



EEN NIEUW PLEIN VOOR BUURT EN STAD

PROGRAMMA VAN EISEN STADIONPLEIN

VASTGESTELD IN DE STADSDEELRAAD OUD ZUID OP 21 DECEMBER 2005

INTRODUCTIE

Het Stadionplein krijgt het karakter dat het verdient: een mooi en levendig verblijfsplein, een plein voor buurt en stad. Het ligt op een belangrijke plek in Amsterdam, bij het Olympisch Stadion, toegangspoort tot de stad. Nu is het nog een parkeerplein zonder uitstraling, dat alleen tijdens de zaterdagmarkt en de kermis tot leven komt. Dit Programma van Eisen (PvE) is de basis om van het Stadionplein een echt plein te maken, waar je voor je plezier heen gaat.

Het Stadsdeel heeft dit plan niet alleen gemaakt, maar met inzet van vele omwonenden, ondernemers en anderen. In het colofon staat iedereen die heeft bijgedragen genoemd. Ook de inspraak leverde veel op. We hebben ons ter harte genomen dat we het plein nog centraler moeten stellen dan we al deden en dat we eerst verder moeten komen met het ontwerp van het plein voordat we over de definitieve vorm van het gebouw besluiten.

Ik vraag uw bijzondere aandacht voor hoofdstukken 1 en 3. Hoofdstuk 1 beschrijft de sfeer van het Stadionplein in 2010. Hoofdstuk 3 is de kern, met de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve criteria voor het ontwerp voor het nieuwe plein. Dat ontwerpen wordt de volgende stap.

Ik wil iedereen alvast uitnodigen om over 5 jaar iets te komen drinken op het terras op het Stadionplein.

Namens het stadsdeel,
Emile Jaensch, stadsdeelvoorzitter



1. STREEFBEELD



Het is 2010. Lekker naar het terras op het Stadionplein! Een plein om te wandelen, te zitten, te winkelen, te eten, te kijken en bekeken te worden. Een plein voor de buurt, maar ook een plein voor de stad. Een plein waar mensen overdag en 's avonds naar toe komen. Een plein voor jong en oud.

buurtbewoners met een vergunning kunnen hier ook parkeren. Op het plein zijn veel nieuwe functies gekomen. Horeca wisselt af met kleine winkels, de supermarkt is ondergronds, kiosken sieren het plein, de zaterdagmarkt trekt veel publiek. De terrasjes liggen op de zon.

Het plein heeft een groene sfeer. Met bomen en beplanting sluit het Stadionplein eindelijk aan op de mooie groen-inrichting van de rest van Amsterdam Zuid. Er is goed gekeken hoe Berlage bomen inpaste in zijn ontwerp voor Amsterdam Zuid. De bomenrij midden op de Amstelveenseweg loopt logisch door over het plein. En klinkt er ook geruis van stromend water? Een verkoeling op warme dagen, rustgevend naast het verkeer en een attractie voor kinderen.

Het is een groot Amsterdams plein. Groter dan de Nieuwmarkt, Rembrandtplein, Mercatorplein, Spui, Hoofddorpplein, Marie Heinekenplein of Amstelveld. Een gezellig plein. Net als de Nieuwmarkt is het een plein geworden zonder auto's, met terrassen, mooie gevels, winkels, culturele voorstellingen en markten. Ook op het Stadionplein zijn er regelmatig culturele activiteiten.

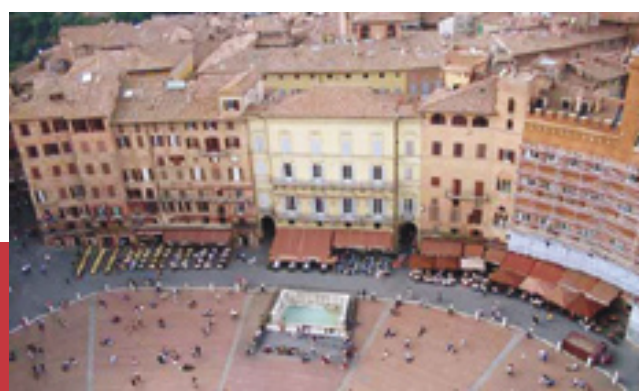
De foto's zijn inspirerende voorbeelden die door bewoners zijn aangedragen. Ze zijn niet letterlijk bedoeld, maar als sfeerimpressie.

Het is een groot plein, maar ook een besloten plein. Dat komt door de nieuwe derde gevel aan het plein. Nu is het er niet meer vaag en eindeloos. Gevels maken een plein, mensen voelen zich op hun gemak op een plein als er rondom bebouwing staat. Er is daarom een bijzonder gebouw aan de noordkant van het plein gekomen. Het plein en het nieuwe gebouw horen bij elkaar. Het gebouw heeft geen achtergevel, maar vier voorgevels. Op straat zijn nergens dichte wanden te zien, maar horeca, kleine winkels en voorzieningen. Bezoekers lopen in en uit.

De Amstelveenseweg loopt aan een zijde langs het plein. Het nieuwe gebouw schermt het verkeer wat meer af. De randen van het plein zijn met zorg ingericht zodat het verkeer niet overheerst.

Vanaf 2005 zijn de plannen voor het plein gemaakt, samen met de bewoners, de bedrijven en de winkeliers. Er moest veel worden gedaan. De auto's zijn ondergronds gegaan,

Het plein past goed in de omgeving. Vanuit de Stadionweg en de Amstelveenseweg zijn mooie doorzichten naar het plein. De 'haak' in de Amstelveenseweg is logischer, het groen en het nieuwe gebouw begeleiden nu deze haak. Het



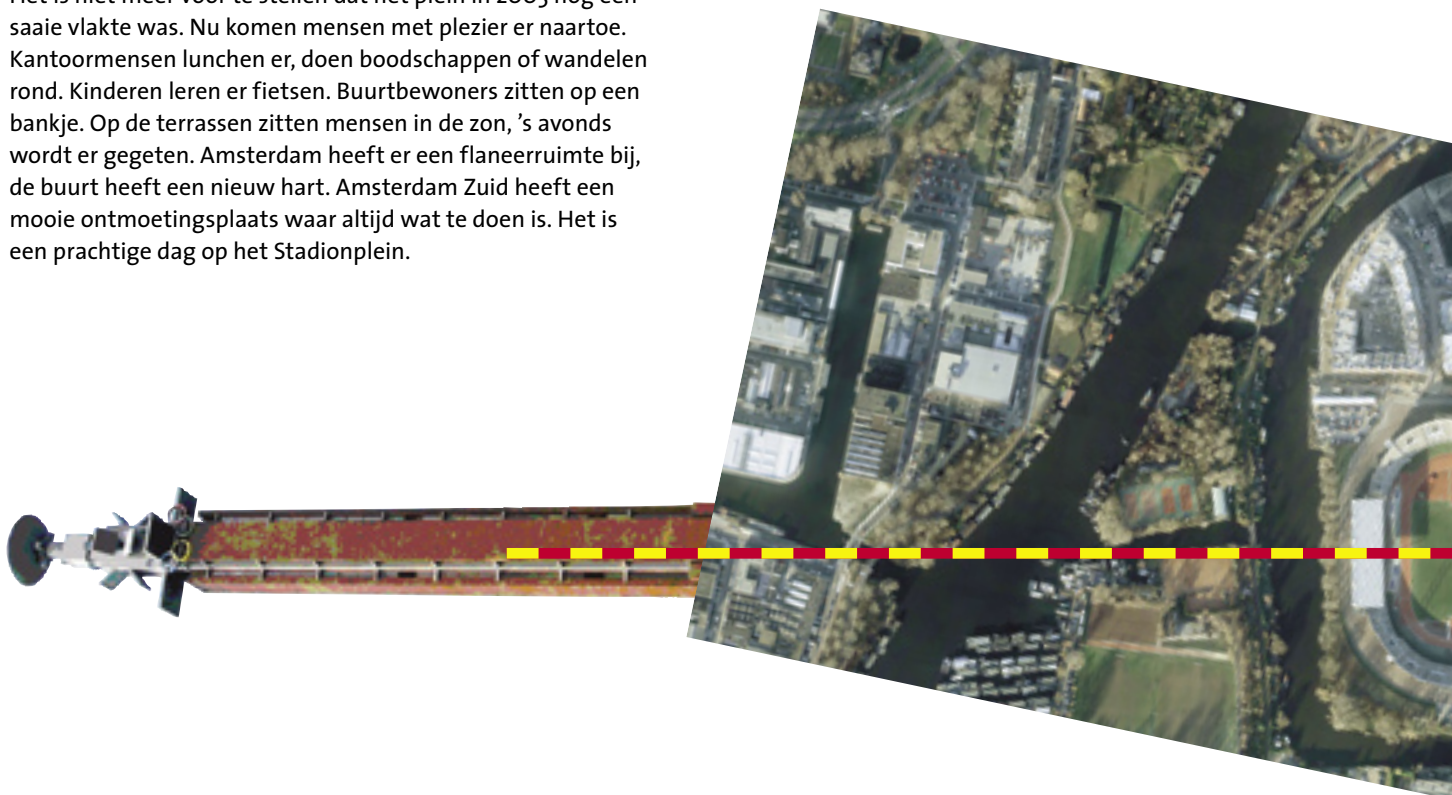


plein is de poort naar de stad, vanaf de Zuidas kom je hier de besloten woonstad binnen.

Het plein is karakteristiek. Het kan nergens anders liggen, het is voor iedereen herkenbaar als het Stadionplein. Dat komt omdat zorgvuldig is gekeken naar de omgeving: naar het plan Zuid van Berlage en de bebouwing van de Amsterdamse school; naar het Olympisch Stadion en de Citroëngebouwen van Jan Wils. Het plein kopieert echter niet een van deze stijlen, maar voegt er een eigen beeld aan toe: een uniek plein op een bijzondere plek.

Het vernieuwde plein zet ook het Olympisch Stadion in een ander licht. Het lijkt nu veel centraler te liggen, minder verscholen. De Van Tuyl-as is over het plein doorgetrokken naar de Marathontoren en het Olympisch Stadion. Het groen, de voorzieningen, de bestrating, de verlichting hebben een logische verbinding met de omgeving van het stadion. De

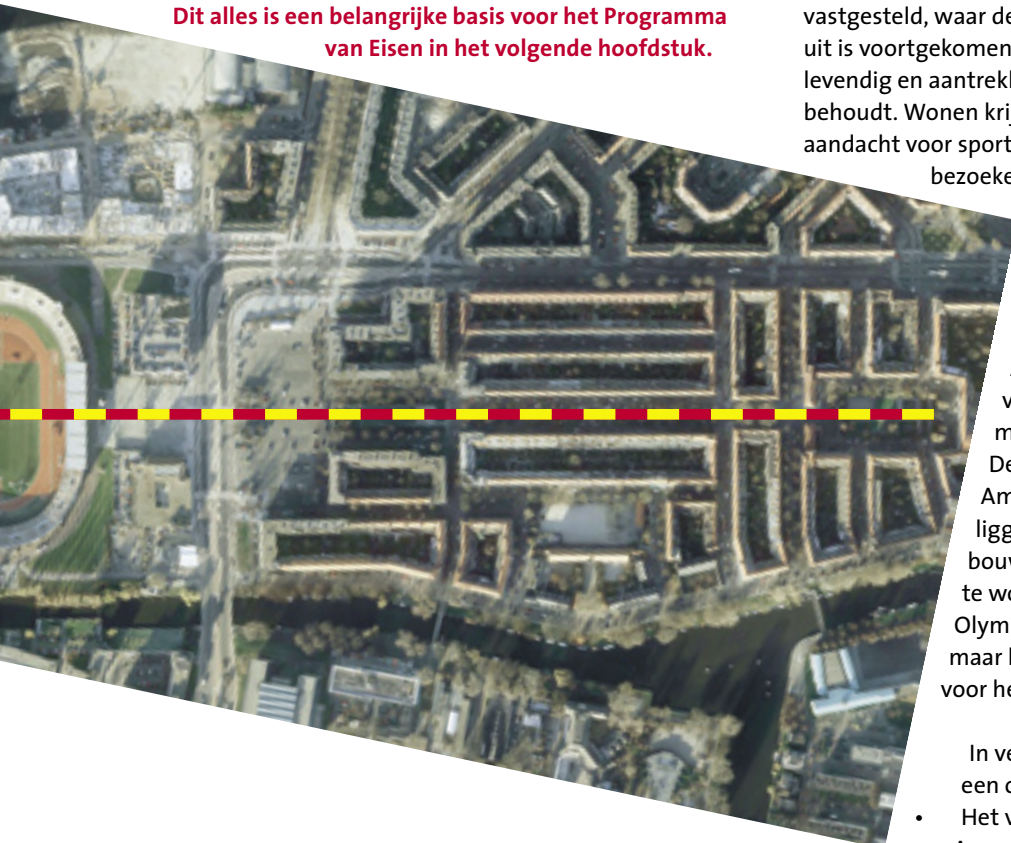
groene Van Tuyl buurt heeft een mooie overgang naar de rode bakstenen bestrating rondom het Olympisch Stadion. Het is niet meer voor te stellen dat het plein in 2005 nog een saaie vlakke was. Nu komen mensen met plezier er naartoe. Kantoormensen lunchen er, doen boodschappen of wandelen rond. Kinderen leren er fietsen. Buurtbewoners zitten op een bankje. Op de terrassen zitten mensen in de zon, 's avonds wordt er gegeten. Amsterdam heeft er een flaneerruimte bij, de buurt heeft een nieuw hart. Amsterdam Zuid heeft een mooie ontmoetingsplaats waar altijd wat te doen is. Het is een prachtige dag op het Stadionplein.





Zonder goed begrip van de context is het onmogelijk om de sfeer uit het vorige hoofdstuk te bereiken. Het Stadionplein heeft een grote historische betekenis, die in de plannen haar weerslag moet vinden. Daarom is niet alleen de huidige situatie, maar ook de historische en stedenbouwkundige context geanalyseerd. Daarnaast is het plein vergeleken met andere Amsterdamse pleinen en met algemene pleintypen.

Dit alles is een belangrijke basis voor het Programma van Eisen in het volgende hoofdstuk.



