Gemeente Amsterdam



Lelylaan Noord (Johan Jongkindbuurt)

Bespreking modellenstudie

20 november 2024

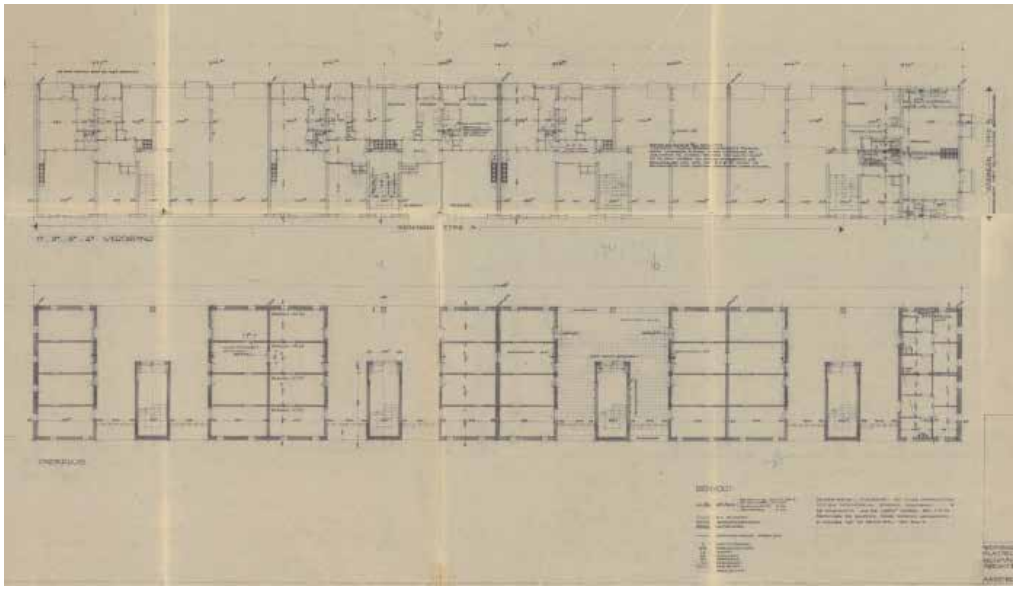
Monumentenaanvraag 2020



Gave tuinstedelijk karakter: beeldbepalende strokenverkaveling aan de Lelylaan met ensemblewerking met de Sloterhof en groene hoven



