Gemeente Amsterdam



Lelylaan Noord (Johan Jongkindbuurt)

Stedenbouwkundige verkenning

versie 08-10-2025

Colofon

Oktober 2025

R&D Team Westflank
Pui-Yi Kong (stedenbouwkundig ontwerper)
Fenna Haakma Wagenaar (hoofdontwerper)
Elisa Boscorato (openbare ruimte ontwerper)

met input van:
Paul van der Pijl (stedenbouwkundig ontwerper)
Douwe van Schaik (stedenbouwkundig ontwerper)

PMB
Wanda van der Zijl (projectmanager)
Auke van der Vlist (voormalig projectmanager)
Noah van Ling (assistent projectmanager)

Contactpersoon:
Pui-Yi Kong (p.kong@amsterdam.nl)

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**5**
2	**De opgave**	**7**
2.1	Context en beleid	7
2.2	Ontwikkelingen in de omgeving	9
2.3	Stedenbouwkundig structuur en openbare ruimte	11
2.4	Eigendom en huidig programma	11
2.5	Erfgoedwaarden	11
2.6	Bestaande kwaliteiten	13
2.7	Ruimtelijke uitdagingen	13
2.8	Klimaatadaptatie	15
2.9	Opgave	15
3	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	**19**
3.1	Uitgangspunten	19
3.2	Stedenbouwkundige structuur	21
3.3	Openbare ruimte	23



Luchtfoto Overtoomse Veld uit 2023, met Lelylaan Noord op de voorgrond

1 Inleiding

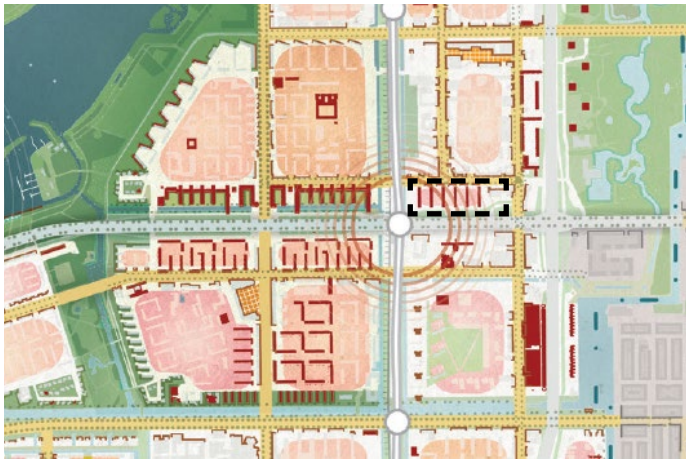
Dit document is opgesteld door R&D Team Westflank op verzoek van Stadsdeel Nieuw-West om een verkenning te doen naar ontwikkelmogelijkheden bij Lelylaan Noord. Dit is naar aanleiding van de aanvraag door Erfgoedvereniging Heemschut in 2017 om het complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. Tegelijkertijd wordt deze locatie in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 aangewezen als mogelijke locatie voor verdichting als onderdeel van het stationskwartier rondom het steeds belangrijker wordende station Lelylaan.

Verschillende ambities en erfgoedwaarden zijn in deze verkenning in kaart gebracht. Hiervoor werden meerdere modellen onderzocht en gewaardeerd waarbij één model gekozen werd. Het uiteindelijke resultaat is dit document met een uitwerking van het gekozen model in een eerste versie van stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden die bij een vervolgproces als basis kan worden gebruikt.



Positie en dynamiek in de regio (Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West)

Uitgangspunten uit het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West:



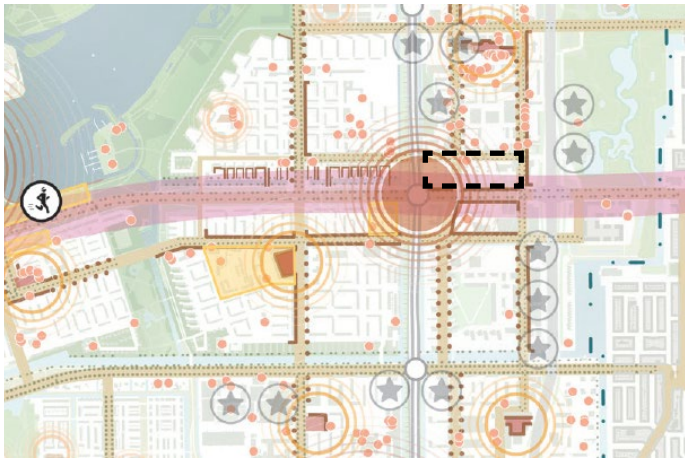
Reeks strokenverkaveling en de groenstructuur als bestaande kwaliteiten



Ontwikkelen binnen regime ‘Gedachtegoed AUP’ (oranje)



Lelylaan Noord wordt een ‘Gemengde Stadsbuurt’