2.1 Positionering Stadionplein

Het Stadionplein is onderdeel van het Olympisch Gebied. Dit bevat het Olympisch Stadion met Stadionterrein, de nieuwbouw in het Olympisch Kwartier en het sport- en recreatiegebied in ontwikkeling De Schinkeleilanden. De stadsdeelraad heeft voor dit gebied een Toekomstvisie vastgesteld, waar de opdracht voor dit Programma van Eisen uit is voortgekomen. Het Olympisch Gebied wordt een levendig en aantrekkelijk woongebied dat zijn diversiteit behoudt. Wonen krijgt in de toekomst het primaat, maar met aandacht voor sport en recreatie, voor zowel bewoners als bezoekers.

Het Stadionplein wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door woningbouw. Aan de west- en noordzijde is minder bebouwing aanwezig. Daar vormt de Amstelveenseweg met zijn drukke verkeer een barrière. Deze weg is medebepalend voor de sfeer van het plein. De aan de overzijde van de Amstelveenseweg gelegen Citroëngarages liggen te ver naar achteren en zijn te laag in bouwhoogte om als begrenzing van het plein te worden ervaren. De Marathontoren en het Olympisch Stadion liggen nog verder weg, maar hebben een grote symbolische waarde voor het plein.

In verschillende opzichten is het Stadionplein een overgangsgebied:

- Het vormt de schakel tussen de ringweg A10 met de Zuidas en de stad met de sfeer van wonen in gesloten bouwblokken.
- De bouwstijl van Plan Zuid van Berlage komt hier samen met het functionalisme van onder meer Van Eesteren en Jan Wils.

- Aan de zuidzijde worden de hoge kantoorgebouwen van de Zuidas al zichtbaar.
- Het plein is een scharnier tussen de Amstelveenseweg met zijn (groot)stedelijke functie en de ingetogen, rustige woonbuurten van Plan Zuid van Berlage ten zuiden en westen van het plein.

Het plein zelf functioneert vooral als verkeers- en parkeerplein. De parkeerplaatsen zullen verdwijnen naar een ondergrondse parkeergarage. De zaterdagmarkt komt terug op het nieuwe plein, net als de FEBO, maar wel in een nieuw onderkomen. Ook de bloemenstal kan terugkeren. Voor al deze functies zal tijdens de bouwperiode een tijdelijke oplossing worden gezocht. De parkeervoorziening voor bussen komt te vervallen. De kermis wordt verplaatst naar het terrein rondom het Olympisch Stadion. (Zie ook bijlage 2 voor een uitgebreidere beschrijving van de huidige functies).

2.2 Stadionplein in historisch perspectief

In de omgeving van het Olympisch Stadion komen verschillende stedenbouwkundige stromingen samen: Berlage en Van Eesteren.

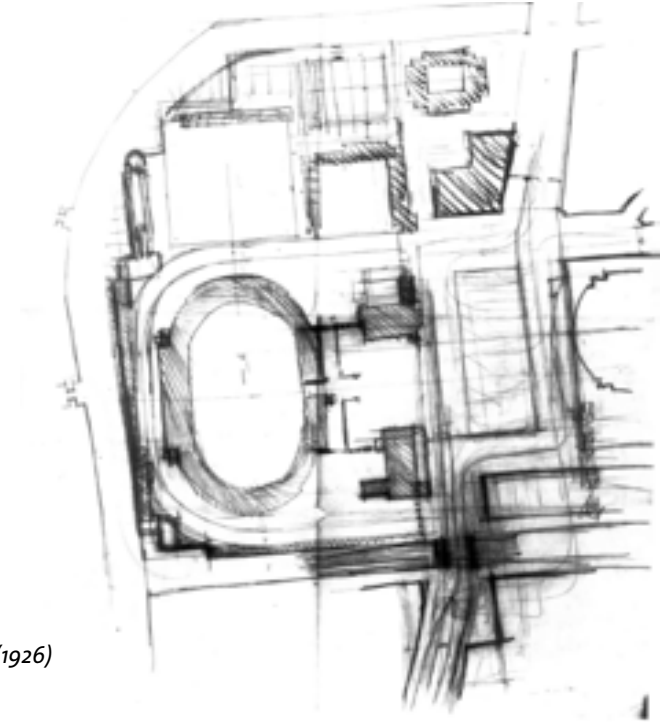
Velen hebben tot op heden steeds naar oplossingen voor het Stadionplein in de geest van Berlage, die onder andere symmetrie als uitgangspunt nam. Toch is een oplossing in de geest van Van Eesteren niet ondenkbaar. Voor Van Eesteren was stedelijke ruimte niet per definitie een symmetrische of omsloten ruimte.

Berlage

Na de wijziging van de gemeentegrens in 1896 kreeg het vrijwel volgebouwde Amsterdam weer enige ruimte voor een stadsuitbreiding. Het nieuwe plangebied lag tussen de Schinkel en de Amstel. De Dienst der Publieke Werken kwam met een uitbreidingsplan, maar dit ontwerp sneuvelde in 1899. Na alle kritiek op het Plan Kalff eiste de gemeenteraad een



Detail uit Plan Berlage (1917)



Schets van Van Eesteren (1926)

nieuw stedenbouwkundig beleid en gaf ze bouwmeester H.P. Berlage opdracht voor een uitbreidingsplan. Na een ingrijpende herziening tien jaar later werd deze nieuwe visie op Amsterdam Zuid in 1917 aangenomen als het Plan Berlage, dat later internationale roem zou vergaren. Het plan wordt gekenmerkt door bouwblokken die het gezicht van het nieuwe stadsdeel bepalen. De architecten van de Amsterdamse School speelden een hoofdrol bij de invulling van het plan.

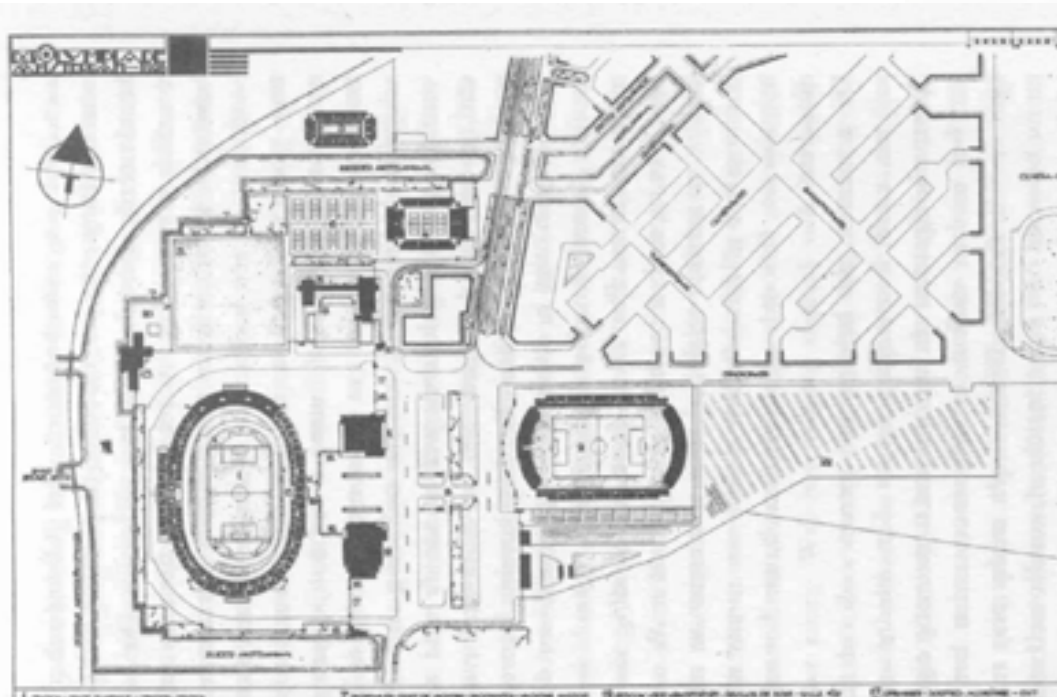
De plankaart laat zien dat Berlage de terreinen tussen de Amstelveenseweg en de Schinkel beschouwde als een stadsrand met bedrijvigheid aan het water. Het stadion van Harry Elte, voltooid in het voorjaar van 1914, domineerde toen al het plangebied. Berlage gaf het stadion een ruim voorplein aan de westzijde, waar Amstelveenseweg, Stadionweg en

Olympiaweg samenkomen. De architectuur van het stadion maakte het hem onmogelijk deze stedelijke ruimte scherp te definiëren. In zijn ontwerp ontbreekt een stedenbouwkundige markering op het snijpunt van de Amstelveenseweg en de Stadionweg. Het haakvormige plein aan de west- en de noordzijde van het oude stadion zou in alle latere plannen zijn vorm behouden.

Van Eesteren

Bijna tien jaar nadat de raad het Plan Berlage had vastgesteld ontwierp het architectenbureau van Jan Wils een complex voor de Olympische Spelen. Cornelis van Eesteren was daar op dat moment werkzaam en tekende het stedenbouwkundig plan voor het complex. In een schets die hij in 1926 voor het Stadionplein maakte is een wijziging te zien ten

opzichte van het Plan Berlage. Het Zuider Amstelkanaal (afbeelding pagina 8) is iets opgeschoven naar het zuiden om ruimte te maken voor een bouwblok tussen het water en het oude stadion. Dit bouwblok, ingeklemd tussen de Argonautenstraat en de Stadionkade, vormt een ruimtelijke begrenzing aan de zuidzijde van het Stadionplein. De noordelijke begrenzing van het plein wordt op deze schets gevormd door het bouwblok tussen de Stadionstraat en de Amstelveenseweg. Pas enkele jaren later, nadat hij op 1 mei 1929 hoofdontwerper was geworden bij de nieuwe afdeling Stadsontwikkeling van de Dienst der Publieke Werken, kreeg Van Eesteren de gelegenheid zijn visie gestalte te geven. Op de luchtfoto van juli 1928 (afbeelding pagina 8) is te zien dat het plangebied rond het oude stadion, dat na de Olympische Spelen gesloopt zou worden, nog geheel



Ontwerp
Architectenbureau Jan
Wils voor het complex
van de Olympische Spelen



Surinameplein

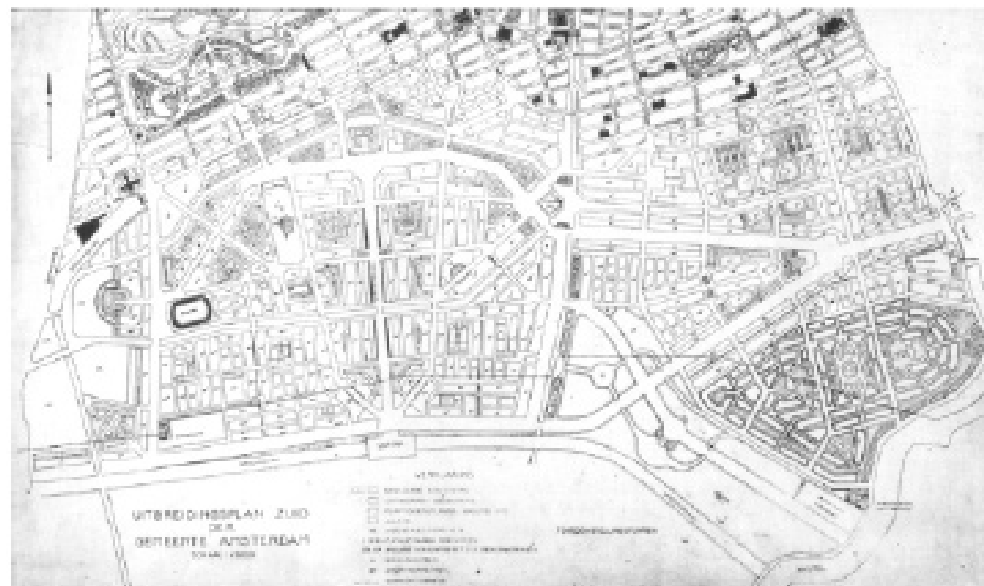
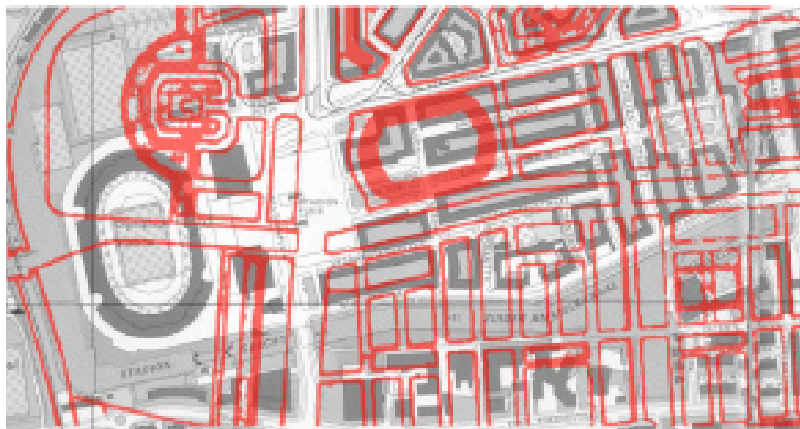
onbebouwd was. De twee woonblokken aan de Amstelveenseweg en de Stadionweg waren al wel gebouwd. Geheel in de geest van Berlage werd op de plaats van het gesloopte oude stadion een as ontworpen: de Van Tuyll van Serooskerkenweg. Afgezien van het vooruitgeschoven bouwblok aan de Stadionkade, dat het Stadionplein aan de zuidzijde voorzag van een begrenzing, wijzigde Van Eesteren weinig of niets aan het haakvormige plein van Berlage. Zo ontstond een stedelijke ruimte met een complexe vorm die vooral een verkeersfunctie had. De bebouwing die deze ruimte omringt getuigt nog steeds van Berlages visie. Enkele maanden eerder had Van Eesteren een vergelijkbaar ontwerp gemaakt voor het Stationsplein van Luzern. Het bouwblok dat wordt omsloten door de Jasonstraat, de Stadionweg, de Van Tuyll van Serooskerkenweg en het

Stadionplein heeft een belangrijke functie. Door zijn vorm brengt dit blok een ruimtelijke relatie tot stand tussen het Stadionplein, de Olympiaweg en de Stadionweg. Dit is opmerkelijk omdat Van Eesteren het plein aan de zuidzijde zo uitdrukkelijk begrenst. Later wordt daar overigens brug 413 aangelegd, die zo een monumentale toegang tot het plein vormt.