Gebouwd volgens het Aireysysteem

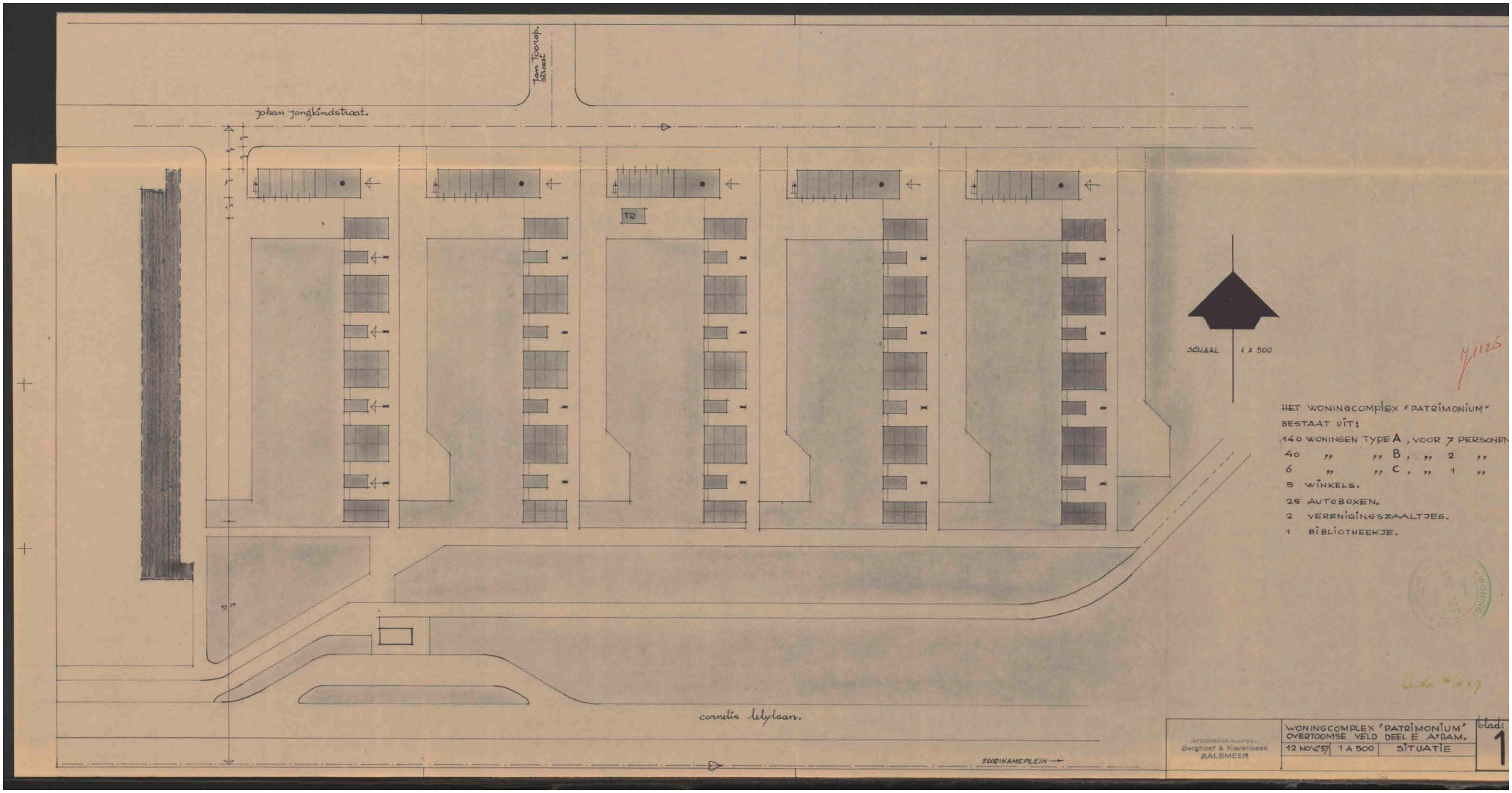


Goede woningplattegronden



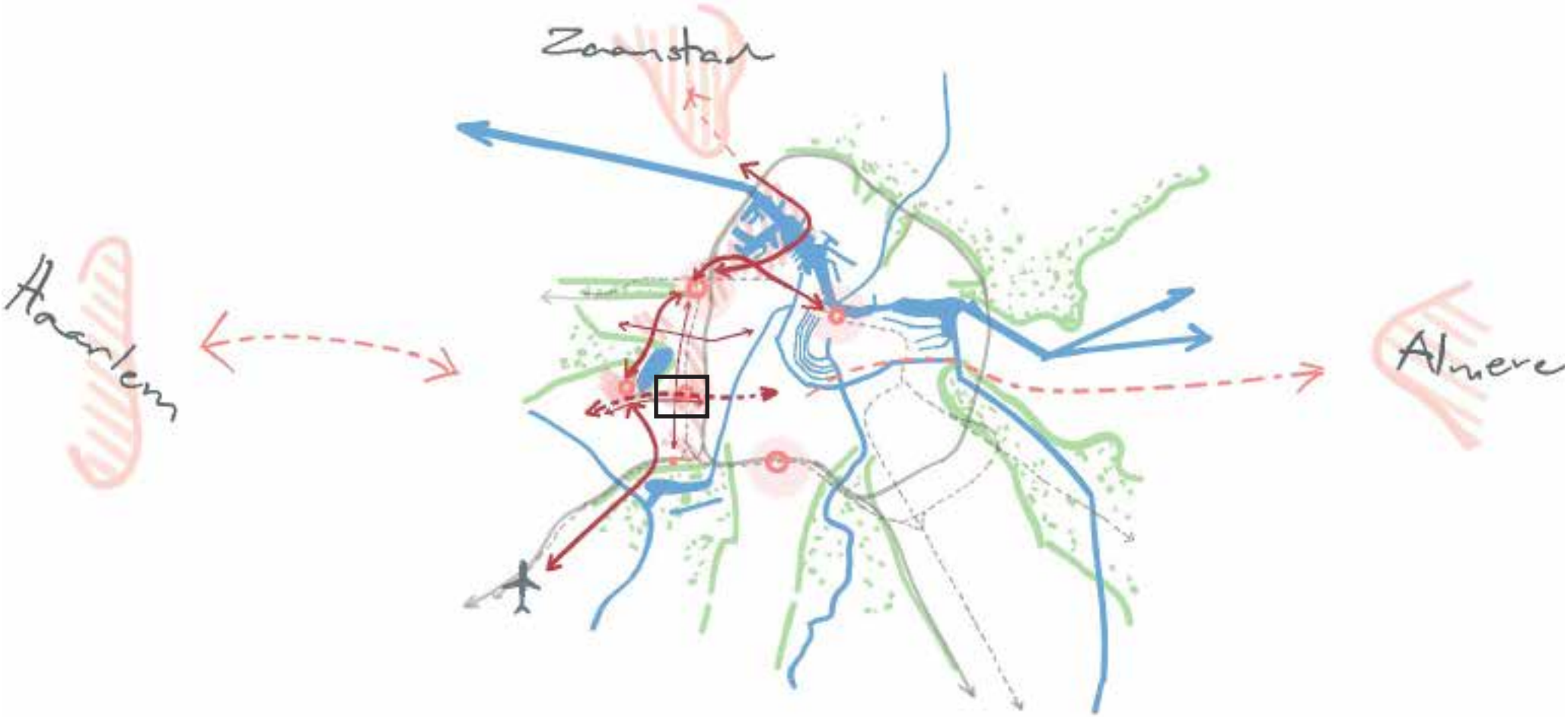
Monumentale Kunstwerk door Harry op de Laak

Oorspronkelijke plan (voor 1955)



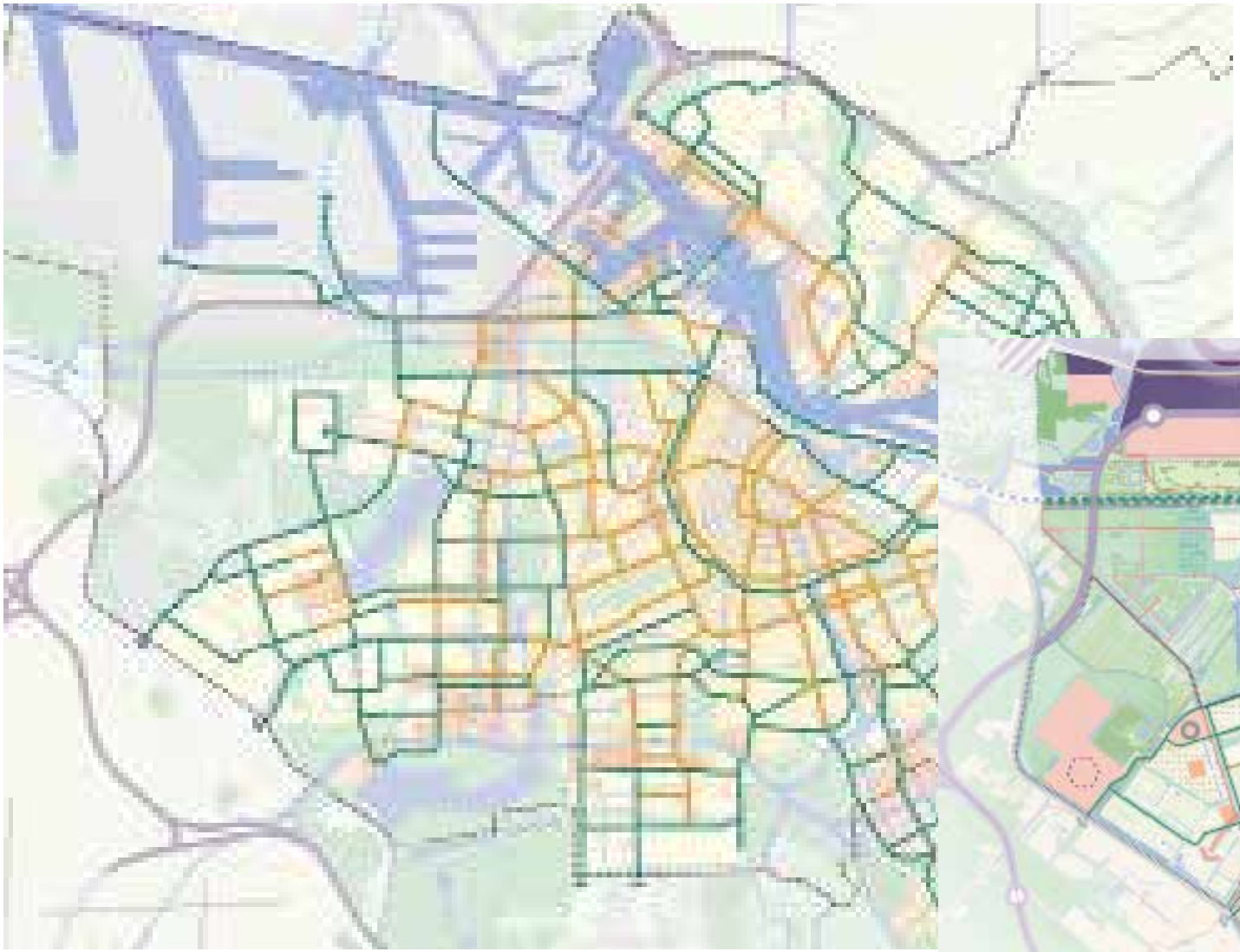
Bouwblok direct naast de ringspoorbaan werd aanvankelijk voorgesteld als een hoger blok (7 lagen) t.ov. de rest, net als bij het Sloterhof

Positie in de regio



Gebiedsgericht Omgevingsprogramma NW - Dynamiek in de regio

Positie in de stad en stadsdeel



Omgevingsvisie Stadslanen en stadsstraten



Omgevingsvisie stadsdeel Nieuw/West

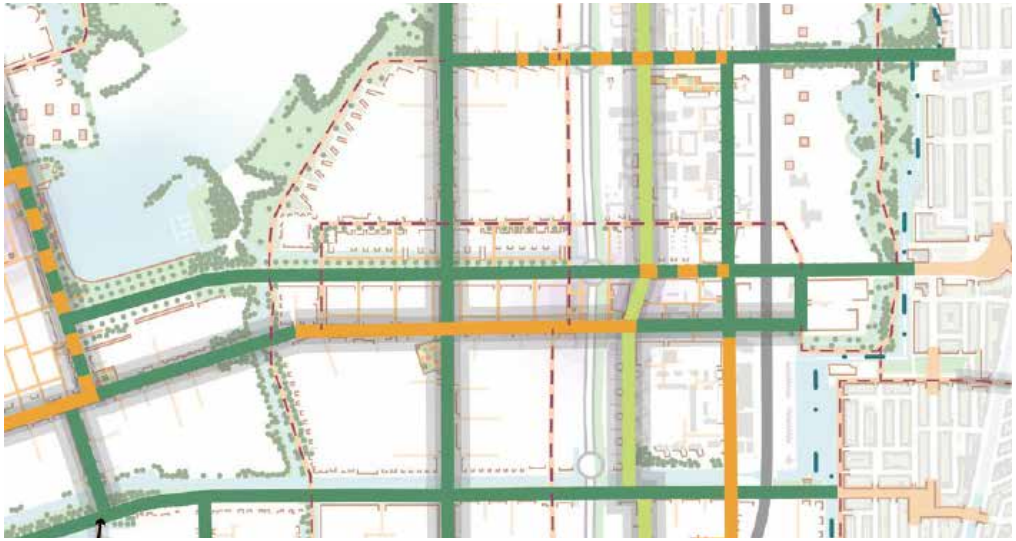
Gebiedsgericht omgevingprogramma Nieuw-West



