren is de ruimtelijke context een belangrijke peiler voor sociale veiligheid. Om het algemeen belang te behartigen moet er tijdens het planproces gewaakt worden over sociale veiligheid. Dat is net zo vanzelfsprekend als dat aan verkeersveiligheid een belangrijke waarde wordt toegekend. Doelstelling is dan ook in een vroeg stadium ook sociale veiligheid die rol te geven in het planproces die het verdient.

Toetsingscriteria

Voor het toetsen van stedenbouwkundige plannen op sociale veiligheid worden de criteria, die Van der Voordt en Van Wegen hebben opgesteld (TU-Delft 1990). In de loop der jaren zijn deze acht criteria door voortschrijdend inzicht binnen DSP aangescherpt en teruggebracht tot vier criteria, waarin aspecten van de oorspronkelijke acht zijn ondergebracht:

- zichtbaarheid;
- territorialiteit;
- attractiviteit;
- toegankelijkheid.

Daarnaast werkt DSP bij het beoordelen van ruimtelijke plannen altijd volgens volgende reeks van belang bij het toetsen:

- context;
- ontwerp;
- beheer;
- handhaving.

Deze aspecten lopen als een rode draad door de toetsing op de planonderdelen heen. Door de criteria systematisch los te laten op het plangebied op hoofdlijnen, de context van het plangebied en de verschillende onderdelen van het plan is een beeld gekregen van welke aspecten bij het opstellen van het SPVE aandacht behoeven.

Inbreng sociale veiligheid in planproces

Gegeven genoemde doelstelling sociale veiligheid die plaats in het planproces te geven, die het verdient, is in de herfst van 2000 besloten externe expertise in de persoon van Tobias Woldendorp, adviseur sociaal veilig ontwerpen van onderzoeksen adviesbureau Van Dijk, Van Soomer en Partners (DSP) aan de projectgroep toe te voegen. Feitelijk komt de inbreng vanuit DSP op de volgende drie aspecten neer:

- het maken van een Quick scan van het Masterplan op het terrein van de sociale veiligheid in het najaar van 2000 ; door het Masterplan van juli 1999 te analyseren, te schouwen in de wijde omgeving en politieke gegevens te bestuderen is een beeld gekregen van punten, die bij verdere uitwerking extra aandacht behoeven;
- In de loop van 2001 zijn verschillende planstadia en ideeën die tussen het Masterplan en het SPVE zijn ontwikkeld van commentaar voorzien. Dit heeft zijn beslag gekregen in het deelnemen aan projectgroepen in het voorjaar, alsmede het actief deelnemen aan de werkgroep SPvE, die in de zomer