Het Stadionplein toonde in de ogen van Van Eesteren grote overeenkomsten met het Surinameplein. Beide pleinen markeerden de overgang tussen de oude en de nieuwe stad, en de architect zag beide gebieden als keerpunt in de stedenbouwkundige geschiedenis. Dit vindt zijn weerslag in de bebouwing en functie van beide pleinen. Zowel op het Stadionplein als op het Surinameplein heeft de verkeers-

functie een centrale plaats. De bebouwing is een mengvorm van traditionele en moderne stedenbouw. Een andere overeenkomst tussen beide pleinen is dat ze zijn voorzien van een ruimtelijk of monumentaal accent: op het Surinameplein wordt dat accent gevormd door de hoogbouw, die overigens slechts ten dele is uitgevoerd, en op het Stadionplein door het stadion. Tot slot is het Surinameplein, met zijn aan één zijde geconcentreerde hoogbouw, net als het Stadionplein asymmetrisch van vorm.

Rood is Plan
Berlage; grijs is
huidige situatie



Luchtfoto openingsceremonie
Olympische Spelen 1928

Kaart rechtsboven: Plan Zuid van
Berlage

Kaart rechtsonder: rood geeft aan
wat van Plan Zuid is gerealiseerd



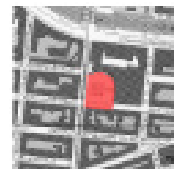
2.3 Vergelijking met andere Amsterdamse pleinen

In functie en vorm komt het Stadionplein het meest overeen met het Surinameplein. Beide pleinen markeren een overgang van omgeving naar stad en zijn asymmetrisch van vorm.

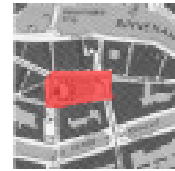
Het Stadionplein is nu, inclusief verkeersruimte, veel groter dan andere pleinen in Amsterdam Zuid. In de hele stad zijn maar enkele pleinen in grootte vergelijkbaar: het Europaplein, het Museumplein en het Frederiksplein. Naast de afmetingen hebben deze pleinen (met uitzondering van het Museumplein) met elkaar gemeen dat zij gedomineerd worden door infrastructuur.

De inrichting van het Museumplein laat zien dat een plein van dat formaat programmering nodig heeft om te voorkomen dat het de uitstraling krijgt van een kale vlakte.

Door het nieuwe gebouw ontstaat een nieuw Stadionplein, met meer pleinwerking. Wat de omvang betreft zal het dan vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld de Nieuwmarkt en het Mercatorplein. Deze pleinen hebben echter (vooralsnog) andere functies dan het huidige Stadionplein: ze zijn gevuld met terrassen, stedelijke voorzieningen en sluiten aan op zeer levendige straten.



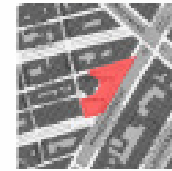
Marie Heinekenplein



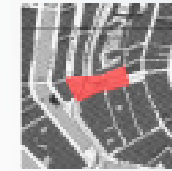
Rembrandtplein



Nieuwmarkt



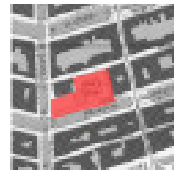
Noordermarkt



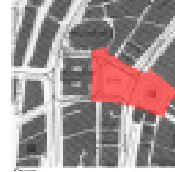
Spui



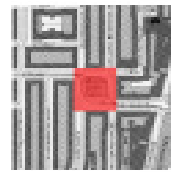
Waterlooplein



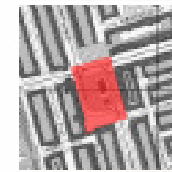
Amstelveld



Dam



Hoofddorpplein



Mercatorplein



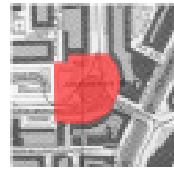
Haarlemmerplein



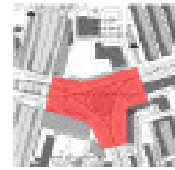
Mr. Visserplein



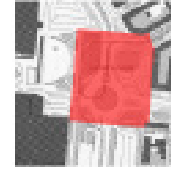
Nieuw Stadionplein



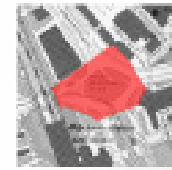
Surinameplein



Bos en Lommerplein



Europaplein



Prins Bernhardplein



Museumplein



Frederiksplein



2.4 Pleintypen

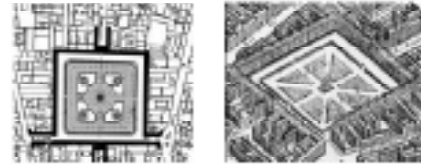
In zijn boek *Town and Square* (1959) onderscheidt Paul Zucker vijf archetypische pleinen:

- het gesloten plein dat aan vier zijden is afgebakend door gevels;
- het gedomineerde plein, met prominente gevel aan één zijde;
- het nucleaire plein, met een duidelijk middelpunt, bijvoorbeeld een fontein, of een triomfboog;
- het gegroepeerde plein waarop verschillende ruimtelijke eenheden zijn gecombineerd;
- het amorfe plein, een onduidelijk afgebakende ruimte.

Het huidige Stadionplein is een amorf plein: het wordt slechts aan twee zijden duidelijk begrensd door gevels. De verblijfskwaliteit van een amorf plein is per definitie beperkt. Om te voldoen aan de opdracht dat het gebied duidelijk afgebakend wordt en een levendig karakter krijgt, zal het plein meer het karakter moeten krijgen van een van de andere archetypen. Het archetype gesloten plein is bijvoorbeeld uit te sluiten: het is onmogelijk het Stadionplein aan alle vier de zijden van gevels te voorzien. Door gevels of objecten op het maaiveld toe te voegen zou het Stadionplein wel een gedomineerd, een nucleair of een gegroepeerd plein kunnen worden.

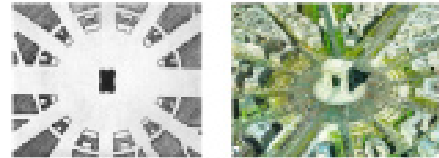
Het archetype gedomineerd plein lijkt het meest in aanmerking te komen: het Stadionplein leent zich goed voor in het oog springend gebouw aan één zijde. Om het plein het gewenste besloten karakter te geven is ten minste één extra zijde een gevel aan het plein nodig; de noordzijde ligt het meest voor de hand. De begane grond van het nieuwe gebouw zal moeten worden ingericht met functies die bijdragen aan de levendigheid, bijvoorbeeld horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen en de opgang naar woningen.

Gesloten



Place des Vosges, Parijs

Nucleair



Place Charles de Gaulle, Parijs

Amorf



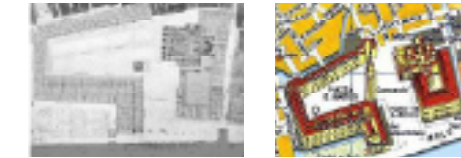
Times Square, New York

Gedomineerd



Pariser Platz, Berlijn

Gegroepeerd



Piazza San Marco, Venetië



*Nieuwmarkt
gedomineerd*



*Leidseplein
gegroepeerd*



*Dam
nucleair*



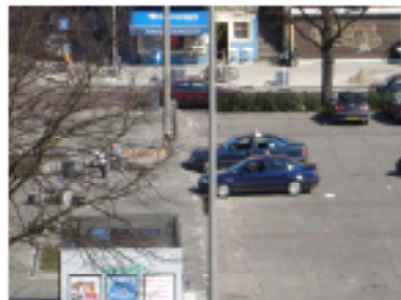
*Rembrandtplein
gesloten*



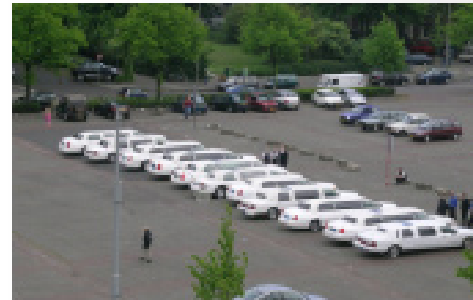
*Stadionplein
amorf*



terras



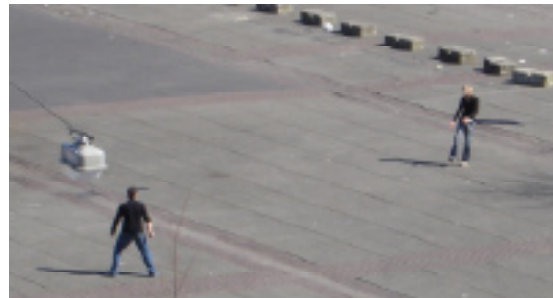
taxi pauze



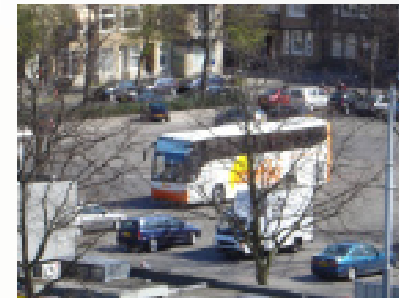
limousineservice



beginpunt fietstocht



balletje trappen



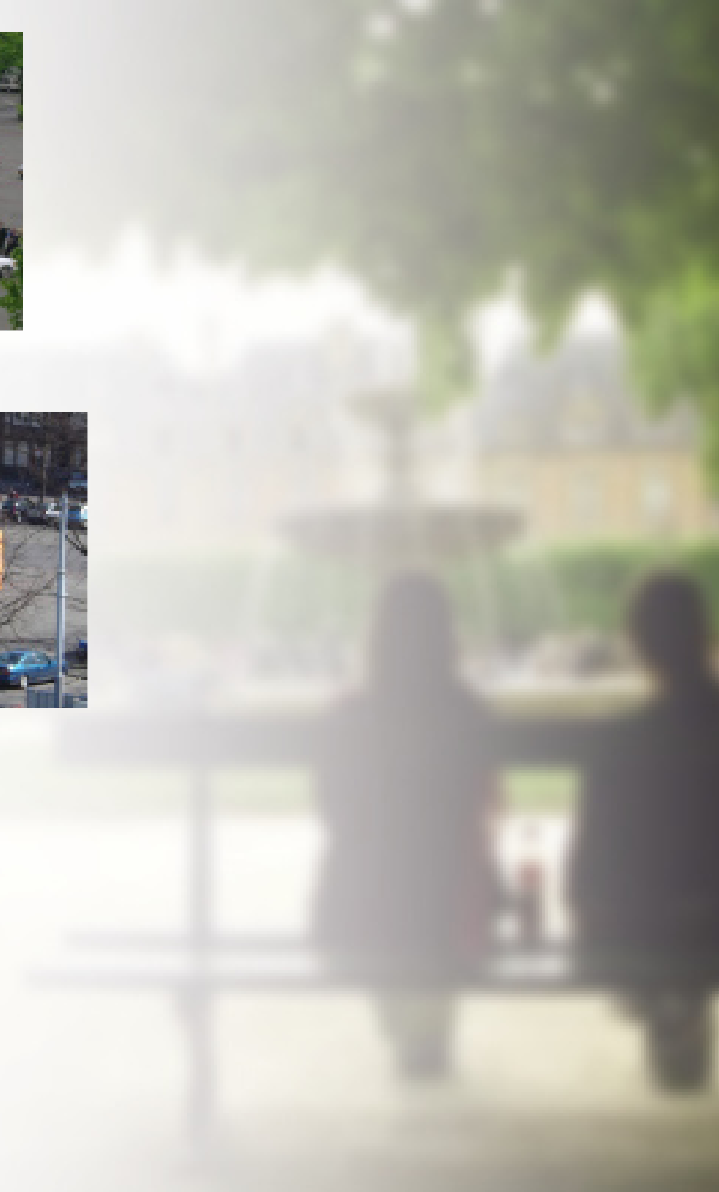
bussen



mobile home standplaats



mobiele verzekerder



3. PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Het plein als eenheid

Nieuwe plannen voor het Stadionplein hebben als primair doel een aantrekkelijk plein te creëren met een duidelijke functie voor buurt en stad. In alle ontwerpen voor het nieuwe plein staat

- het karakter van het plein
- de openbare ruimte
- het stadslandschap centraal.

Plannen voor het gebouw zijn aantoonbaar afgeleid van het pleinontwerp.

Dit hoofdstuk vormt de kern. Het beschrijft de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve criteria voor de nieuwe plannen voor het Stadionplein. Deze zijn ontwikkeld op basis van het streefbeeld, de analyse van het plein in zijn context, de inrichtingsstudies, de bouwstudies en de kaders en voorschriften uit de bijlagen.

De eisen zijn bewust geformuleerd in termen van te bereiken doelen en niet in termen van een exacte, bij voorbaat vaststaande invulling. Dit biedt flexibiliteit om in de volgende fasen met andere resultaten dezelfde doelen te bereiken. Het PvE waarborgt zo de kwaliteit van het plein en de omgeving, maar laat ruimte voor creatieve vondsten.

Het PvE vormt de basis voor de bouwvelop, het bestemmingsplan en het ontwerp van plein en gebouw. Dit hoofdstuk is tevens de welstandsparagraaf (zie ook 3.4-g).

3.2 Het plein in zijn omgeving

- a In het ontwerp wordt rekening gehouden met de functie van het plein als overgangsgebied. De volgende drie overgangen vinden hun weerslag in de ontwerpen:
- de overgang van de Van Tuyll van Serooskerken-as (met zijn woonsfeer en plantsoenen) naar het stedelijke Olympisch Gebied (met zijn stenige, open vlaktes);
 - de overgang van de snelweg A10 met zijn grootstedelijke Zuid-as naar de ingetogen en



- rustige woonbuurten van Plan Zuid. Het Stadionplein fungeert als poort tot de stad;
- de overgang van de bouwstijl van Plan Zuid van Berlage naar het functionalisme van o.a. Van Eesteren en Jan Wils.
- b Het nieuwe plein wordt een aangenaam, levendig en leefbaar verblijfsplein voor de buurt en de stad.
- c Het nieuwe plein wordt als eenheid ontworpen. Plein en alle bebouwing worden vanuit één visie ontworpen.
- d Nieuwbouw sluit aan bij de bouwstijl van de omgeving (Plan Zuid en functionalisme) maar mag daar een eigentijds accent aan toevoegen.
- e Dit geldt ook voor het groen. De boombeplanting in Plan Zuid onderstreept de hiërarchie in de stedenbouwkundige opbouw van lange, 'monumentale' verkeersassen en lanen en haaks daarop staande buurtstraten. In het ontwerp van het Stadionplein moet op dit gegeven aangesloten worden.
- f Het Stadionplein moet groot genoeg blijven om als poort tot de stad te kunnen functioneren.