Uitgangspunten Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West



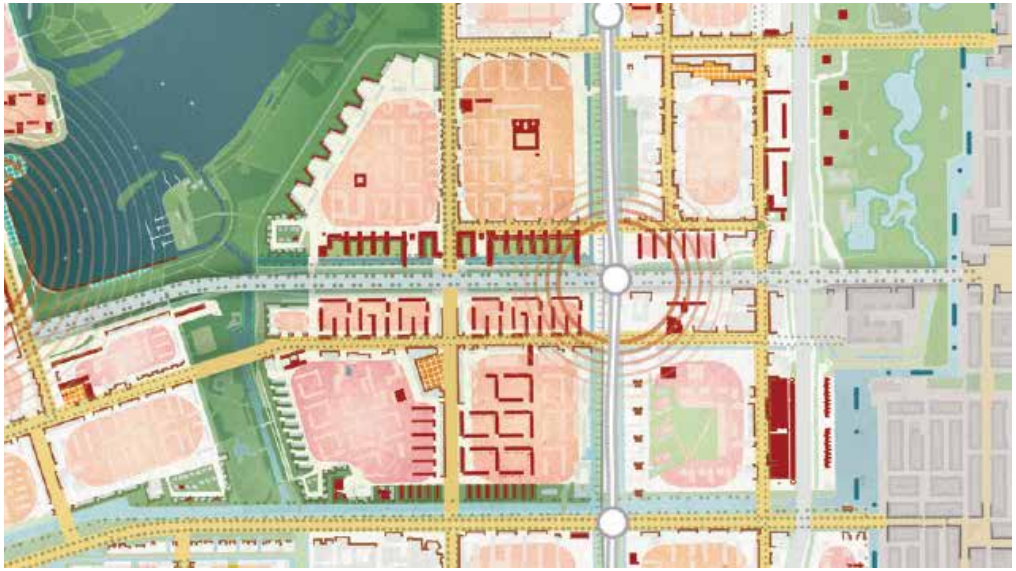
Stationskwartier Lelylaan met voorzieningen van stedelijke betekenis



Combinatie stadslaan met stadsstraat



Ontwikkeling mogelijk onder Regime ‘Gedachtengoed AUP’ met mogelijk hoogbouw



Bestaande kwaliteiten: reeks van tuinstedelijke verkaveling rondom Lelylaan en groenstructuur tussen Sloterplas en Rembrandtpark

Beoordelingscriteria

Stationskwartier Lelylaan met voorzieningen van stedelijke betekenis

- Levendige verblijfsplek
- Leesbaarheid/intuïtieve langzaam verkeersroutes
- Hoge (woon) dichtheid
- Aanwezigheid verschillende voorzieningen

Combinatie stadslaan met stadsstraat

- Actieve plint en mix van programma (wonen en werken)
- Groene kwaliteit aan een ruim profiel met aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer

Ontwikkeling mogelijk onder Regime ‘Gedachtengoed AUP’ met mogelijk hoogbouw en bestaande kwaliteiten als vertrekpunt

- Behoud waarden erfgoed
- Leesbaarheid historische gelaagdheid
- Goede (ecologische) groene openbare ruimte
- Ruimte voor programmering van het groen

Basis

- Goede woningplattegronden
- Goede sociale veiligheid
- Goede energielabel woningen
- Duurzaam/circulair
- Flexibiliteit ontwikkelen/faseren

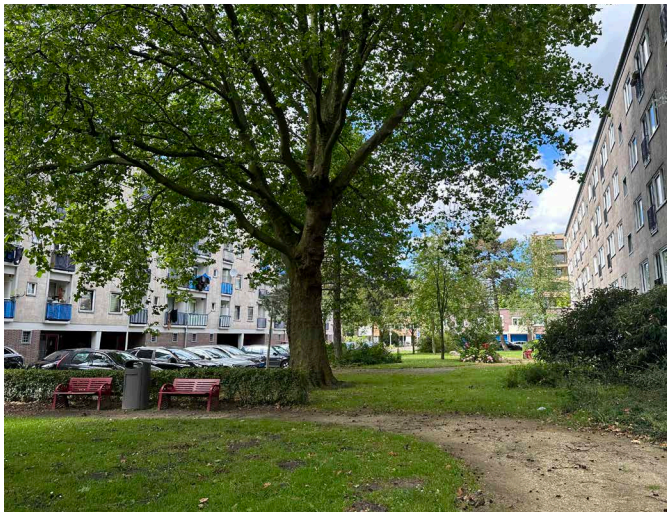
Openbare ruimte: veel kwaliteit in het bestaande groen



+ De groene buffer vormt een barriére tussen de woonwijk en de Cornelis Lelylaan. Het biedt verkoeling tegen hittestress en met waarde voor de ecologie.



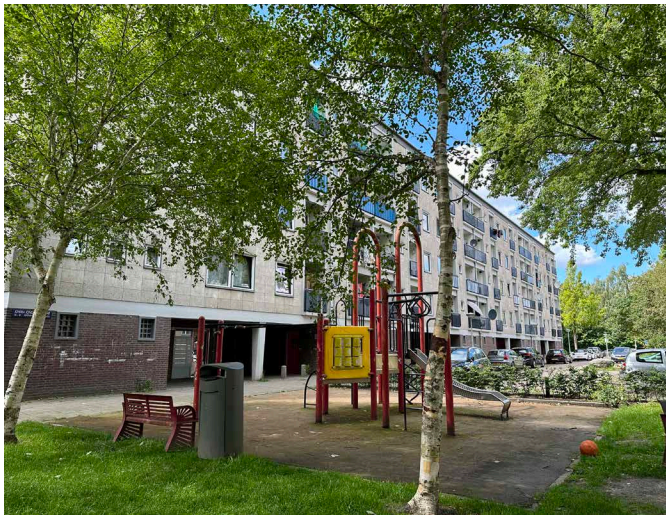
+ De ritmiek van binnenhoven en gebouw is herkenbaar. De afstand tussen gebouwen zorgt voor een mooie, open en bruikbare openbare ruimte



+ Er staan veel mooi volwassen bomen in het gebied. Het uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bomen behouden blijven.



+ De fietspad en het voetgangerspad zijn een mooie route in het groen, die veel worden gebruikt in de bestaande situatie.