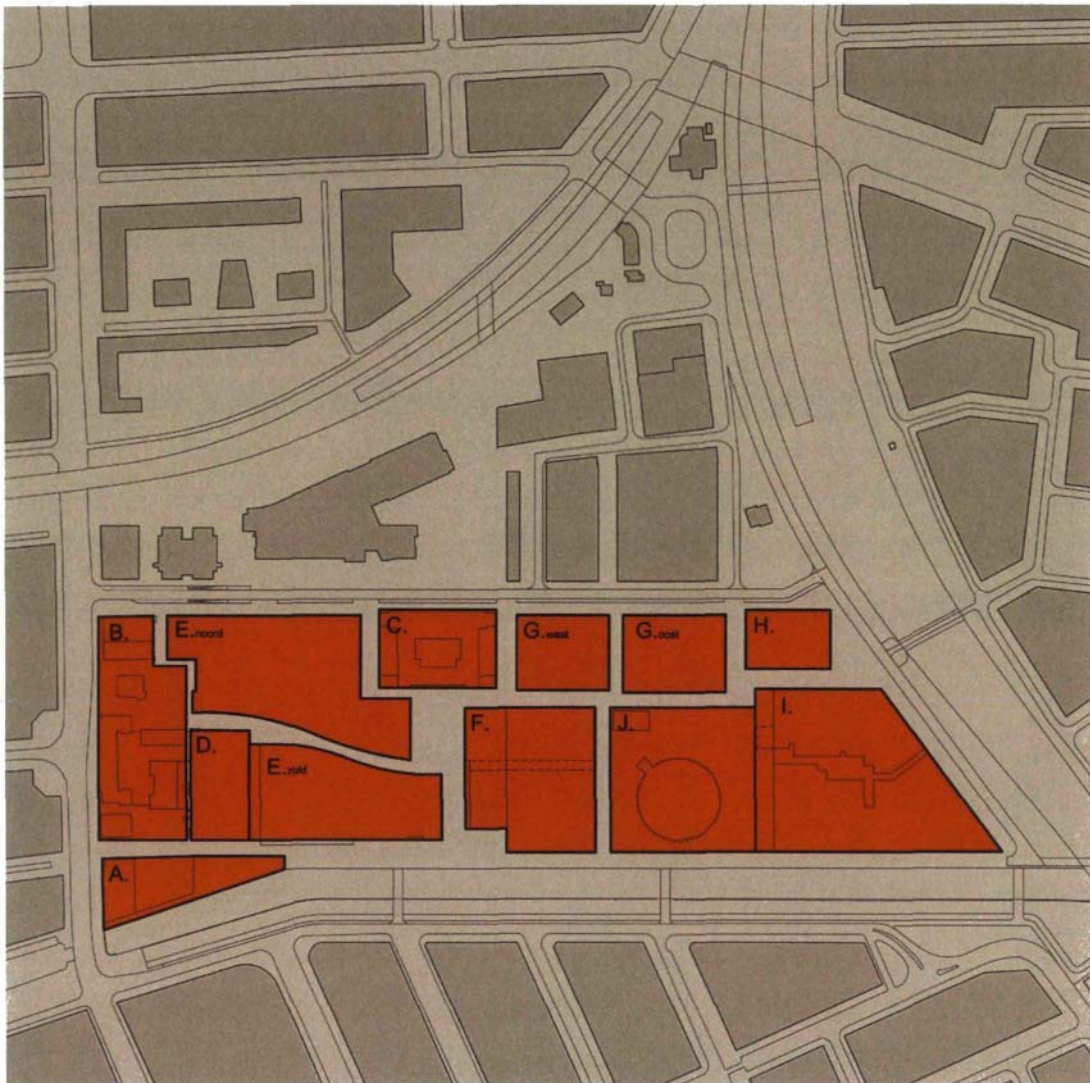
van 2001 gewerkt heeft aan uitwerking van verschillende varianten. Doelstelling is dat een aantal randvoorwaarden en adviezen vanuit sociale veiligheid door BGSV overgenomen worden en in de plannen tot uitdrukking komen.

- Tenslotte zijn er aan het eind van het proces punten gededistilleerd, die na de definitieve versie van het SPVE bij verdere uitwerking aandacht behoeven. Deze worden in een aparte bijlage aangeleverd.

Aandachtspunten uit Quick scan Polderweggebied

Belangrijke aandachtspunten uit de Quick scan van het Masterplan (bron: Quick scan Masterplan Polderweggebied; DSP november 2000; auteurs Tobias Woldendorp en Nicole Smits) betreft volgende aandachtspunten:

- bij nadere uitwerking van Mixed City is van de intentie het gesloten bouwblok na te streven nog weinig terug te vinden;
- er is twijfel over de sociale veiligheid van de langzaam verkeerverbindingen, zowel in oostelijke als in westelijke richting: suggesties ter verbetering, die in de Quick scan gedaan worden zijn o.a:
 - de stromen bundelen en mede daardoor bestaande tunneltje onder spoor naar Diemen/Weesp niet opvrijzelen, maar afsluiten en geen onderdeel meer van een breder netwerk laten zijn;
 - Noord-zuid: één belangrijke dagroute maken en westelijke brug in zichtlijn leggen (75 meter oostwaarts opschuiven). De oostelijke route kan een goede avondroute worden. De plaats van de bestaande brug kan ongewijzigd blijven of een meter of 75 meter oostwaarts opschuiven;
 - Het toelaten van autoverkeer in het plangebied. Daarbij zou verkeer over de over de Oranje Vrijstaatkade moeten gaan en de verkeersontsluiting zou het centrale plein aan kunnen doen, gecombineerd met eerder genoemde noord-zuidfietsroute;
- het centrale plein zou verkleind moeten worden en/of het programma verlevendigd worden;



- de woningen zouden in het westelijk deel van het plangebied, zeker in en om het plein meer geconcentreerd moeten worden tot buurtjes. Nu is er te veel functiemenging, waardoor isolement optreedt;
- de parkeergarage kan gecompartmenteerd worden door een in de avonden afsluitbaar gedeelte te maken, waar alleen bewoners kunnen komen, zonder dat er een extra entree komt.