- g Bij de vormgeving van het plein wordt rekening gehouden met de wegen die op het plein uitkomen.
 - de Van Tuyll van Serooskerken-as. De zichtlijn dient intact te blijven.
 - de Amstelveenseweg met zijn 'bajonet'. Deze route dient een mooie aansluiting te krijgen op het plein;
 - de verkeersstraten die naar het Stadionplein leiden en hun zichtlijnen: de Amstelveenseweg vanaf het Haarlemmermeerplein, de Amstelveenseweg vanaf de Ring A10 en de Stadionweg.
- h Er komt een logische voetgangersroute van het Stadionplein naar het Stadionterrein.
- i De Van Tuyll van Serooskerken as heeft de potentie om te functioneren als een belangrijke as in het stadslandschap met het Olympisch Stadion aan het eind/begin ervan. Het Stadionplein vormt hier een belangrijke schakel in. Dit gegeven moet inhoud krijgen met de vormgeving, functioneren en uitstraling. Het ontwerp van het Stadionplein moet het zicht op en de stedenbouwkundige betekenis van het Olympisch Stadion versterken, bijvoorbeeld door het visueel en functioneel logisch door laten lopen van verlichting, groen en bestrating.

3.3 Functie en inrichting van het plein

- a Het plein wordt autovrij en krijgt een groen karakter. De Van Tuyll van Serooskerken-as blijft herkenbaar over het plein doorlopen en uitzicht bieden op het stadion. Deze as blijft vrij van permanente obstakels (zowel op als aan de randen van het plein). Tijdelijke obstakels, zoals de zaterdagmarkt, zijn wel toegestaan.
- b Een plein wordt gevormd door zijn 'wanden'. Er zijn minimaal drie gevels nodig om een plein een duidelijke afbakening te geven. Het huidige Stadionplein is te groot en onduidelijk gedefinieerd om als levendig en leefbaar verblijfsplein te functioneren. Het wordt slechts aan twee zijden, de oost- en de zuidzijde, begrensd door de bestaande bouwblokken. Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat de Citroëngarages aan de westzijde te ver naar achteren liggen en te weinig bouwhoogte hebben om als pleingevel te functioneren. Het Stadionplein krijgt in ieder geval aan de noordzijde een nieuwe pleingevel.
- c Een levendig en leefbaar verblijfsplein vraagt om een programma met aantrekkelijke functies en een

besloten, beschutte sfeer. Een nieuw gebouw vergroot de beslotenheid van het plein en biedt ruimte aan winkels en horeca. Ook kiosken en 'opgetilde' hoeken (waaronder commerciële voorzieningen kunnen worden gevestigd) kunnen op dit gebied een bijdrage leveren.

- d Het kwaliteitsniveau van de herinrichting van het Stadionplein is vergelijkbaar met dat van de herinrichting van het Stadionterrein.
- e De bomenrij in het midden van de Amstelveenseweg krijgt een passend vervolg langs de randen van het plein en accentueert zo de voetgangersroute.
- f Bij de verlichting wordt rekening gehouden met het ontwerp voor de nieuwe belichting van het Olympisch Stadion.
- g Voorzieningen als peperbussen, telefooncellen, containers, parkeermeters en fietsenrekken worden in een strook aan de randen van het plein geplaatst. De hoeken van het plein blijven vrij (hier wordt ook niet geparkeerd) omdat op deze plaatsen verkeer oversteekt en elkaar kruist, waarvoor zicht en ruimte nodig is. Traforuimtes en overige nutsvoorzieningen worden inpandig gebouwd.
- h Het plein wordt zo ingericht dat voor het autovrij houden geen of slechts in beperkte mate extra voorzieningen nodig zijn.
- i Het ontwerp van het plein moet voldoen aan de in de beleidsnota "Onbelemmerd in Amsterdam Oud Zuid, beleid mensen met een lichamelijke handicap Amsterdam Oud Zuid" genoemde eisen voor de inrichting van de openbare ruimte voor gehandicapten en ouderen.
- j De ventwegen aan de oost- en zuidzijde van het plein worden opgenomen in het plangebied voor de herinrichting van het Stadionplein. De mogelijkheid dat het plein van gevel tot gevel autovrij wordt, wordt nadrukkelijk in het ontwerpproces betrokken.

3.4 Gebouw

- a Het nieuwe gebouw komt op de noordzijde van het plein. De begane grond en de eerste bouwlaag van dit gebouw overschrijden in ieder geval niet de rooilijnen van het naastgelegen woonblok. De 'voetprint' geldt als de contour waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden ontworpen (zie kaart hoofdstuk 6).
- b Het nieuwe gebouw draagt bij aan de kwaliteit van het plein doordat het een nieuwe, afbakenende pleingevel vormt.
- c Het nieuwe gebouw heeft vier voorgevels en geen achtergevels. Elke gevel kan een eigen karakter krijgen dat past binnen het karakter van het gebouw als geheel. Bij het ontwerp van de oostgevel moet in ieder geval rekening worden gehouden met de voetgangersroute die hier langs loopt.
- d Met het oog op de levendigheid en de sociale veiligheid op straat heeft het nieuwe gebouw op de begane grond publieksfuncties en representatieve gevels met een open uitstraling.
- e Het nieuwe gebouw heeft geen blinde gevels of spiegelglas.
- f De maximum bouwhoogte is 24 meter. Voor het gedeelte tussen de vijf bouwlagen en de maximum bouwhoogte mag maximaal vijftig procent van het oppervlak van de voetprint worden bebouwd, aan de kant van het Olympisch Stadion. De bouwhoogte is van grote invloed op het ontwerp van het plein, de stedelijke poortfunctie van het gebied, de relatie met en de uitstraling op de omgeving. Het Schetsontwerp Plein is na dit PvE de eerstvolgende stap en moet met de eisen uit dit PvE invulling gaan geven aan het daadwerkelijke ontwerp van het Stadionplein in zijn omgeving. Het uitgangspunt daarbij is dat het plein het gebouw aanstuurt en niet andersom.

- g Het Stadionplein is aangemerkt als 'bijzondere plek'. Dat houdt in dat voor dit gebied de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota Oud Zuid van toepassing zijn. Als aanvullende criteria voor de welstandstoetsing gelden de eisen die in dit hoofdstuk zijn geformuleerd.
- h Het ambitieniveau duurzaam bouwen van het stadsdeel wordt gehanteerd voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw. Dit betekent dat het nieuwe gebouw voldoet aan de criteria uit het besluit Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw. Daarnaast wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk vaste maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen toe te passen.
- i Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het gebruik van duurzame energie, conform het Klimaatbeleid van het stadsdeel. Met het oog op verbetering van de luchtkwaliteit is het streven om stadsverwarming toe te passen.
- j Ten behoeve van het nieuwe gebouw worden in de openbare ruimte ondergrondse voorzieningen voor huisvuilinzameling, glas- en papierbakken geplaatst.
- k Indien mogelijk worden plaatsen aangelegd waar gierzwaluwen kunnen nestelen.

3.5 Programma

- a Het plein biedt bovengronds ruimte voor:
 - de zaterdagmarkt van minimaal 2.000 m² ;
 - een of meer terrasjes ten zuiden van de nieuwe pleingevel aan de noordkant van het plein;
 - kleinschalige dienstverlenende detailhandel in fraai vormgegeven kiosken en/of onder de 'opgetilde hoeken' van het plein;
 - de febo. Deze krijgt een plaats in de nieuwbouw, mogelijk in een kiosk;
 - voorzieningen voor de buurt;
 - groenvoorzieningen, eventueel een waterpartij, kunsttoepassingen en culturele activiteiten;
 - de voorzieningen op het plein zijn aanvullend op die van het Stadionterrein.
- b Ondergrondse ruimte
 - Onder de grond is ruimte voor een supermarkt die primair is gericht op klanten uit de buurt en niet groter is dan 2.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak). De supermarkt vormt een aanvulling op de winkels in de omgeving. Uitgangspunt is dat de supermarkt aan de Stadionweg behouden blijft.
 - Onder de grond is ruimte voor een parkeergarage met plaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen, bezoekers van de nieuwe detailhandel, gasten van de dag- en avondhoreca. Ook is er





ruimte voor tenminste 120 parkeerplaatsen voor vergunninghouders, ter compensatie van de verdwenen parkeerplaatsen op het oude Stadionplein.

- De ondergrondse parkeergarage mag uit meer dan één laag bestaan; de grondwaterstand maakt twee ondergrondse lagen mogelijk, zowel in financieel als in grondwatertechnisch opzicht.
- Het dak van de ondergrondse parkeergarage dient hulp- en nooddiensten, reinigingsmaterieel en bestelwagens die goederen aan- en afvoeren voor de zaterdagmarkt, te kunnen dragen.
- In het dak van de parkeergarage worden voorzieningen voor de markt aangebracht, zoals elektriciteitsleidingen, een waterleiding, afvoerputten en bevestigingspunten voor stormhaken.
- Als er een supermarkt gebouwd wordt, wordt de indeling van de ondergrondse parkeergarage daarop afgestemd en biedt de garage rechtstreeks toegang tot deze voorziening.
- Er komt een inpandige fietsenstalling voor de bewoners van het gebouw. De fietsenstalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn.



c Het nieuwe gebouw

- Het nieuwe gebouw is primair gericht op wonen. Van het totaal woonoppervlak wordt 40% gereserveerd voor sociale woningbouw. Alle woningen worden bestemd voor ouderen uit Zuid (Oud Zuid en ZuiderAmstel).
- In de plint is ruimte voor detailhandel, gericht op dagelijkse en niet-dagelijkse verzorging, dag- en avondhoreca en mogelijk maatschappelijke voorzieningen, zoals huisartsen.



3.6 Ontsluiting en parkeren

- In de nieuwe inrichting lopen voetgangersroutes langs de randen van het plein en langs de Van Tuyll van Serooskerken-as. Er komt een logische oversteekroute over het plein vanaf de noord-oostzijde richting de westzijde en over de Amstelveenseweg (van het Stadionplein) naar het Stadionterrein.
- De fietspaden zijn onderdeel van het hoofdnet fiets en blijven langs de randen van het plein lopen.
- De ontsluiting voor het autoverkeer wordt geregeld aan de buitenrand van het plein.
- Het nieuwe gebouw wordt als volgt ontsloten:
 - Aan de noordzijde wordt het bouwblok bereikbaar voor verhuishagens en hulp- en nooddiensten; het trottoir wordt op die plaats minimaal zeven meter breed en er komt een ventweg voor bestemmingsverkeer.
 - Aan de zuidzijde wordt bij de plaatsing van terrassen rekening gehouden met de toegankelijkheid voor hulp- en nooddiensten.





- e De in- en uitgang van de parkeergarage ligt aan de zuidwesthoek van het plein (niet in het nieuwe gebouw). De parkeergarage krijgt een ruime opstelstrook met voldoende afstand tot het verkeerslicht. Verkeer dat aanrijdt vanuit het noorden over de Amstelveenseweg moet linksaf kunnen slaan richting Stadionplein en parkeergarage.
- f De ingang van de ondergrondse supermarkt komt in het nieuwe gebouw of in een aparte kiosk op het plein. Het stallen van fietsen op straat moet veilig en toegankelijk zijn. Het aantal en de plaats van de fietsparkeervoorzieningen zal worden bepaald na het in gebruik nemen van de commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in en onder het gebouw.
- g Laden en lossen voor de supermarkt gebeurt bij voorkeur inpandig, in de zuidpunt van de oostgevel van het nieuwe gebouw (de vrachtwagens steken hier schuin in). Dit is ook de laad- en losplaats voor overige winkels en horeca in het gebouw. De deur van de laad- en losingang wordt zo vormgegeven dat hij past bij de functie en de sfeer van de straat als voetgangersroute.

- h Als er op het plein gebouwde voorzieningen komen, zullen aan de zuidzijde nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn gedurende de openingstijden bestemd voor kort parkeren. Daarbuiten zijn de parkeerplaatsen bestemd voor de buurt.
- i Voor het nieuwe gebouw gelden voor de ondergrondse parkeergarage de volgende parkeernormen:
 - vrije sectorwoningen: minimaal één parkeerplaats per woning
 - sociale sectorwoningen: minimaal 0,6 parkeerplaats per woning
 - supermarkt: minimaal drie parkeerplaatsen per 100 m² bvo
 - overige detailhandel: minimaal één parkeerplaats per 100 m² bvo
 - dag- en avondhoreca: minimaal vijf parkeerplaatsen per 100 m² bvoBezoekers van de woningen parkeren op het maaiveld.
- j De toekomstige bewoners van de nieuwbouw komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare ruimte.
- k Er wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid die eventuele restcapaciteit van de garage biedt als transferium.

3.7 Kaders en voorschriften

Bij de uitwerking van de plannen moet rekening worden gehouden met de in bijlage 3 geformuleerde kaders en voorschriften.



Nu dit Programma van Eisen is vastgesteld begint het daadwerkelijk ontwerpen aan het plein: een schetsontwerp. Voor dit PvE zijn al enkele inrichtingsstudies gemaakt, om te onderzoeken wat er mogelijk is aan programma op het plein. Met de randvoorwaarden en de bevindingen van de analyse als vertrekpunt is gekeken naar de mogelijkheden die het plein biedt voor inrichting, gebouw en programma. De voorstellen worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Voorstellen voor de inrichting

Voor de herinrichting van het plein zijn de volgende uitgangspunten te formuleren:

- Het plein moet levendigheid uitstralen.
- Het plein moet een besloten karakter krijgen.
- Het plein moet de overgang van doorgangsgebied naar verblijfsgebied markeren.
- De zichtlijn van de Van Tuyl van Serooskerken-as moet vrij blijven.
- De monumentale Amstelveenseweg moet op een mooie manier aansluiten.

Met deze uitgangspunten als leidraad zijn diverse mogelijkheden verkend. Op dit moment wordt geen enkele mogelijkheid uitgesloten. Dat betekent niet dat alle ideeën te combineren zijn met de bouwvarianten. De keuze van het gebouwmodel heeft consequenties voor de inrichting en omgekeerd.

Een groen plein

Het Stadionplein dient een groen karakter te krijgen; de vraag is hoe groen. De mogelijkheid het plein om te vormen tot een park lijkt om diverse redenen niet realistisch.