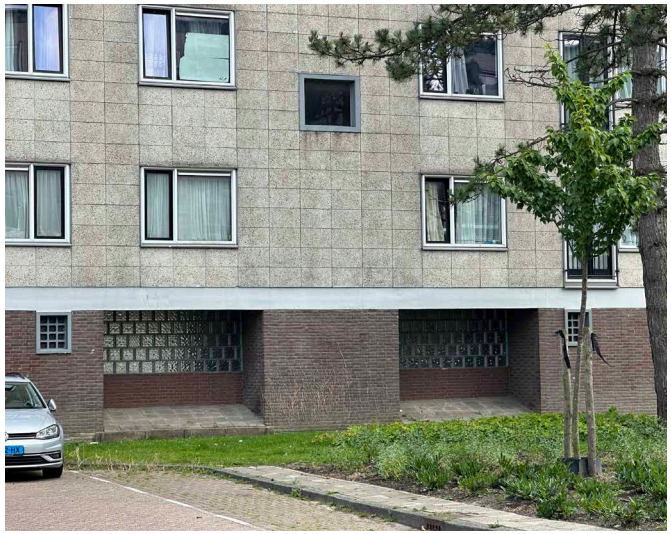


+ Er zijn verschillende speel en zitelementen aanwezig in de hoven

Openbare ruimte: uitdagingen



- De verblijfskwaliteit van de ontmoetings-/ speelplekken kan verbeterd worden



- De relatie tussen plint en OR ontbreekt.



- De route naar het station kan uitnodigender worden vormgegeven (vooral ‘s avonds)

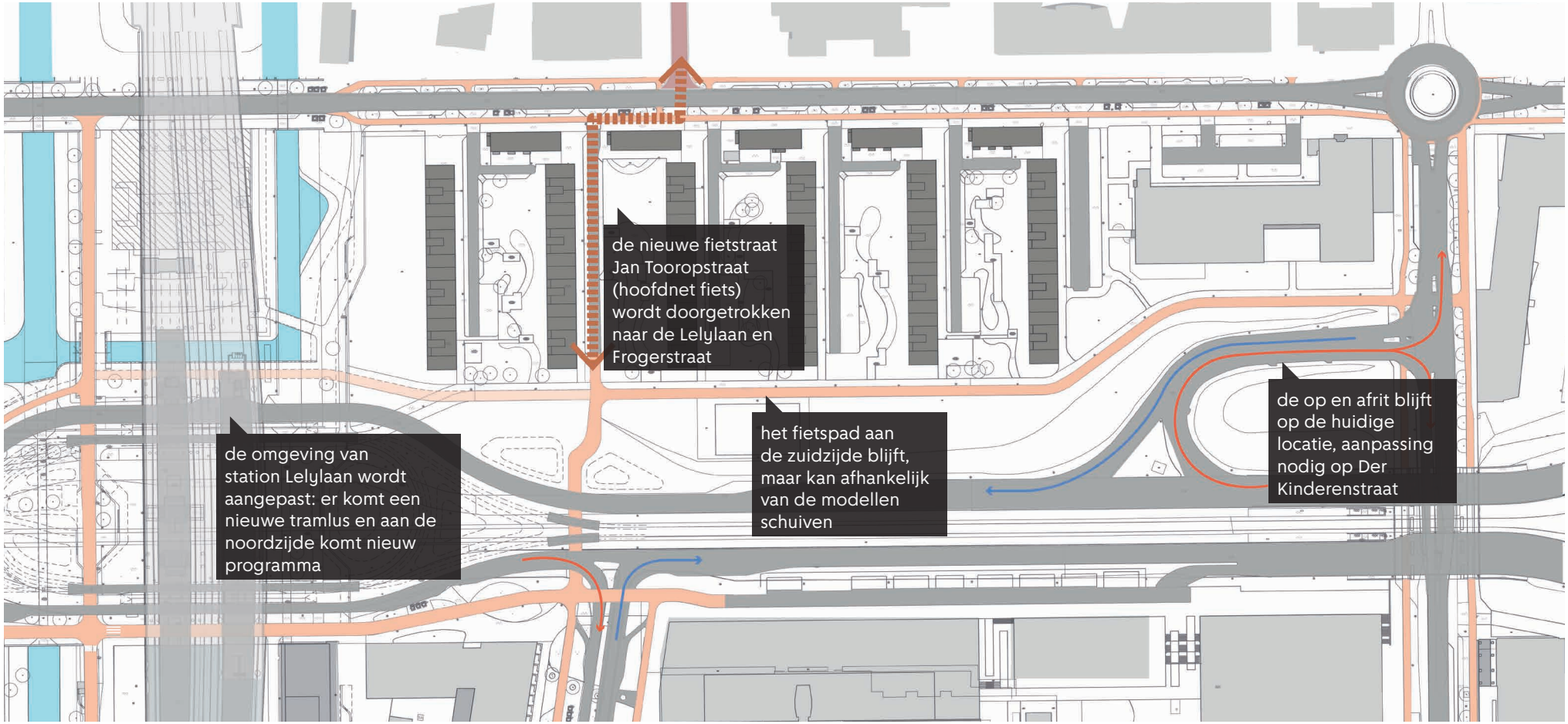


- In de binnenstraten zijn er veel parkeerplekken.



- Verbinding/ relatie met Johan Jongkindstraat en station Lelylaan is niet goed leesbaar

Onderlegger



Verkeersvariant A (bijlage verkeersmatrix)

Model 0: Niks doen en model 1: (hoogwaardig) renoveren

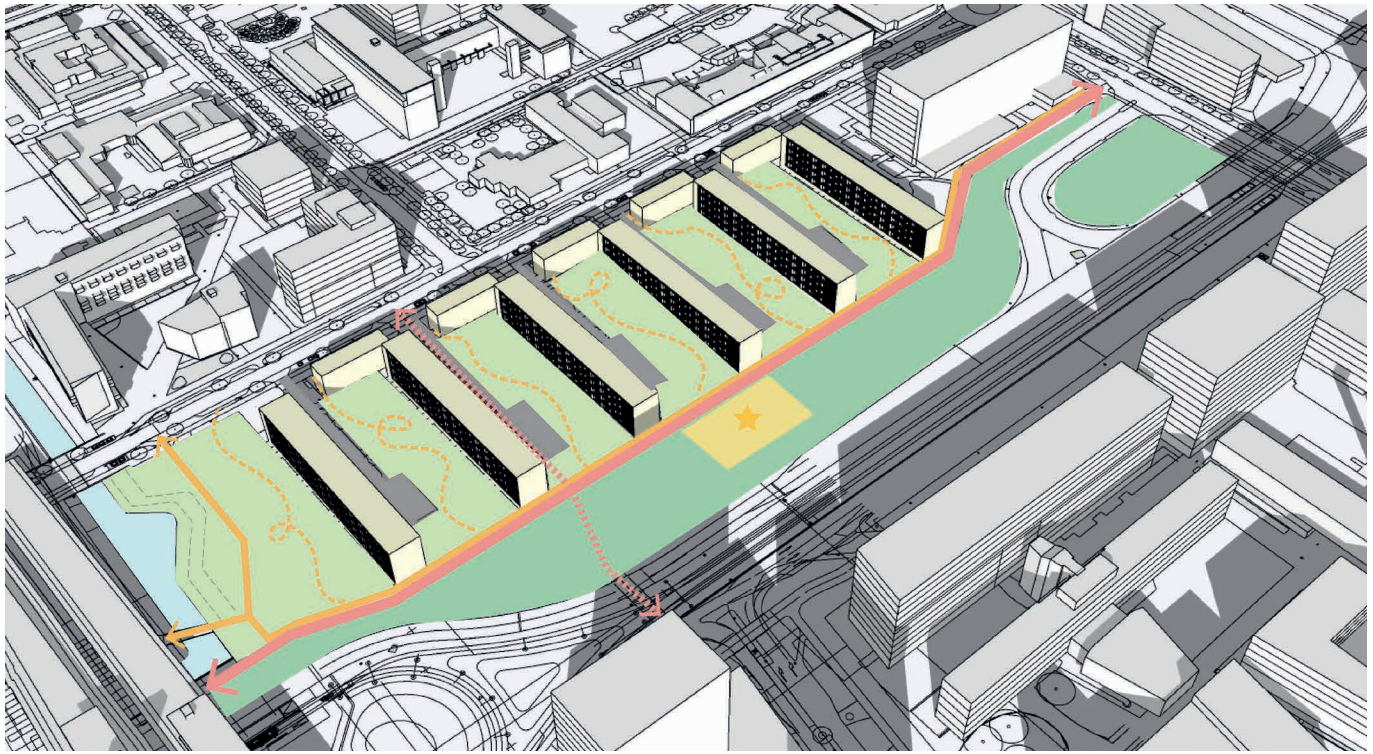
- Het tuinstedelijk ensemble met strokenverkaveling en groene hoven blijft intact.
- De huidige woningplattegronden hebben hoge kwaliteit en er is sprake van verschillende woningtypologieën.
- De woonvoorraad van 216 woningen kan bij renovatie eventueel veranderen (splitsen of toevoegen van woningen).
- Er dient nader onderzocht te worden of de technische staat en duurzaamheid van de bouwblokken nog voldoen.
- Behoud bestaande bomen en groen
- Behoud van fiets/voetgangers pad O-W
- Nieuw fietspad hoofdnet fiets loopt tussen bestaande bebouwing door