Participatie in Projectgroep en werkgroep SPVE

Gedurende het voorjaar en de zomer van 2001 zijn de aandachtspunten uit de quick scan alsmede nieuwe aandachtspunten op het gebied van sociale veiligheid bewaakt en verbeterd ten opzichte van het Masterplan van juli 1999.

Programma's per deelgebied

C. PROGRAMMA'S PER DEELGEBIED

Programma SPvE Polderweggebied

PROGRAMMA			
ontwikkelgebied	functieonderdeel	m² bvo	aantal functie
A. Hema driehoek	Uitbreiding HEMA	400	detailhandel
	lunch/koffieshop	90	horeca
	horeca/winkel	200	detailhandel
	woningen	2880	24 wonen
	kelder	415	opslag
	subtotaal		3985
B. entree gebied	grandcafe vrm. Politieburo	450	horeca
	winkels in Mart Stam	360	detailhandel
	blok tssn Fransw. & Zwemb.	260	detailhandel
	woningen	520	4 wonen
	subtotaal		1590
C. Don Bosco	Muziekcentrum	9500	cult. Bedrijf
	Kelder	2500	cult. Bedrijf
	subtotaal		12000
D. Zwembadgeb.	Zwembad (ingeschat)	5000	sport&leisure
	winkels noordzijde	333	detailhandel
	overig niet woonfunctie	2167	kantoor/bedr.
	subtotaal		7500
E. noord (9400 m²)	winkels	5215	detailhandel
	HOED	400	voorziening
	CWI Cluster	3000	voorziening
	woningen	11280	94 wonen
	laden en lossen	400	opslag
	horeca	300	horeca
	kelder	18800	pm
	subtotaal		39395
E. zuid (5570 m²)	Sportcentrum	6645	sport&leisure
	winkels	3100	detailhandel
	laden en lossen	400	opslag
	woningen	4100	34 wonen
	horeca	300	horeca
	subtotaal		14545
F. Tramremise (5200 m²) (2210 m²) (310 m²)	Stadsdeelhuis	12500	stadsdeelhuis
	Kraaiennest	900	voorziening
	Ouderenvoorzieningen	300	voorziening
	TACO project	400	voorziening
	Brede School	4300	voorziening
	Toren	2300	19 wonen
	subtotaal		20700

G. west (3300 m²)5 l. (3500 m²)k.	Jongerencentrum(incl. SHID)	250	voorziening
	woningen	5775	48 wonen
	De Roos	1500	kantoor/bedr.
	overig niet woonfunctie	1025	kantoor/bedr.
	werf	3500	kantoor/bedr.
	kelder	0	pm
subtotaal			12050

G. oost (3300 m²)5 l. (3500 m²)k.	De Lokatie	2000	voorziening
	De Lokatie	500	opslag
	woningen	5775	48 wonen
	werf	3000	kantoor/bedr.
	overig niet woonfunctie	775	kantoor/bedr.
	rest kelder	0	pm
subtotaal			12050
H. (2200 m²)5 l.	woningen	3850	32 wonen
	overig niet woonfunctie	1650	kantoor/bedr.
	kelder	2200	pm
subtotaal			7700
I. (8650 m²)5 l.	woningen	10813	90 wonen
	woon/werk woningen	10813	64 wonen
	Toren 15 lagen	5400	45 wonen
	kelder	8650	pm
subtotaal			35676
J. gashouder	Huis voor de Dans	5800	cult. Bedr
	horeca	300	horeca
subtotaal			6100

Polderweggebied **TOTAAL** **173291** **503**

Programma SPvE Polderweggebied

	bovengronds	ondergronds
Wonen	63506	0
Detailhandel	9868	0
Stadsdeelhuis	12500	0
Sport en Leisure	11645	0
Kantoren en/of bedrijven	7117	6500
Culturele Bedrijvigheid	15300	2500
Voorzieningen	11550	0
Opslag	800	915
Parkeren	0	23794
Horeca	1440	0
pm (kelders minus PG's)	0	5856
subtotaal	133726	39565
TOTAAL		173291

ROYAL BUREAU VOOR STEDEBOUW