- De ligging in de stad is niet erg gunstig. Het zou niet gebruikt worden als doorgangsroute, omdat er al mooie fietspaden in de buurt liggen. Er zijn al veel verblijfs- en recreatievoorzieningen aanwezig in de directe omgeving: de Schinkeleilanden, het Amsterdamse Bos, de groen ingerichte van Tuyl van Serooskerkenweg en het Zuideramstelkanaal. Voor een levendig park, moeten mensen er echt naar toe komen.
- Het terrein is te klein.
- Het verkeer geeft te veel geluidsoverlast.
- Een park is moeilijk te verenigen met de zaterdagmarkt.



Het ligt meer voor de hand het terrein in te richten als een plein met een 'groen karakter'. Een plein dat ruimte biedt voor sport & spel, de markt en eventueel een waterpartij. Een omlijsting met bomen zorgt voor een duidelijke begrenzing en accentueert de zichtlijnen. Dit ligt ook in de lijn van de Conceptvisie Groen en Blauw 2020.

Kiosken

Kiosken met een commerciële functie (bv. voor de verkoop van bloemen of etenswaren) maken een plein levendig. Een rij kiosken langs de Amstelveenseweg kan bovendien als buffer dienen en een besloten sfeer scheppen. Kiosken zijn te combineren met alle gebouwmodellen.

Glooiingen

Door de hoeken van het plein 'op te tillen' (landscapen), vergelijkbaar met het ezelsoor op het Museumplein, ontstaan op het terrein vlakken met een eigen karakter. De opstaande punten bieden ruimte aan bijvoorbeeld winkels of horecagelegenheden en de glooiingen kunnen dienen als ligweide. Opgetilde hoeken dragen bij aan de levendigheid en besloten sfeer van het plein.



Overige aandachtspunten inrichting plein

Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met de volgende zaken:

- Bouwen op een dak: Bij de inrichting van het plein moet rekening worden gehouden met het feit dat de ondergrond deels wordt gevormd door het dak van de ondergrondse garage. Dat heeft onder meer consequenties voor de keuze van de bomen, want deze kunnen niet te groot zijn. Ook bij de plannen voor de aanleg van de markt en eventueel een waterpartij of een verdieping in het plein speelt de onderliggende constructie een rol.
- Voetgangersvoorzieningen: Een breed trottoir langs de Amstelveenseweg met strategische oversteekplaatsen is wenselijk voor voetgangers van en naar de omliggende woonbuurten, de metro en de kantoren.
- Sociale veiligheid: De sociale veiligheid is gebaat bij goede verlichting. Het nieuwe gebouw dient aan alle zijden op de begane grond gevels met een open uitstraling te hebben.
- Kunst: Bij het lichtplan voor het plein wordt rekening gehouden met het ontwerp voor de nieuwe belichting van het Olympisch Stadion. Daarnaast moet er op het plein ruimte zijn voor kunsttoepassingen.
- Nutsvoorzieningen: Voorzieningen als peperbussen, telefooncellen, containers, parkeermeters en fietsenrekken worden in een logische strook aan de randen van het plein opgenomen. De hoeken dienen vrij te blijven, ook van parkeren. Op die plaatsen is zicht en ruimte

nodig, omdat daar verkeer oversteekt en elkaar kruist. De randen van het plein dienen zo te worden vormgegeven dat na de aanleg geen anti-parkeer-materiaal nodig is. Uitgangspunt is dat op het plein ondergrondse voorzieningen voor huisvuilinzameling, glas- en papierbakken in de openbare ruimte worden geplaatst.

- Beschutting: Een plein moet op diverse plaatsen beschutting bieden tegen wind en regen. De nieuwbouw kan een oplossing bieden, maar ook bij de verdere inrichting dient hieraan aandacht te worden besteed.
- Materiaal: het materiaal van de bestrating en het meubilair is mede bepalend voor de sfeer van het plein. 'Buiten: Gewoon Goed'², geeft richtlijnen voor het materiaalgebruik in de openbare ruimte. Degelijke (standaard)materialen die met de tijd mooier worden hebben de voorkeur.

Gebouw

Om van de nu 'weglopende' vlakte een echt verblijfsplein te maken komt er aan de noordkant van het nieuwe Stadionplein een nieuw gebouw. Dit is belangrijk voor het nieuwe plein:

- Om van het plein echt een plein te maken is het nodig een derde gevel te introduceren; goede verblijfspleinen hebben minimaal drie gevels eromheen;
- Het plein zelf krijgt meer levendigheid door programma; het plein ligt nu eenmaal niet zo centraal in de stad dat er vanzelf al veel bezoekersstromen naar toe komen;
- Het beperkt de dominantie van het verkeer rond het plein, op het plein zelf is het daardoor straks alleen nog aan één kant aanwezig;
- De woningbouwdruk speelt een rol; dit is één van de laatste plekken in het stadsdeel waar woningbouw van deze omvang mogelijk is.

Tijdens de inspraakperiode hebben buurtbewoners en andere betrokkenen veel ideeën aangedragen voor de nieuwe inrichting van het Stadionplein. In dit tekstkader zijn de ideeën en wensen bij elkaar gebracht:

“Wij willen graag een plein voor groot en klein, afgebakend, met intimiteit, vol gezelligheid, met veel groen, bomen en gras, een grote fontein of een andere waterpartij, zitbankjes daaromheen en verspreid over het plein, als het kan ligstoelen, speelgelegenheid voor kinderen en sportvoorzieningen, terrassen, een haringkar, kiosken, ook voor toeristen, waar leuke dingen worden georganiseerd, misschien een permanente serie tentoonstellingen van Rietveldstudenten op het plein, maar liever geen billboards, met aandacht voor bestrating en het meubilair.”

Deze ideeën worden meegegeven aan de ontwerper, die in de vervolgfase aan de slag gaat met het ontwerp voor het plein. Daarbij worden ook andere ideeën in overweging genomen, zoals het recente idee om een groot schaakbord te plaatsen op het plein.



Om deze reden gaat dit Programma van Eisen uit van een gebouw dat ligt in het verlengde van het bestaande woonblok. Hierdoor komt er een logische lijn van de gevels aan de Van Tuyll as, over het Stadionplein, naar het Citroëngebouw. Vanwege de Schinkelreservering is het niet mogelijk om van een noordelijker positie uit te gaan. Dit levert een 'voetprint' op die geldt als maximale contour waarbinnen een nieuw gebouw moet worden ontworpen. Om voor dit Programma van Eisen dit nieuwe gebouw en het mogelijke programma te onderzoeken is deze 'voetprint' uitgewerkt. Dit gaat nadrukkelijk nog niet over de definitieve vorm of architectuur, maar over de maximale contouren waarbinnen een gebouw kan worden gebouwd.

Bij alles is daarbij steeds het uitgangspunt dat een gebouw op deze plek als primaire functie heeft het plein, de pleinwerking en het omliggende stadslandschap vorm te geven. Daarbij wordt een relatie gelegd met het plan Zuid van Berlage, de poortwerking van het gebied en het vormgeven van de zichtlijnen naar het plein (vanuit Amstelveenseweg in beide richtingen, over de Van Tuyll as en vanuit de Stadionweg). De bouwhoogte en vorm van het gebouw moeten het totaalbeeld van plein en stadslandschap versterken.

Een variant op dit model, met een gebouw dat vóór de rooilijn aan de pleinzijde is geplaatst, lijkt niet geschikt omdat in dit geval de Van Tuyll van Serooskerken-as zou worden doorbroken. Bovendien zou het blok door zijn vreemde positie op het plein uit de toon vallen. Deze variant maakt duidelijk dat het gebouw in ieder geval op de begane grond de huidige rooilijnen moet volgen.

Om meer activiteit naar het Stadionplein te krijgen is het belangrijk om nieuw programma toe te voegen met een eigen aantrekkingskracht. Op grond van inrichtingsstudies voor het plein (hoofdstuk 4) beschrijft dit hoofdstuk wat het programma is: aantallen en soorten woningen, horeca, supermarkt, winkels, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en parkeren.

Woningen

Het nieuwe gebouw biedt ruimte voor circa 75 woningen. Van het woningbouwprogramma wordt 40% gereserveerd voor de sociale sector. De woningen worden bestemd voor ouderen uit Zuid (Oud Zuid en ZuiderAmstel), ook in relatie met het nieuwe dienstencentrum in het Olympisch Kwartier.

Vanwege de hoge geluidsbelasting, vooral aan de Amstel-veenseweg, zijn maatregelen nodig om wonen mogelijk te maken. Daarbij moet in ieder geval voor de westzijde worden gedacht aan dove gevels, voorzetgevels en serres. Daarnaast moeten de plattegronden zodanig worden uitgewerkt dat alle woningen een stille gevel hebben.

Supermarkt en winkels

Het bureau BRO heeft de mogelijkheid onderzocht om op deze locatie commerciële ruimten te vestigen. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande winkelgebieden aan het Olympiaplein en de Marathonweg. Het onderzoek wees uit dat het Stadionplein een geschikte plaats is voor commerciële ruimtes en een nieuw wijksteunpunt kan vormen. Het gebied ligt centraal en is goed bereikbaar. Met de nieuwe woningen rond het Olympisch Stadion wordt de doelgroep uitgebreid.

Gezien de relatief kleine totale supermarktoppervlakte in de Stadionbuurt is het mogelijk een extra supermarkt te realiseren zonder dat de bestaande supermarkten daaronder lijden. De supermarkt zal in de kelder van het nieuwe gebouw worden gevestigd. De gewenste omvang van de supermarkt – tussen de 1.200 en 2.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak) - kan daar zonder problemen worden gerealiseerd.

De markt op het Stadionplein zal profiteren van de trekkracht van de supermarkt. De markt zelf draagt bij aan de levendigheid van het gebied, en heeft een meerwaarde voor de commerciële voorzieningen.

Afgeraden wordt om de supermarkt aan te vullen met veel winkels voor de dagelijkse voorzieningen. Deze zouden te veel gaan concurreren met de winkels op Stadionweg en Olympiaplein en dat is niet gewenst. In beperkte mate zal er ruimte zijn voor deze winkels. Daar zijn units van rond de 100 m² bvo voor nodig.

In aanvulling hierop kan er ruimte zijn voor niet-dagelijkse winkels. Deze winkels dienen daarvoor een grootte te hebben van 400 tot 500 m² bvo.

Horeca

De zuidkant van het nieuwe gebouw grenst aan het plein. Dat maakt deze zijde het meest geschikt voor het vestigen van horeca. Horeca aan het plein past in de doelstelling een levendig plein te creëren. Gedacht moet worden aan een lunchroom, een (eet)café en een restaurant met ruimte voor een terras. De horecabedrijven hebben een oppervlakte nodig van ca. 150 m² bvo.

De FEBO keert terug op het Stadionplein. Uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling is dat de FEBO ook in de toekomst in een 'paviljoen' op het plein gehuisvest wordt. Hierbij wordt uitgegaan van een oppervlakte van max. 300 m² bvo.



Beschikbare ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen

Hoeveel ruimte beschikbaar is voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen is afhankelijk van het gebouwmodel en de inrichting van het plein.

De supermarkt zal in de kelder van het nieuwe gebouw worden gevestigd. De overige commerciële en maatschappelijke functies horen thuis op de begane grond van het gebouw, in kiosken op het plein of onder de 'opstaande punten'. Op de begane grond van het gebouw is ca. 2.150 m² bvo te realiseren. Eventuele kiosken en/of opgetilde hoeken bieden plaats aan verhuurbare ruimtes die in omvang kunnen variëren van 15 tot 150 m².

De definitieve keuze van het programma hangt af van de hoeveelheid ruimte die beschikbaar is. In onderstaande tabel zijn de commerciële en/of maatschappelijke functies die deel uitmaken van het programma gerangschikt naar prioriteit. Indien er onvoldoende ruimte is voor het hele programma zullen de functies met een lagere prioriteit geheel of gedeeltelijk vervallen. Een deel van de ruimte kan ook ingevuld worden met maatschappelijke voorzieningen. Hierbij zal het stadsdeel ook nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheid om huisartsen te vestigen. Welke voorzieningen en hoeveel ruimte deze in beslag nemen, zal verder onderzocht worden.

Parkeren

De parkeergarage is bedoeld voor de bewoners van het nieuwe gebouw en bezoekers van de commerciële voorzieningen. Om vast te stellen hoeveel parkeerplaatsen voor deze groepen nodig zijn, worden de normen uit het ASVV³ (CROW) aangehouden. Het stadsdeel wil daarnaast tenminste 120 plaatsen opnemen in de parkeergarage voor vergunninghouders.

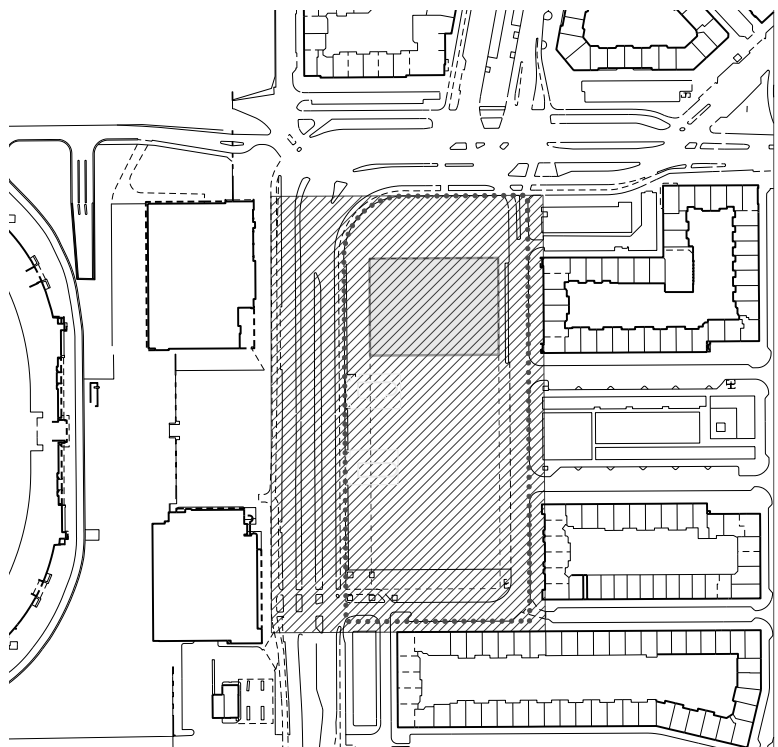
Bij het ontwerp van de parkeergarage moet rekening worden gehouden met de voorwaarde dat zowel de bewoners als de bezoekers op maximaal 100 m afstand van hun plaats van bestemming kunnen parkeren. Dat kan betekenen dat een garage met twee lagen de voorkeur krijgt boven een garage met één laag.