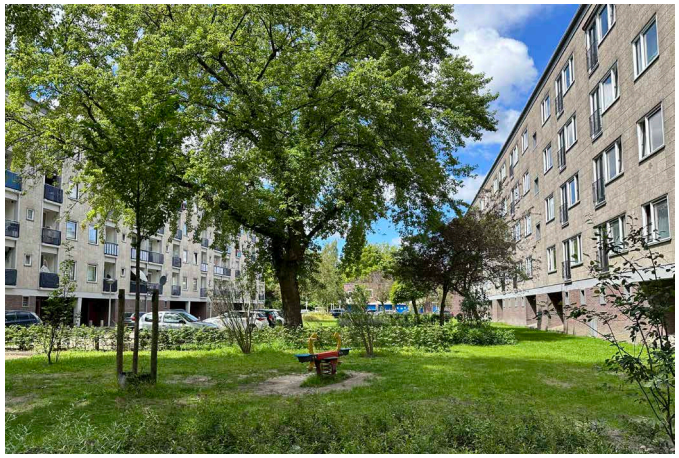
BVO

Bestaand	22000 m2
Sloop	0 m2
Toe te voegen	0 m2
Totaal	22000 m2

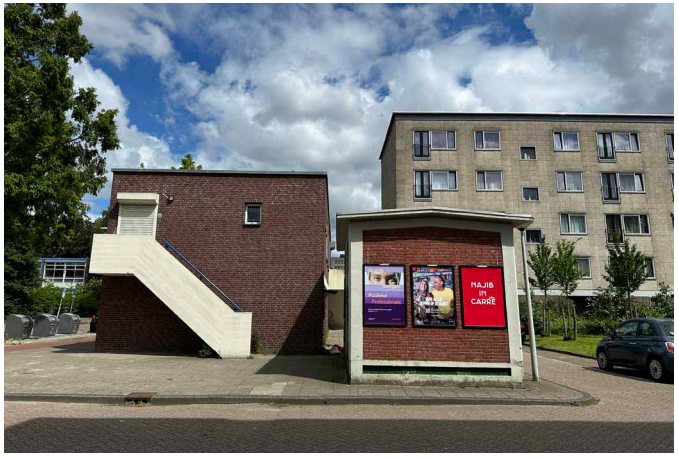
Woningen

Bestaand	216
Nieuw	0
Totaal	216





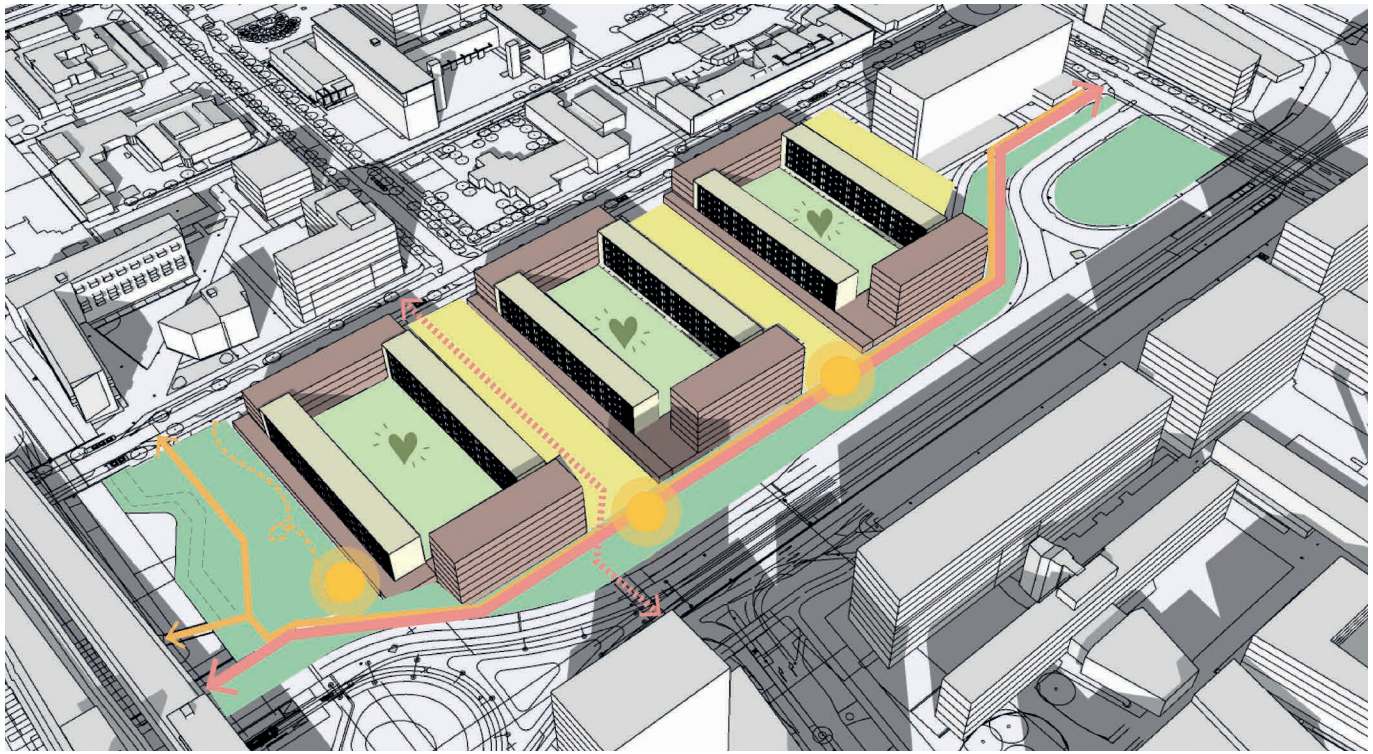
Stroken met hof en speelruimte



Karakteristieke kleine voorzieningenblokken

Model A: Behoud met aanbouw

- Behoud repetitie met drie stempels met private binnenhoven en twee bestaande hoven maken plaats voor openbare straten toegankelijk voor zowel langzaam verkeer als auto's.
- Verdichting middels het toevoegen van nieuwe bouwblokken aan noord-en zuidzijde
- Nieuwe (groene) woonstraten met parkeren en groen
- De groenstrook als buffer voor het drukke verkeer aan de Lelylaan wordt vernieuwd en geactiveerd, maar wel verkleind
- Recreatieve route aan zuidzijde met netwerk van ontmoeting/verblijf/spelen plekken langs de voetpad
- Bomenstructuur verdwijnt deels
- Nieuw fietspad voor hoofdnet fiets (verbinding Frogerstraat-Jan Toorop) krijgt een logische plek