MOGELIJK PROGRAMMA

Voetprint gebouw in m ² bvo	2.785
Aantal lagen (maximaal)	5-8
Maximale bouwhoogte in m	16-24
Aantal woningen	± 75
Totaal woonoppervlak in m ² bvo	8.400
Verhuurbare ruimte begane grond in m ² bvo	2.150
Ondergronds verhuurbaar in m ² bvo	2.000
Theoretisch aantal parkeerplaatsen inclusief 120 pp voor vergunninghouders (gebaseerd op normen)	285

6. FINANCIËN

Voor het nieuwe Stadionplein hoeft het stadsdeel geen grond aan te kopen of grote bouwwerken te slopen. Tegelijkertijd zijn de ambities voor deze belangrijke plek in de stad hoog en is de opgave complex. Toch is het project te realiseren met een positieve grondexploitatie. Dit hoofdstuk beschrijft wat er wel en niet uit de grondexploitatie kan worden gefinancierd. Daarnaast worden de structurele extra beheerkosten en overige kosten in kaart gebracht. Binnen deze financiële kaders zullen de vervolgstappen na dit PvE worden gezet.



- plangebied (=grexgebied)
- ▨ studiegebied
- voetprint
- - - - - ondergrondse parkeergarage

Deze kaart laat het grex-gebied zien waarop de grondexploitatie van toepassing is. Dit is gebied is nodig om in een later stadium grond uit te geven voor bovengronds en ondergronds programma. Daarnaast laat de kaart het studiegebied zien. Dit is een ruimer gebied waarin maatregelen nodig zijn, bijvoorbeeld om de barrière van de Amstelveenseweg tussen Stadion en Stadionplein op te heffen, en om de woningen rondom het plein logisch op het plein te laten aansluiten. Op deze kaart is ook de voetprint te zien die geldt als contour waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden ontworpen.

6.1 Grondexploitatie

Het gehele plangebied is eigendom van het stadsdeel. Voor het project is een grondexploitatie (grex) opgesteld. Hierin staan de kosten en baten van de productie van bouwrijpe grond en (een deel van) de herinrichting van de openbare ruimte. Het saldo van de grex wordt verrekend met het centrale Vereveningsfonds. Met de centrale stad is overeengekomen dat het stadsdeel in het plein mag investeren zolang de grex geen tekort oplevert.

Het Dagelijks Bestuur heeft daarom bij de opdrachtverstrekking voor het PvE de voorwaarde gesteld dat de grex voor het Stadionplein een neutraal dan wel een positief saldo moet hebben. Het Dagelijks Bestuur heeft aangegeven dat de financiering van het totale plangebied, dus ook de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, zoveel mogelijk uit de grex gedekt moet worden.

Het stadsdeel kan veel ten laste brengen van de grex, maar niet alles:



Inrichting plein

- De maaiveldinrichting van het gehele plein komt ten laste van de grex. Dit is reëel, want voor de aanleg van de parkeergarage zal het plein hoe dan ook een nieuwe inrichting moeten krijgen. In de grex is een hoger dan gemiddeld inrichtingsniveau opgenomen, namelijk dezelfde kwaliteit als op het toekomstige naastgelegen Stadionterrein.
- Indien het stadsdeel in de volgende fase(n) daarbovenop kiest voor meer dan dit inrichtingsniveau ("extra's" zoals een fontein) dan moet dit uit de eigen middelen komen.
- In de grex kunnen uitsluitend kosten worden opgenomen die samenhangen met de productie van bouwrijpe grond. Dit betekent dat als slechts een gering bouwvolume wordt gerealiseerd, de kosten van herinrichting van het gehele Stadionplein – ondanks een positief saldo – mogelijk niet in de grex worden geaccepteerd.
- Op dit moment is het aantal nieuwe bomen ingeschat op 25 nieuw te planten bomen. Een keuze voor meer bomen in het uiteindelijke ontwerp leidt tot hogere kosten.
- In de grondexploitatie zijn de eventuele opbrengsten uit andere kiosken (of andere voorzieningenruimtes) dan alleen die voor de FEBO nog niet meegerekend, aangezien invulling en hoeveelheid nog sterk zullen afhangen van na het PVE te maken ontwerpkeuzes. Dit kan nog leiden tot hogere opbrengsten.

- Het plein moet in zijn context worden vormgegeven. Dit gaat bijvoorbeeld om de relatie met het Olympisch Stadion en de omliggende woningen. Dit kan tot herinrichting op deze plekken leiden, die wel in het studiegebied, maar niet in het grex-gebied vallen. Deze maatregelen kunnen niet uit de grex komen.
- De proceskosten voor Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Plein in de vervolgfase moeten worden voorgefinancierd maar kunnen uit de 22% proceskosten van de grex komen. Het stadsdeel is zelf verantwoordelijk voor de bewaking van dit budget.

Ondergronds parkeren

- Er is binnen de grex rekening gehouden met een extra belasting op het dak van de parkeergarage (voor de markt en de gronddekking).
- Het programma voorziet in tenminste 120 parkeerplaatsen voor vergunninghouders. De parkeeropbrengsten van vergunninghouders dekken hooguit de kosten van beheer en onderhoud. De stichtingskosten moeten als onrendabel worden beschouwd.
- Ondergrondse parkeerplaatsen voor vrije sectorwoningen maken deel uit van de grex.
- Ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers van supermarkt en detailhandel mogen niet uit de grex komen. Deze zijn echter voor rekening van de ontwikkelaar.
- Ondergrondse parkeerplaatsen voor sociale woningen en parkeerplaatsen voor vergunninghouders mogen niet uit de grex komen. Het stadsdeel moet hierbij rekening houden met inzet uit eigen middelen.
- De ondergrondse fietsenstalling is voor rekening van de ontwikkelaar.

Gebouw

- Voor de architectuur van het gebouw is uitgegaan van een hoger niveau dan gemiddeld, gezien de bijzondere locatie.
- Voor het gebouw is via de post 'excessieve kosten' rekening gehouden met excessieve kosten vanwege geluidsmaatregelen ('dove gevels').
- Voor het gebouw is uitgegaan van een extra grote verdiepingshoogte op de begane grond om vestiging van voorzieningen mogelijk te maken.
- Er is uitgegaan van een efficiënte afstemming van de verticale functiemenging.

Overig

- Om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken zijn op één plek in de omgeving, namelijk bij de afrit van de A10, maatregelen nodig voor de luchtkwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld met hogere geluidsschermen om de overschrijding op het huidige niveau te houden. Uitgangspunt is dat deze kosten op de grondexploitatie mogen drukken, omdat anders dit project niet mogelijk is.

Het programma laat in de grondexploitatie een positief saldo zien.

6.2 Beheer

Een indicatie van de beheerkosten van het nieuwe plein is te reconstrueren uit het beheerniveau op het Stadionterrein. Dit is onderhoud op intensief niveau: een schoon en verzorgd beeld door weinig zwerfvuil, onkruid, graffiti en schade aan de verharding en het straatmeubilair.

De huidige beheerkosten voor het Stadionplein worden geraamd op € 25.000 per jaar. De verwachting is dat deze na herinrichting zullen liggen op ca € 50.000 per jaar. Dit bedrag is globaal geraamd op basis van de inrichtingsstudies voor het plein. Een waterpartij levert nog extra beheerkosten op, naar schatting jaarlijks € 6.000. De kosten voor beheer zullen nauwkeuriger worden bepaald na uitwerking van het schetsontwerp.

Deze kosten zijn op zijn vroegst vanaf eind 2009 van toepassing, indien de bouw medio 2008 al zou starten.

De extra kosten voor beheer na herinrichting moeten nog worden meegenomen in de meerjarenramingen. Het stadsdeel werkt een beheerplan uit, dat een plek krijgt binnen de overige beheerplannen. Dit zal in de vervolgfase gebeuren.

6.3 Overige kosten

Voor dit project zal er een nieuw bestemmingsplan moeten komen. De kosten hiervan komen zoals gebruikelijk uit de algemene middelen van het stadsdeel.

Ruim vijf jaar geleden is op het Stadionplein een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat op milieuhygiënische gronden geen bezwaar bestaat tegen het afgeven van een bouwvergunning. Gezien de ouderdom van het onderzoek, het feit dat geen rekening is gehouden met de bouw van een parkeergarage en gewijzigde regelgeving, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Eventuele kosten van het geschikt maken van de bodem voor de beoogde bestemming komen ten laste van de centrale stelpost bodemsanering.

De aanwezigheid en de ligging van kabels en leidingen zijn geïnventariseerd. De kosten van het verleggen komen ten laste van de betreffende diensten en bedrijven of van de grondexploitatie. Overigens zullen de kosten van deze werkzaamheden niet hoog zijn.



Dit Programma van Eisen brengt het nieuwe Stadionplein een aantal belangrijke stappen dichterbij, maar voor een echt plein voor buurt en stad dat goed in zijn omgeving past zijn nog meer antwoorden nodig. Het streefbeeld en de eisen voor toekomstige plannen zijn duidelijk, maar deze moeten een vervolg krijgen in een ontwerp voor het plein. Het maken van het Schetsontwerp Stadionplein is hiervoor de eerstvolgende stap. Een doorkijk naar de volgende stappen op weg naar een sterk verblijfsplein voor buurt en stad.

Schetsontwerp Plein: Plein Stuur Gebouw

Het uitgangspunt voor het vervolgproces is dat het plein leidend is voor het gebouw (en niet andersom). Daarbij is er inhoudelijk behoefte aan ideeënrijkdom over ontwerp-oplossingen voor het plein zelf, en voor het plein in zijn omgeving (relatie met stadion, Van Tuyl-as, groenstructuur, poortwerking, zichtlijn Amstelveenseweg etc).

Daarnaast geeft de raad opdracht om een schetsontwerp voor het plein te laten uitwerken dat antwoord geeft op:

- relatie plein met omgeving (stadion, Van Tuyl-as, groenstructuur, poortwerking, zichtlijn Amstelveenseweg);
- de globale invulling van het plein zelf om er een levendig en beschut verblijfsplein van te maken;
- aanbevelingen voor het gebouw vanuit inpassing in omgeving en invulling plein.

Dit schetsontwerp is geen extra stap, maar één die hoe dan ook nodig is, omdat het stadsdeel in dit project verantwoordelijk is en blijft voor het ontwerp van het plein. Bij het schetsontwerp hoort een verbeeldend proces waarin zowel buurtbewoners als raads-(commissie)leden worden betrokken. Tijdens het maken van het schetsontwerp betreft het stadsdeel net als bij dit PvE gericht buurtbewoners, ondernemers en (culturele) instellingen bij de gedachte-ontwikkeling over het plein. Dit zal gebeuren vanaf het begin, via bilaterale gesprekken en ronde tafel bijeenkomsten. Dit past in een communicatiestrategie die via o.a. (culturele) manifestaties over het plein eindigt bij een brede betrokkenheid van omwonenden bij het ontwerpproces. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan tijdelijke tentoonstellingen op of nabij het plein in samenwerking met instellingen uit de omgeving.

Vervolg na Schetsontwerp Plein

Het schetsontwerp is najaar 2006 gereed. Na vaststelling hiervan volgen de bouwenvelop (zie bijlage 4) en gekoppeld aan elkaar Voorlopig en Definitief Ontwerp voor het plein en Voorlopig en Definitief Ontwerp voor het gebouw. Dit gebeurt, zoals in het Programma van Eisen is opgenomen, in samenhang en vanuit één hand of één supervisie.

Globaal gezien volgen na de besluitvorming over dit Programma van Eisen de volgende belangrijke stappen en besluitvormingsmomenten. De genoemde data zijn indicatief:

december 2005	besluitvorming stadsdeelraad Programma van Eisen
januari 2006	start Schetsontwerp Plein
	voorbereiding bestemmingsplanprocedure
najaar 2006	besluitvorming Schetsontwerp Plein & bouwenvelop
	start bespreking bouwenvelop ontwikkelaar
	start bestemmingsplanprocedure
voorjaar 2007	sluiten bouwenvelop-overeenkomst ontwikkelaar
voorjaar 2007	start parallelproces Voorlopig en Definitief Ontwerp Maaiveld en in wisselwerking daarmee Voorlopig en Definitief Ontwerp gebouw
eind 2008	start bouw en herinrichting Plein
2010	eerste oplevering

De stadsdeelraad heeft opdracht gegeven een PvE op te stellen voor het Stadionplein waarin plannen en eisen voor nieuwbouw en herinrichting zijn vastgelegd. Als basis voor het PvE gelden de uitspraken die zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Olympisch gebied (vastgesteld in april 2005) en de concrete eisen die het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel in de opdrachtverstrekking heeft geformuleerd. Begin 2004 is in de Kadernotitie Stadionterrein en Stadionplein vastgesteld dat een gebouw op het Stadionplein is toegestaan. De raad stelt als belangrijkste voorwaarde dat het gebouw op de noordzijde van het plein georiënteerd moet worden, zodat de beeldbepalende Van Tuyll van Serooskerkenas vrij blijft.

1. Toekomstvisie Olympisch Gebied

Het stadsdeel verwoordt zijn visie op het Olympisch Gebied als volgt:

Het Olympisch Gebied wordt een levendig en aantrekkelijk woongebied, dat zijn diversiteit behoudt. Wonen krijgt in de toekomst het primaat, maar met aandacht voor de rol van sport en recreatie, voor zowel bewoners als bezoekers.

Deze visie is voor het Stadionplein vertaald naar de volgende concrete uitspraken:

1. De Schinkelreservering is uitgangspunt bij de inrichting van het Stadionplein.
2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het Stadionplein is een integraal plan voor het gebouw én de herinrichting van de openbare ruimte.
3. Het Stadionplein moet een levendig plein zijn met een zekere beslotenheid. Het biedt daarmee een tegenwicht voor de grote, open vlakte van het Stadionterrein. De herinrichting van de openbare ruimte moet functioneel zijn voor de buurt en de bezoekers van het gebied.
4. Het kwaliteitsniveau van de herinrichting van de openbare ruimte is vergelijkbaar met dat van de herinrichting van het Stadionterrein.
5. De Centrale Stad heeft expliciet aangegeven geen negatief resultaat op de grondexploitatie te accepteren. Ook zal de Centrale Stad geen bijdrage leveren aan de onrendabele top van een eventuele parkeergarage.
6. Er moet ruimte komen voor voorzieningen voor de buurt, zoals een grote supermarkt en bijvoorbeeld een eetcafé met terras.
7. De functie van het gebouw is primair gericht op wonen. Welke vorm van wonen en voor wie (senioren, studenten, sporters, zakenmensen ('short stay')) is punt van onderzoek.
8. De in de Kadernotitie Stadionterrein en Stadionplein vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten blijven onverminderd van kracht.
9. Parkeerruimte voor bussen verhoudt zich niet met een hoogwaardige, groene inrichting van het Stadionplein.
10. Uitgangspunt is om de zaterdagmarkt op het Stadionplein te behouden.
11. Het toekomstige Stadionplein wordt autovrij ingericht en er wordt een ondergrondse parkeergarage voor onder andere bewoners gerealiseerd.

Voor het Stadionplein heeft de Toekomstvisie de status van een Nota van Uitgangspunten.



2. Opdrachtverstrekking

In de opdrachtverstrekking voor het SPvE Stadionplein⁴ heeft het Dagelijks Bestuur de eisen waaraan de plannen voor het Stadionplein moeten voldoen als volgt geformuleerd:

Bouwprogramma Stadionplein

1. Aanleggen van buurtvoorzieningen zoals een supermarkt en (eet)café/horecagelegenheid.
2. Bouwen van minimaal 80 woningen, waarvan 30% bedoeld als sociale woningbouw.
3. De nieuwbouw zoals bedoeld in 2. dient georiënteerd te worden op het noordelijk deel van het huidige plein.
4. Op het overige gedeelte van het plein is minimale bebouwing toegestaan indien de bebouwing functioneel is dan wel de functie van het plein daarmee ondersteund wordt. De bebouwing dient ondersteunend te zijn aan de levendigheid van het plein.

Stedenbouwkundig kader

5. Het SPvE dient twee inrichtingschetsen te bevatten waarbij één model zich houdt aan de welstandseisen (bouwhoogte afgestemd op omringende bebouwing) en de tweede variant een landmarkfunctie heeft.

Openbare ruimte (aanvullend op het amendement)

6. De inrichting van de openbare ruimte van het Stadionplein moet een (zaterdag)markt van ca. 2000 m² mogelijk houden.

Parkeren

7. Onder de grond moet minimaal parkeergelegenheid worden geboden voor de gebruikers van de gebouwen zoals bedoeld onder 1. en 2.
8. De parkeergarage onder het Stadionplein dient minimaal 300 auto's te kunnen herbergen.

Financiën

9. De grondexploitatie dient een neutraal dan wel positief saldo te hebben.
10. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte dienen zoveel mogelijk gedekt te worden uit de grondexploitatie.



⁴ De opdrachtverstrekking is op 8 februari 2005 door het Dagelijks Bestuur vastgesteld.

BIJLAGE 2 HUIDIGE FUNCTIES

Het Stadionplein fungeert vooral als verkeers- en parkeerplein. Daarnaast is een aantal specifieke gebruikersgroepen te onderscheiden. De plannen hebben consequenties voor deze gebruikersgroepen.

Verkeer en parkeren

Het Stadionplein ligt dicht bij een aantal uitvalswegen en bij Schiphol. Door de ontwikkeling van de Zuidas zal het gebied

een meer centrale plek in de stad krijgen. Het plein is goed bereikbaar per auto en fiets. De Amstelveenseweg maakt onderdeel uit van het hoofdnet auto, het naastgelegen fietspad van het hoofdnet fiets.

Het Stadionplein is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Direct naast het plein staat een bus- en tramhalte. De halte van de metro ligt op loopafstand van het plein. Het parkeerterrein op het Stadionplein heeft zo'n 270

parkeerplaatsen. Gemiddeld worden daar overdag 80 plaatsen van gebruikt. 's Avonds loopt dat gemiddelde op tot zo'n 115 plaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen verdwijnen. Ook in de straten rondom het plein wordt geparkeerd. Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen in die straten blijven bestaan. Indien nodig kunnen gedurende de bouwperiode parkeerplaatsen wel tijdelijk worden opgeheven.

Markt

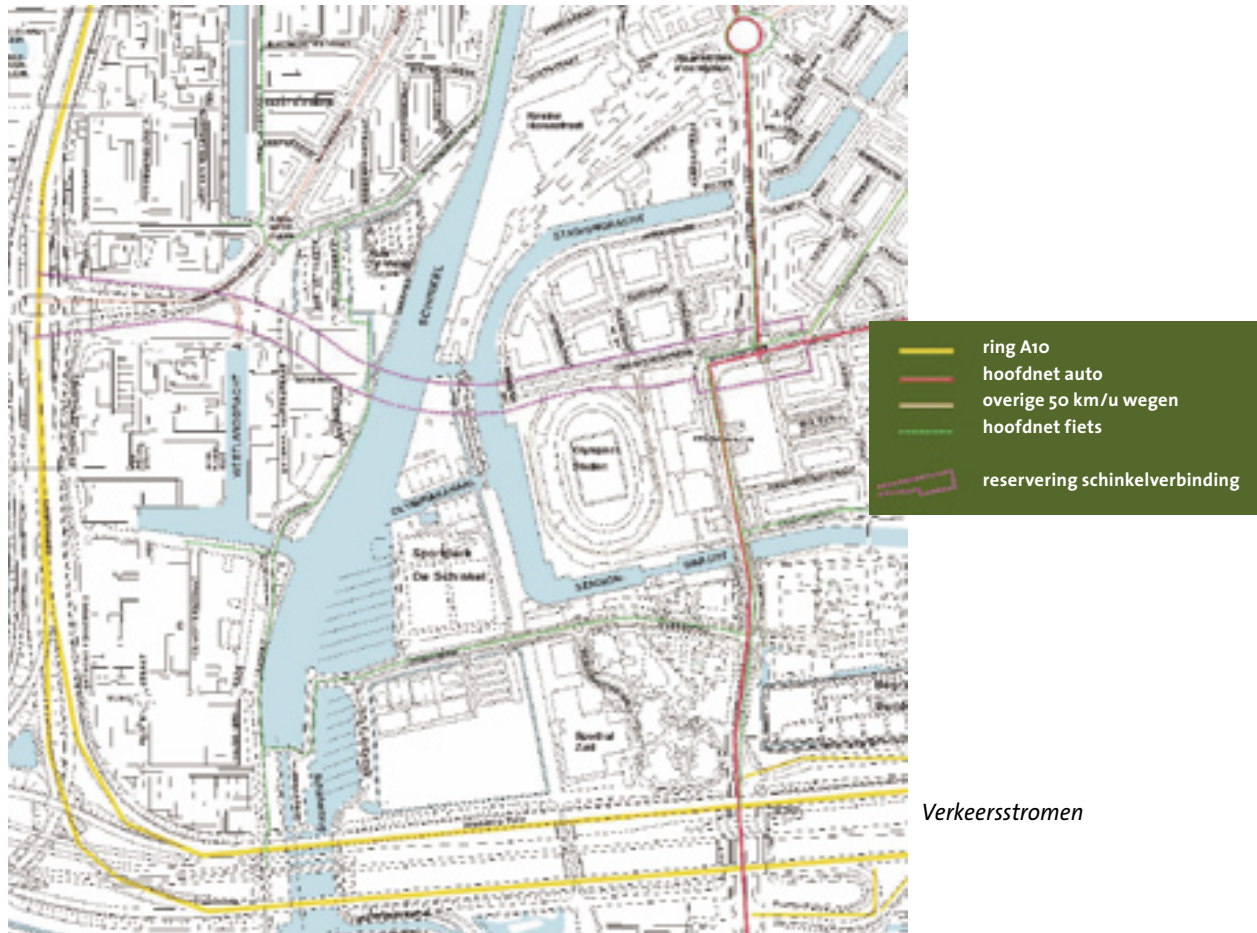
Iedere zaterdag is er een markt op het Stadionplein. De markt biedt officieel plaats aan 52 kramen, waarvan 3 poeliersplaatsen en 3 viskramen. Het aangewezen gebied voor de markt is de noordzijde van het parkeergedeelte van het plein. Uitgangspunt voor de toekomst is dat de markt op het Stadionplein terugkomt als de herinrichting is voltooid. Omdat op de huidige locatie gebouwd gaat worden, zal de markt op het plein een nieuwe standplaats krijgen. De markt komt op het dak van de parkeergarage. In samenspraak met de marktbeheerder van Oud Zuid en de marktkooplui zal voor de markt een Programma van Eisen worden opgesteld. Het feit dat de markt op het dak van de parkeergarage zal komen vraagt om specifieke maatregelen.

Tijdens de bouwwerkzaamheden zal de markt tijdelijk een nieuwe locatie in de omgeving krijgen. Het is niet mogelijk de markt in die periode op het plein zelf een nieuwe standplaats te geven, omdat tijdens de aanleg van de ondergrondse parkeergarage bijna het hele plein bouwterrein wordt. Nader onderzoek moet uitwijzen welke locatie het meest geschikt is. De marktbeheerder van Oud Zuid en de marktkoopliden zullen bij dit onderzoek nauw betrokken zijn.

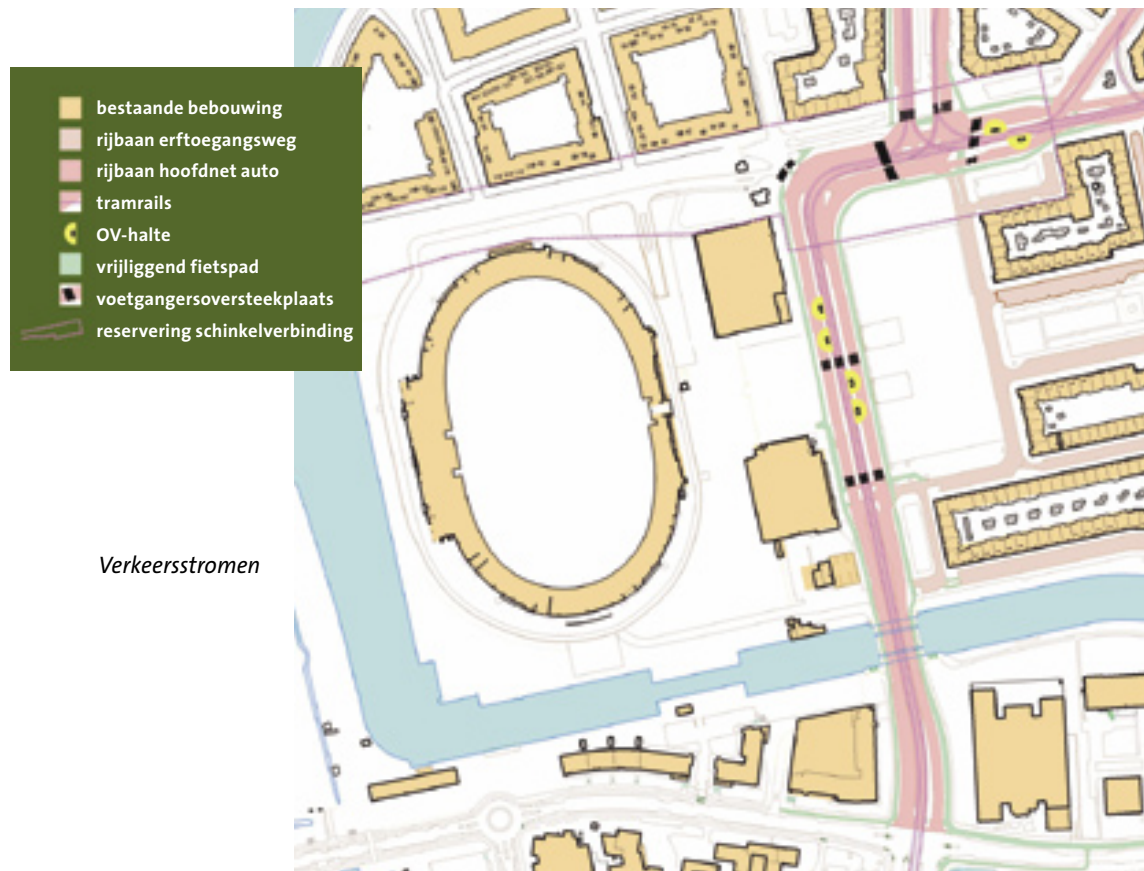
Febo

De febo is al jaren een vast gegeven van het Stadionplein en zal terugkeren op het plein als een van de gebruikers van de nieuwbouw.

Tijdens de bouwperiode zal bekeken moeten worden waar febo tijdelijk gehuisvest wordt.



Verkeersstromen



Verkeersstromen

Bussen

De bovengrondse parkeerfunctie van het plein komt te vervallen. In de nieuwe plannen zal op het Stadionplein geen plaats meer zijn voor de bussen.

Bloemenstal

De bloemenstal past binnen de plannen en zal dan ook na de herinrichting kunnen terugkeren op het plein. Tijdens de bouwperiode krijgt de stal een alternatieve standplaats in de buurt van het Stadionplein.

Kermis

Ieder voorjaar biedt het Stadionplein plek aan een kermis. Deze duurt een week en neemt het gehele plein in beslag. In de Toekomstvisie Olympisch Gebied is bepaald dat de kermis niet zal terugkeren op het Stadionplein, maar wordt verplaatst naar het stadionterrein⁵. Het terrein wordt ingericht en geschikt gemaakt voor grote evenementen. De herinrichting van het stadionterrein is waarschijnlijk in 2007 gereed, nog voordat wordt begonnen met de werkzaamheden op het Stadionplein. De kermis kan dan ook direct daar terecht.

Het stadsdeel heeft geen langlopende afspraken met betrekking tot de kermis en stelt jaarlijks vast wanneer en onder welke voorwaarden de kermis gehouden mag worden.

⁵ Het definitieve ontwerp voor het Stadionterrein is op 21 oktober 2003 door het Dagelijks Bestuur vastgesteld.

Diverse kaders en voorschriften relevant voor de plannen.