BVO

Bestaand	22000 m2
Sloop	1750 m2
Toe te voegen	21144 m2
Totaal	41549 m2

Woningen

Bestaand	216
Nieuw	264
Totaal	480

**bij gemiddeld 80 m2 bvo en uitsluitend woonprogramma*



Poptahof, Delft, behoud met nieuwbouw



Postjesweg, Amsterdam, behoud met nieuwbouw

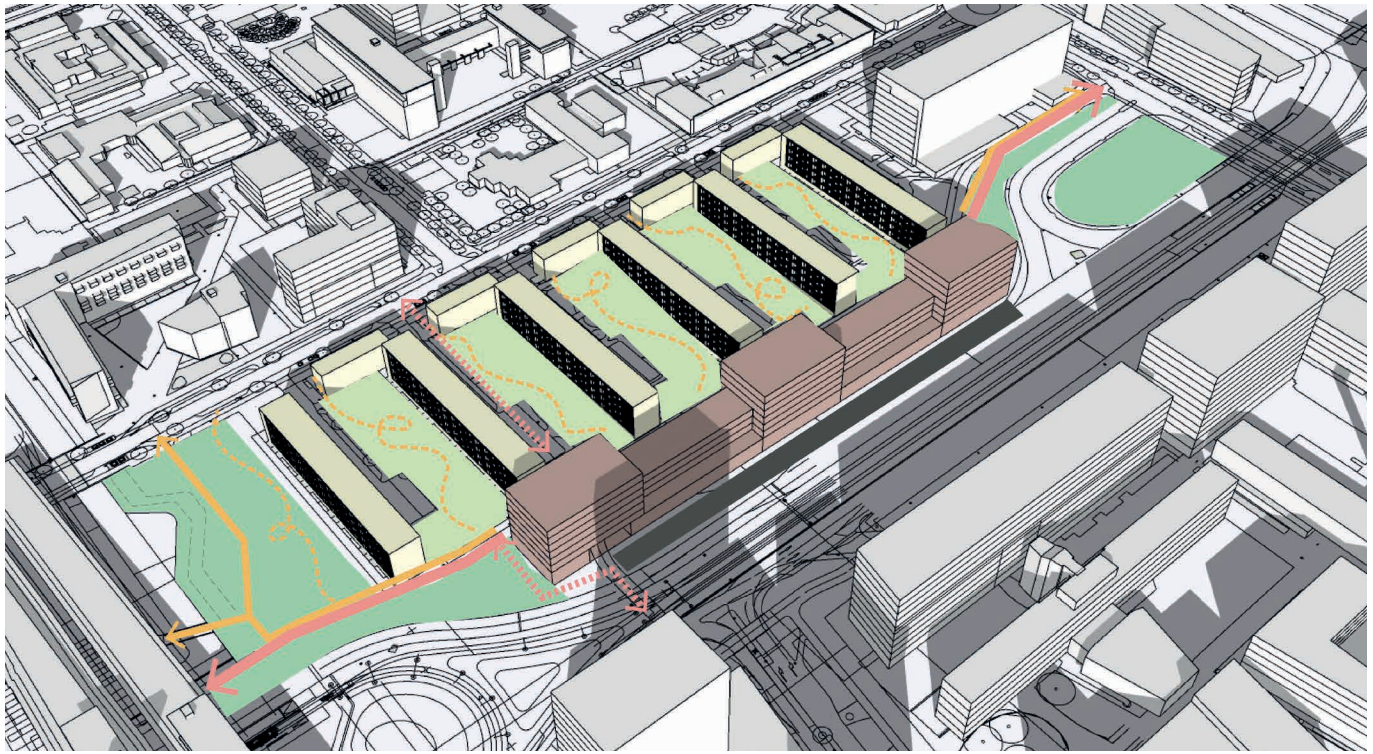
Model B: Behoud met losstaande ontwikkeling

- De nieuwe ontwikkeling bestaat uit geschakelde appartementenblokken aan de Lelylaan met als verbindend element de (actieve) plint.
- De nieuwe ontwikkeling kan onafhankelijk plaatsvinden, in de vorm van een tender
- De ontsluiting kan middels de woonstraten van de bestaande hoven plaatsvinden, en/ of via een ventweg aan de Lelylaan.
- De fietsstraat vanuit Jan Tooropstraat wordt door middel van een opening in de plint doorgetrokken naar de Lelylaan.
- Gefragmenteerde openbare ruimte met deels verdwijnen van bestaande bomen en groen

! Nieuw fietspad hoofdnet fiets is niet goed vindbaar

! De O-W fietsroute bevindt zich aan de noordzijde van het nieuwe gebouw

! Oriëntatie van het gebouw is sterk op de Lelylaan met voordeuren aan de Lelylaan, hoe kan dit worden ingepast?



BVO

Bestaand	22000 m2
Sloop	0 m2
Toe te voegen	20468 m2
Totaal	42668 m2

Woningen

Bestaand	216
Nieuw*	256
Totaal	472

**bij gemiddeld 80 m2 bvo en uitsluitend woonprogramma*



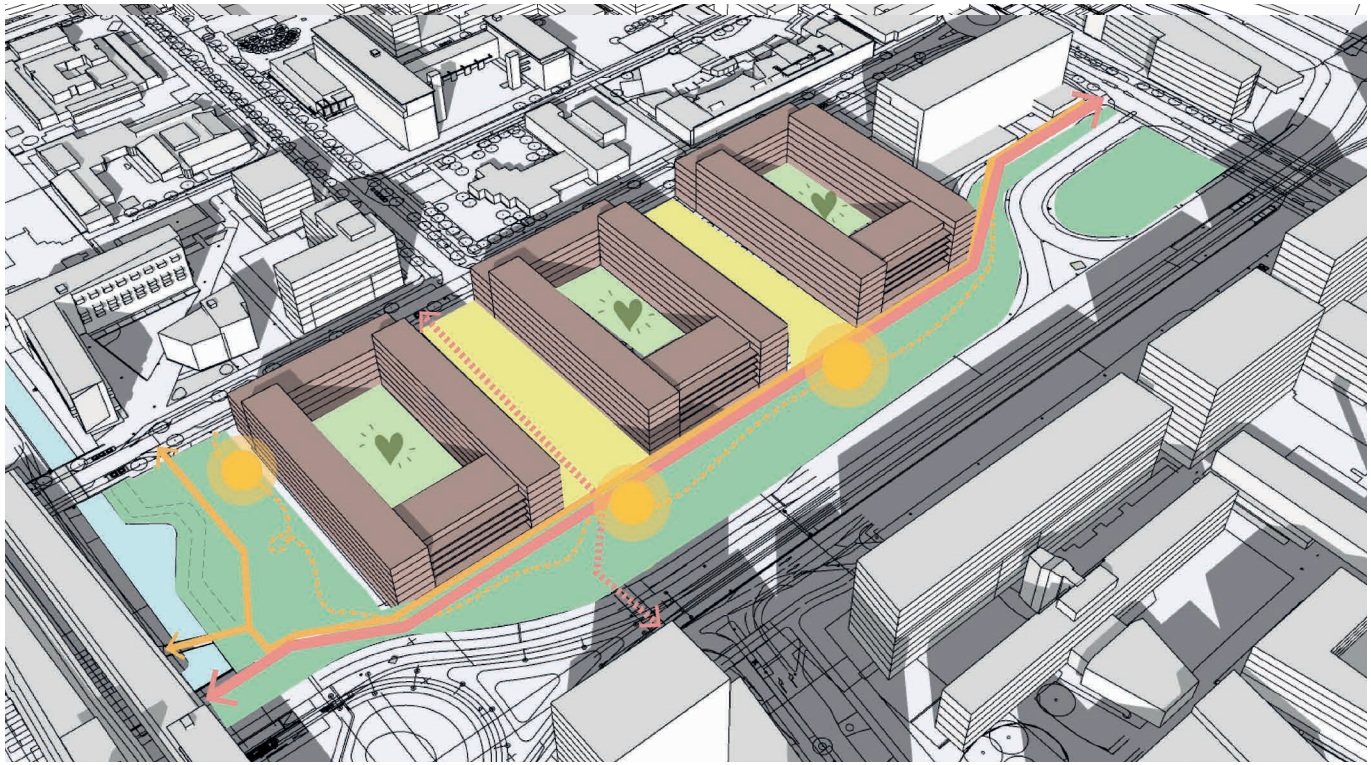
Laan op Zuid, Rotterdam, geschakelde blokken en plint