Juridisch-planologisch kader

Voor het Stadionplein is geen bestemmingsplan van kracht; de Bouwverordening Amsterdam 2003 geldt als planologisch kader. De bouwverordening bevat stedenbouwkundige voorschriften aan de hand waarvan voor- en achtergevel-rooilijnen en bouwhoogten worden bepaald. Bovendien bevat de verordening ontheffingsbepalingen voor het geval een bouwplan in strijd is met de hoofdregels uit de verordening. Er zijn eenvoudige ontheffingsbepalingen voor beperkte overschrijdingen van rooilijnen en bouwhoogte en een zwaardere ontheffingsmogelijkheid voor meer ingrijpende overschrijdingen. Voor de modellen van het SPvE moet waarschijnlijk een zware ontheffingsbepaling worden aangevraagd. Daarvoor is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' (zoals bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) of een ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk.

Archeologie

De Monumentenwet en de nieuwe Malta-wetgeving stellen dat archeologisch erfgoed behouden en gedocumenteerd moet worden.

Dat betekent dat voor aanvang van bodemverstorende (bouw)activiteiten archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek (quick scan). Een bureauonderzoek inventariseert de archeologische waarden in dit gebied en stelt naar aanleiding van de bevindingen een advies op over eventueel vervolgonderzoek. Als vervolgonderzoek nodig is moet een PvE (Plan van Eisen) worden opgesteld waarin de uitgangspunten, de werkwijze en de planning zijn vastgelegd. De duur van het vervolgonderzoek is afhankelijk van de omvang van de bouwlocatie. In verband met de archeologische analyse dient overleg gevoerd te worden met het bureau Monumenten & Archeologie Amsterdam.

Natuur

De plannen voor het Stadionplein zijn voorgelegd aan de dienst Ruimtelijke Ordening (dRO). De dRO heeft geconcludeerd dat het gebied geen bijzondere natuurwaarden bevat, zoals gebouwen waar vleermuizen in kunnen zitten of waterpartijen en groenstroken die amfibieën en kleine zoogdieren herbergen. Voor de uitvoering van het plan voor het Stadionplein is dan ook geen natuurtoets nodig.

Op het plein staan circa vijftig lindes die begin jaren tachtig zijn geplant en in redelijk tot goede staat verkeren. Ze staan aan de randen langs het plein en rond de FEBO. In principe kunnen lindes zonder problemen worden verplant, omdat deze soort een groot herstelvermogen heeft. Nader onderzoek naar de vitaliteit en het wortelgestel van de bomen moet uitwijzen of verplanting zinvol is. Langs de huizen en in de aanliggende straten staan ook andere boomsoorten, die eveneens begin jaren tachtig zijn geplant.



Bomenkaart

- Tilia europaea - Koningslinde
- Tilia europaea - Koningslinde [2003]
- Platanus x acerifolia - Plataan
- Platanus x acerifolia - Plataan [2003]
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Ulmus minor Sarniensis - Monumentaal iep
- Andere iep
- Crataegus leav. 'Paul's Scarlet'
- Malus - Sierappel
- Fraxinus excelsior - Es



Bij de aanleg van een bouwput voor de parkeergarage wordt water aan de grond onttrokken, wat voor de bomen schadelijke gevolgen kan hebben. De bouwplannen voor de noordzijde kunnen betekenen dat de bomen die op die plaats staan moeten worden gekapt of tijdelijk verplant. Bij het kappen of verplaatsen van bomen zullen de normale procedures gevolgd worden.

Watertoets

Een watertoets is een doorlopende analyse waarin per fase van het project wordt bekeken of er extra maatregelen nodig zijn om oppervlaktewater of grondwater te beschermen. Onderzoek en overleg met de dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) heeft uitgewezen dat een watertoets in dit stadium niet nodig is. DWR heeft onderzoek gedaan naar de invloed van de geplande ondergrondse parkeergarage op de grondwaterstanden. Daarbij is gekeken naar twee varianten: een parkeergarage met één laag onder het gehele plein en een garage met twee lagen op een kleiner oppervlak. DWR heeft geconcludeerd dat de invloed van een ondergrondse parkeergarage in beide varianten op het freatisch grondwater zeer gering is. Er zijn dus bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarage geen problemen te verwachten die om aanvullende maatregelen vragen.

Bodem

Eind 1999 heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden, gevolgd door een aanvullend onderzoek naar koperverontreiniging van een deellocatie. De conclusie was dat op milieuhygiënische gronden geen bezwaar bestaat tegen het afgeven van een bouwvergunning. Gezien de ouderdom van het onderzoek, het feit dat er toen geen rekening is gehouden met de bouw van een parkeergarage en gewijzigde regelgeving is aanvullend onderzoek echter noodzakelijk.

Omdat voor de bouw van een parkeergarage grond moet worden afgevoerd is onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Eventueel kan daarbij ook de bodemverontreiniging worden onderzocht. In overleg met de dienst Milieu en Bouwtoezicht wordt bepaald welke vorm van onderzoek nodig is. Het onderzoek zal ongeveer negen maanden voor de start van de bouw plaatsvinden.

Luchtkwaliteit

De plannen moeten in het kader van de bestemmingsplan- of Art 19 procedure getoetst worden aan het Besluit Luchtkwaliteit.

TNO (B&O) Apeldoorn (Sector Milieu en Leefomgeving) heeft onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de plannen voor het Stadionplein op de luchtkwaliteit.

De vernieuwingen op het plein zullen leiden tot beperkt extra verkeer van en naar het Stadionplein ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Windtunnelonderzoek toont aan dat alleen langs de Amstelveenseweg, ter plaatse van het viaduct over de A10, op een aantal gemeten punten de norm voor het jaargemiddelde van stikstof-concentratie en de dagnorm voor fijnstof worden overschreden. De negatieve effecten kunnen geneutraliseerd worden door aan weerszijden van de A10 ter plaatse van het viaduct 5 meter hoge schermen te plaatsen. Nader onderzocht wordt of er maatregelen nodig zijn, en zo ja, welke.

Geluid

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelastingen op de gevels van het geplande nieuwe gebouw heeft dRO een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting van de buitenste gevels ligt boven de voorkeurswaarde. Ontheffing van hogere waarden is noodzakelijk om nieuwe woningen te kunnen bouwen. In principe wordt een geluidsluwe gevel gevraagd volgens Amsterdams geluidsbeleid. Een gesloten bouwblok heeft op het binnenterrein geluidsluwe gevels. Aan de westzijde zijn zonder extra maatregelen dove gevels noodzakelijk. Een mogelijke maatregel om de geluidsbelasting te verminderen is het aanleggen van geluidsreducerend asfalt op de stedelijke wegen. Het effect van deze maatregel alleen is niet voldoende.

Naar aanleiding van de inspraak zijn de effecten van het nieuwe gebouw op het bestaande woongebouw aan de overzijde van de Amstelveenseweg onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de verschillen minimaal zijn. Plaatselijk is zelfs door de afscherming van de nieuwbouw een afname te zien.

BIJLAGE 4 BOUWENVELOP

Het stadsdeel kiest bij dit project voor een aanpak in de lijn van de Grote Vereenvoudiging. Deze lijn is in 2004 op initiatief van wethouder Stadig ingezet met het doel de woningbouwprocessen te versnellen. Beleid, regels en eisen worden vereenvoudigd, het aantal toetsmomenten wordt teruggedrongen en al in een vroeg stadium worden afspraken gemaakt met een ontwikkelaar.

Een belangrijk instrument om de Grote Vereenvoudiging in praktijk te brengen is de bouwvelop. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar, waarin naast de randvoorwaarden ook de grondprijs en het moment van betaling zijn vastgelegd. Kortweg betekent dit dat het stadsdeel aangeeft binnen welke contouren er mag worden gebouwd, en met welke functieverdeling. Voor het overige wordt zoveel mogelijk flexibiliteit geboden aan de ontwikkelaar, wat de creativiteit vanuit de markt minder beperkt dan het huidige systeem. Daar staat tegenover dat de ontwikkelaar ook meer risico draagt omdat deze zich bij voorbaat vastlegt op een datum start bouw.

Deze bouwvelop wordt aan de ontwikkelaar aangeboden na vaststelling van het Schetsontwerp Plein. Deze bijlage biedt vast een vooruitblik naar de bouwvelop.

De bouwvelop heeft betrekking op het vastgoedprogramma. In de bouwvelop zijn de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden, de grondprijs en het moment van betaling vastgelegd. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de relatie met de openbare ruimte. Een belangrijk aspect van de bouwvelop is dat deze de ontwikkelaar binnen de aangegeven grenzen de vrijheid laat. Met de bouwvelop als leidraad wordt het definitieve ontwerp voor het plein en het gebouw gemaakt.

Belangrijk punt van aandacht in het vervolgproces zal de relatie tussen gebouw en plein zijn. In principe is het stadsdeel voor de pleininrichting verantwoordelijk. Tegelijkertijd spreekt het PvE de wens uit om gebouw en plein zoveel mogelijk in één hand, of tenminste onder één supervisie te laten plaatsvinden. Voor een goede afstemming hiertussen werken wij de komende maanden voorstellen uit die we later zullen voorleggen aan het DB.

In elk geval moet er een nieuw bestemmingsplan voor het Stadionplein komen. Voor de voortgang van dit project is het van groot belang dat hiermee zo snel mogelijk wordt gestart. De afdeling Projecten zal hiervoor in samenspraak met de afdeling Ruimtelijk Beleid op korte termijn een startnotitie in besluitvorming brengen.



Publieksdebat

Op 7 oktober 2004 vond het publieksdebat Toekomstvisie Olympisch Gebied plaats. De uitkomsten van dit publieksdebat zijn gebruikt bij het opstellen van de Toekomstvisie Olympisch Gebied en het concept PvE Stadionplein.

Overleg met buurtbewoners, gebruikers en deskundigen

In de aanloop naar het concept PvE heeft het stadsdeel met een groot aantal bewoners en ondernemers uit de buurt gesproken over de (on)mogelijkheden van het plein. Daarbij zijn ook de meningen gepolst over het gebouw op het plein (zie het colofon). Extra aandacht is er voor de huidige gebruikers van het Stadionplein de marktkooplieden, de busmaatschappijen en de beheerders van de febo en de bloemenstal. Zij zijn betrokken bij de totstandkoming van het PvE of hierover geïnformeerd. Ook is met een aantal externe deskundigen overleg gepleegd over de mogelijkheden van het plein.

Inspraak

Het Dagelijks Bestuur heeft op 30 augustus 2005 het concept PvE vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 6 september 2005 tot en met 3 oktober 2005. Men kon op diverse manieren een reactie geven: via internet, e-mail, brieven, reactieformulieren en mondeling tijdens de inspraakavond.

De plannen lagen ter inzage bij de balies van de stadsdeelkantoren, de bibliotheek in het Olympisch Kwartier en stonden op internet. Daarnaast was het mogelijk tijdens de inspraakavond en op de markt direct vragen te stellen over de plannen aan de wethouder en het projectteam. Veel burgers en betrokkenen hebben van de inspraak gebruik gemaakt en op verschillende manieren hun betrokkenheid getoond, vragen gesteld of hun mening laten horen.

In totaal hebben ongeveer 230 burgers en instanties een inspraakreactie gegeven. De reacties zijn zeer divers. Vrijwel alle reacties zijn voor een nieuwe inrichting van het plein. Velen pleiten voor een groene inrichting. Over de toevoeging van een gebouw op het plein lopen de meningen sterk uiteen. De meeste reacties die via internet en mail binnenkwamen zijn positief over de voorgestelde plannen. De politieke partijen Vereniging Oud Zuid (VOZ) en Zuid- en Pijp Belangen (ZPB) hebben een flyer met een eigen reactieformulier verspreid in de buurt. Deze reacties zijn, naast alle andere reacties, opgenomen in de Nota van Beantwoording.



Januari 2006

Uitgave en inhoud	Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid postbus 51160 1007 ED Amsterdam telefoon 020 – 678 1678 www.oudzuid.amsterdam.nl
Vormgeving	Chiel Veffer
Kaarten	Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Foto's	VMX architects, Chiel Veffer, Thomas Schlijper, Paul Fennis, Cees Giessen, Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Bijdragen	Don Murphy, Leon Teunissen, Skafta Aymo-Boot (VMX architects), Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Bureau Monumenten & Archeologie Dennis Lohuis (Ontwerpbureau PuntKomma)
Onderzoeken	Ingenieurs Bureau Amsterdam Dienst Ruimtelijke Ordening TNO - MEP BRO Dienst Waterbeheer en Riolerings Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer

Projectteam

Nelleke Penninx, Hans Karssenbergh (Stipo Consult),
Isja Venekamp, Jillard Keijzer, Kiki Kip, Ellen Delzenne, Kees
Potthoff, Yvonne Meekes, Willem de Wolf, Erick Blom,
Matthijs Spits, Herma Antonissen, Dyon Voost, Jurjen
Tjallema, Karin Pennings, Marije Raap (OGA)

Verder hebben meegedacht in dit proces of is gesproken met:

Max van den Berg (buurtbewoner), Coen Tasman (Buurt-
groep Stadionplein e.o.), Marinus Oostenbrink (Buurtgroep
Stadionplein e.o.), Martin Dijkstra (buurtbewoner), Hans
Lubberding (Stichting Olympisch Stadion Amsterdam),
Margot de Langen (Combiwel), Thom Duikersloot
(Schoenmakerij Platje), Ruud Kool (wijnhandel Slijterij Duc
Jean), Ton van Schaik (Slagerij van Schaik), Jan Leegwater
(Leegwater Groenteman), Jan van Bilsen (buurtbewoner),
Wilbert van Eijck (Vereniging Woonbootbewoners Zuid),
Josette Udo (buurtbewoner), Paul Koper (buurtbewoner),
Gert Jan van Wijk (buurtbewoner), Hans Ruysenaars
(architect), Maurits de Hoog (dRO), Arnaud Lykles (BPF
Bouwinvest), Geurt van Randeraat (BPF Bouwinvest), Paul
Kroes (BPF Bouwinvest), Sebastiaan Jacobs (dRO), Lies ter
Voort (Bestuursdienst), Fred Kolfoort (dEZ), Stephany van
Veen (stadsdeel Oud Zuid), Cor van Hierden (dRO), Adri
Burgmeijer, Onno Vlaanderen en Yttje Feddes (ARS), Jouke
van der Werf (BMA), Lodewijk van Roij (RDMZ)

Dit document is gemaakt in opdracht van de afdeling Projecten in samenwerking met de
afdeling Communicatie van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid.