Laan op Zuid, Rotterdam, compositie aan stadslaan

Model C: Sloop-nieuwbouw stempels

- De bestaande strokenverkaveling wordt als ondergrond gebruikt: het wordt een hybride vorm tussen de strokenverkaveling en het gesloten bouwblok
- Vergelijkbaar met model A, komen er drie stempels met ieder een private binnenhof
- Tussen de blokken komen (groene) woonstraten toegankelijk voor auto's en langzaam verkeer.
- Aan de Lelylaan kan een actieve plint komen, uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer aan de Lelylaan.
- De groenstrook als buffer voor het drukke verkeer aan de Lelylaan wordt vernieuwd en geactiveerd met een netwerk van ontmoeting/verblijf/spelen plekken langs de voetpad
- Nieuw fietspad voor hoofdnet fiets (verbinding Frogerstraat-Jan Toorop) krijgt een logische plek



BVO

Bestaand	22000 m2
Sloop	22000 m2
Toe te voegen	61194 m2
Totaal	61194 m2

Woningen

Sloop	216
Nieuw*	765
Totaal	765

**bij gemiddeld 80 m2 bvo en uitsluitend woonprogramma*



Kolenkitbuurt, Amsterdam, schijn van strokenbouw



Jacob Geelbuurt, Amsterdam, sloopnieuwbouw in tuinstad

Model D: Sloop-nieuwbouw hoogstedelijk

- Er komen drie grote bouwblokken, met ieder een private binnenhof.
- De blokken zullen aan de zuidzijde afwisselend verschillen in bouwhoogte, voor een speels effect aan de Lelylaan.
- Aan de Johan Jongkindstraat is gekozen voor een rustige compositie.
- Nieuw fietspad komt in het verlengde van de Frogerstraat en sluit goed aan op de fietsstraat Jan Tooropstraat.
- Aan de groene fietsroute aan de zuidzijde kan een actieve plint komen
- Meer ruimte voor doortrekken spoorpark bij het water

! Voor dit model dient nog nauwkeurig onderzocht te worden welke bouwhoogtes en composities mogelijk zijn, afhankelijk van de schaduwwerking.

! In dit model lijkt het logischer om de verkeerslus in het verlengde van de Frogerstraat te plaatsen



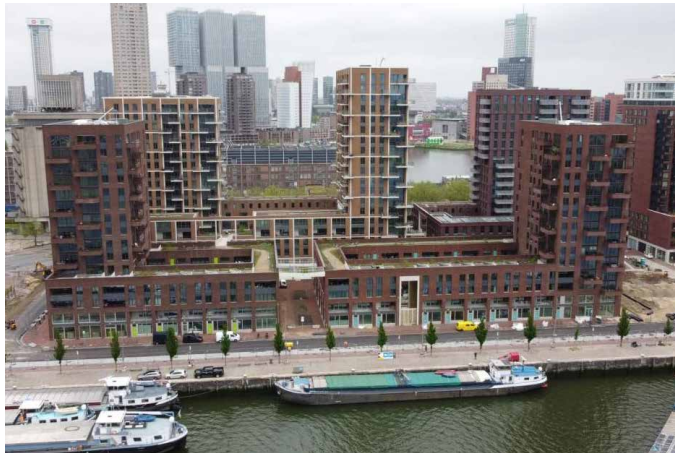
BVO

Bestaand	22000 m2
Sloop	22000 m2
Toe te voegen	59007 m2
Totaal	59007 m2

Woningen

Sloop	216
Nieuw*	738
Totaal	738

**bij gemiddeld 80 m2 bvo en uitsluitend woonprogramma*



De Groene Kaap, Rotterdam, speelse compositie en daktuin



Gare du Nord, Amsterdam, woningbouw in stationsgebied

Vergelijking van de modellen

	CRITERIUM / POTENTIE	0. Niks doen	1. Renovatie	2. Behoud met aanbouw (A)	3. Behoud met losstaande ontwikkeling (B)	4. Sloopnieuwbouw met stempels (C)	5. Sloopnieuwbouw hoogstedelijk (D)
1	Totaal Aantal m2 (bestaand+nieuw)	22200	22200	41594	42668	61194	59007
2	Behoud erfgoedwaarden						
3	Leesbaarheid historische gelaagdheid						
4	Goede levendige verblijfsplek aan het station (stationskwartier)						
5	Goede fijnmazige/ intuitieve aansluiting langzaam verkeer						
6	Mogelijkheid functies toekomstige Stadslaan Lelylaan						
7	Kwaliteit woningen						
8	Goede ecologische groene openbare ruimte						
9	Ruimte voor ander gebruik groen						
10	Verbeteren sociale veiligheid						
11	Duurzaamheid/ Circulair						
12	Duurzame woningen (energielabel)						
13	Flexibiliteit faseren/ uitplaatsen/ zelf ontwikkelen etc.	nvt					

Monument vs geen monument?

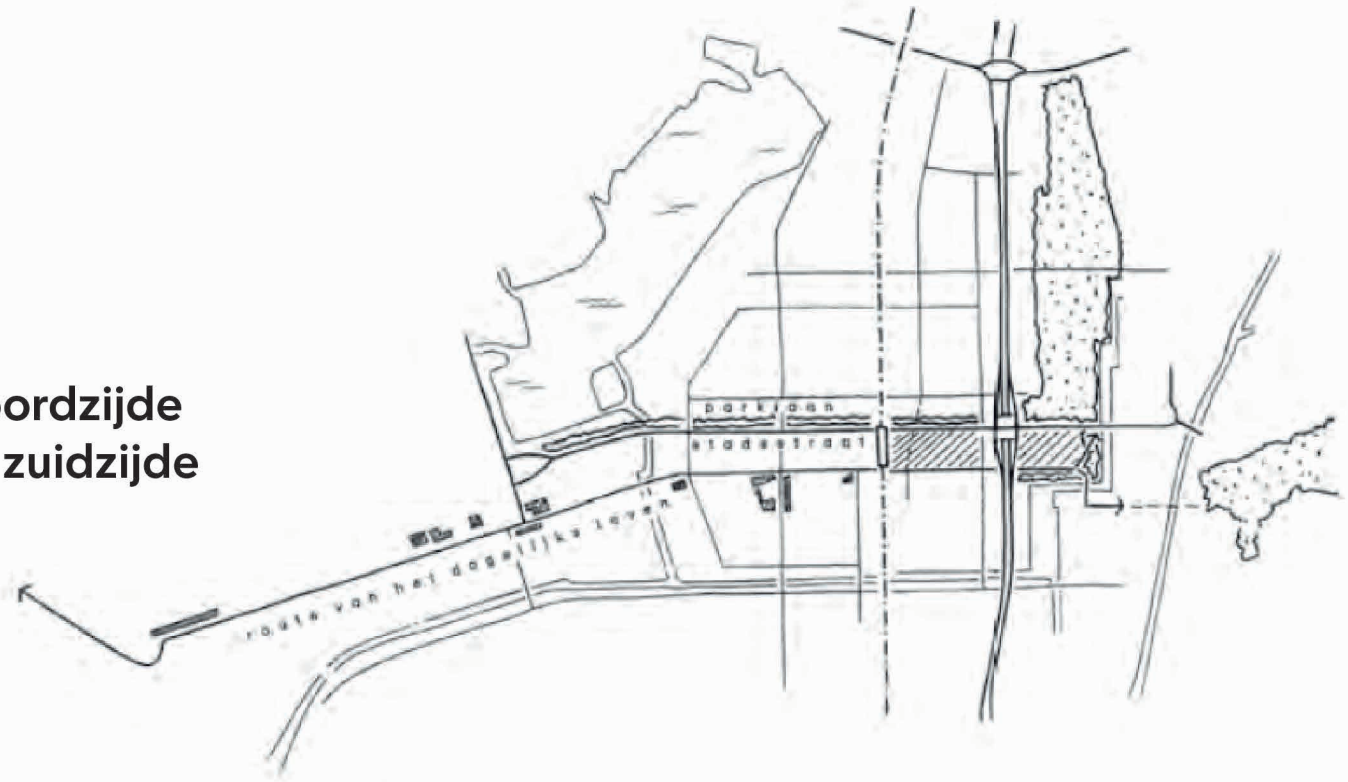
MONUMENT ⟷ **GEEN MONUMENT**

- goede woningplattegronden
- buurt blijft behouden (huidige bewoners kunnen blijven)
- cultuurhistorisch karakter blijft behouden: herkenbaarheid Aireystroken en samenhang met Sloterhof aan de Lelylaan
- behoud groenstructuur (hoven en groenstrook)
- behoud = duurzaam (maar De Key moet aan de slag met verduurzamen)
- verdichting middels op en/of aanbouw

- mogelijkheid tot (grootschalig) verdichten
- geld voor verbeteren openbare ruimte om te voldoen aan hedendaagse eisen en ‘stationskwartier’
- mogelijkheid tot toevoegen van voorzieningen
- toevoegen van duurzame woningen (energielabel A++ of beter)
- mogelijkheid tot verbeteren van routes voor zowel auto als langzaam verkeer

Plan Palmbout - uitgangspunten

Parklaan noordzijde
Stadsstraat zuidzijde



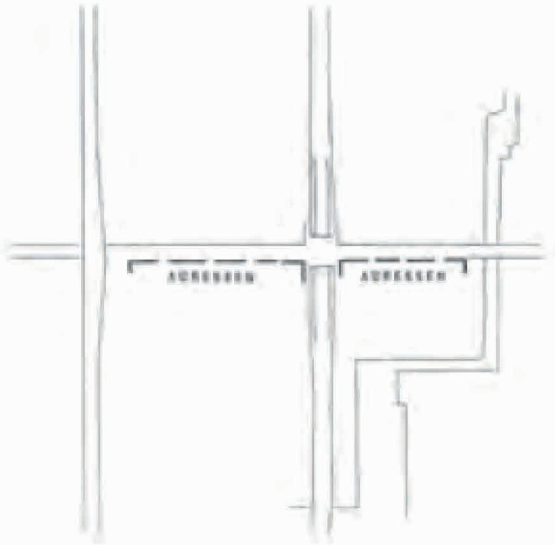
Plan Palmbout - uitgangspunten



Continuïteit lange lijn Lelylaan



Vier kwadranten

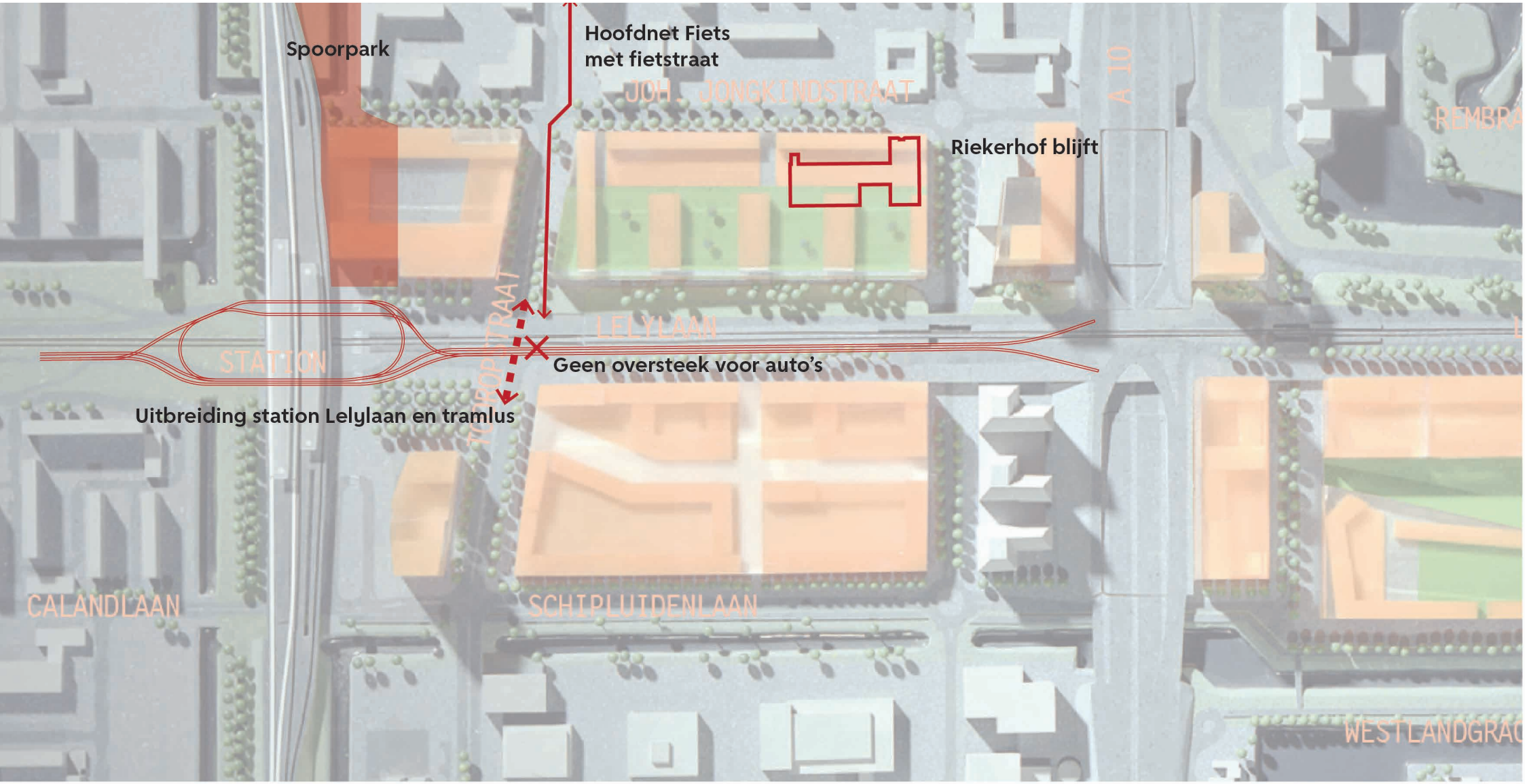


Adressen aan zuidzijde



Groenstrook doortrekken aan noordzijde

Plan Palmbout - veranderingen tot nu toe



Plan palmbout - relevante ontwerpprincipes