Stationskwartier Lelylaan aan de belangrijke as Lelylaan

2 Huidige situatie en opgave

2.1 Context en beleid

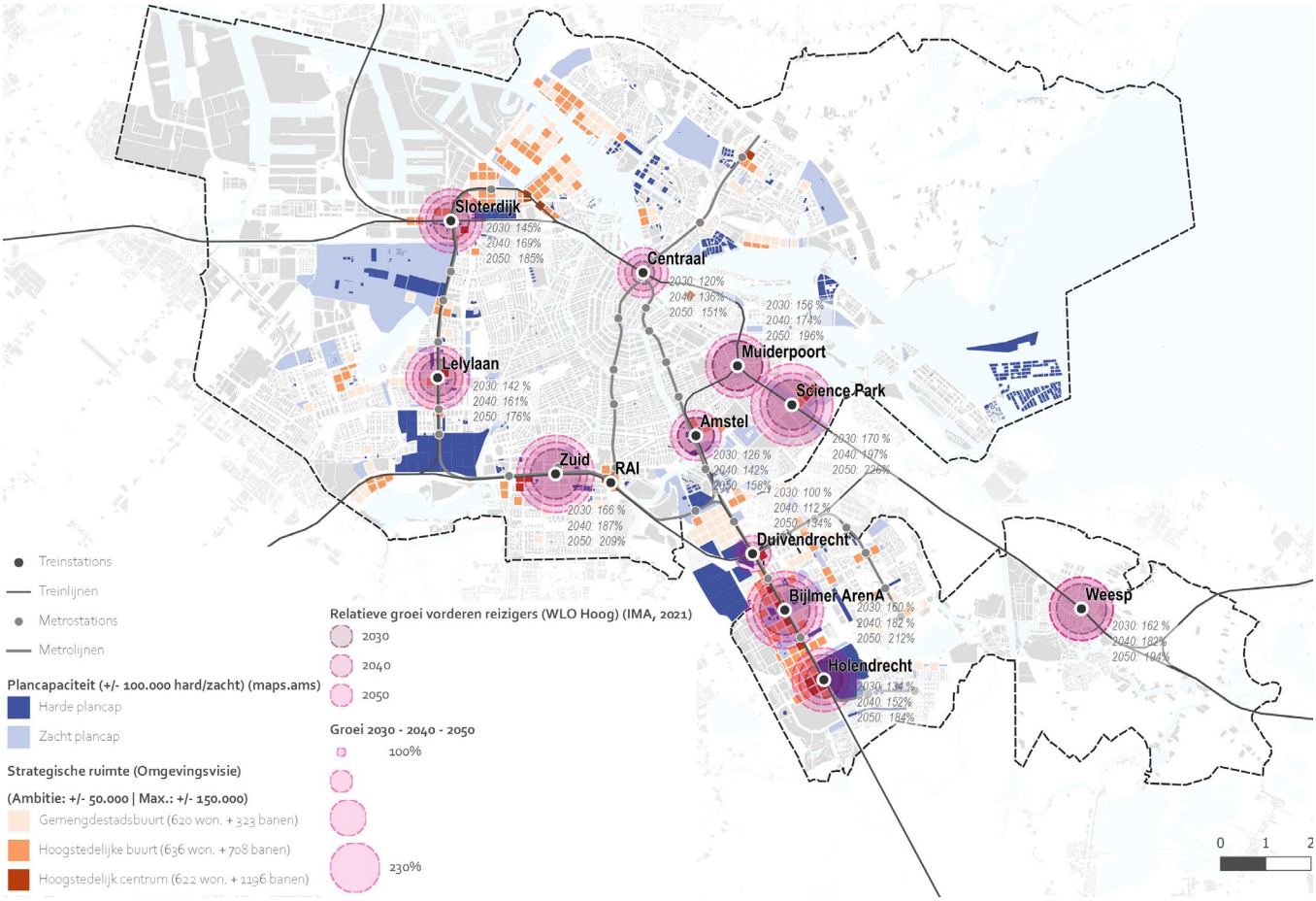
Lelylaan Noord is strategische gelegen in zowel de stad als in de regio. Lelylaan Noord bevindt zich in de Ringzone West aan de zuidzijde van Overtoomse Veld aan de belangrijke verbindingsweg Cornelis Lelylaan en naast het groeiende multimodale OV-knooppunt Lelylaan, tussen de spoorlijn en de snelweg A10. De Lelylaan is een doorgaande route tussen Nieuw-West en de binnenstad. Het station is een belangrijke overstaplocatie voor reizigers die gebruikmaken van het regionaal (trein) en stedelijk (metro, tram en bus) netwerk en verbindt het westelijke deel van de stad met Schiphol, Haarlem, Zaanstad en mogelijk ook Almere als de Oost-Westlijn gerealiseerd wordt.

Lelylaan Noord als verdichtingslocatie
Vanwege de strategische ligging is Lelylaan Noord al langere tijd benoemd als potentiële ontwikkellocatie. In 2001 werd de locatie als verdichtingslocatie opgenomen in 'De Sprong over de Ringweg' en ook in Koers 2025 wordt Lelylaan Noord als ontwikkellocatie benoemd met respectievelijk 400 en 500 woningen te realiseren. Ook in het Raamwerk Ringzone West (2021) wordt de locatie genoemd als nader te verkennen ontwikkellocatie als onderdeel van het stationskwartier Lelylaan.

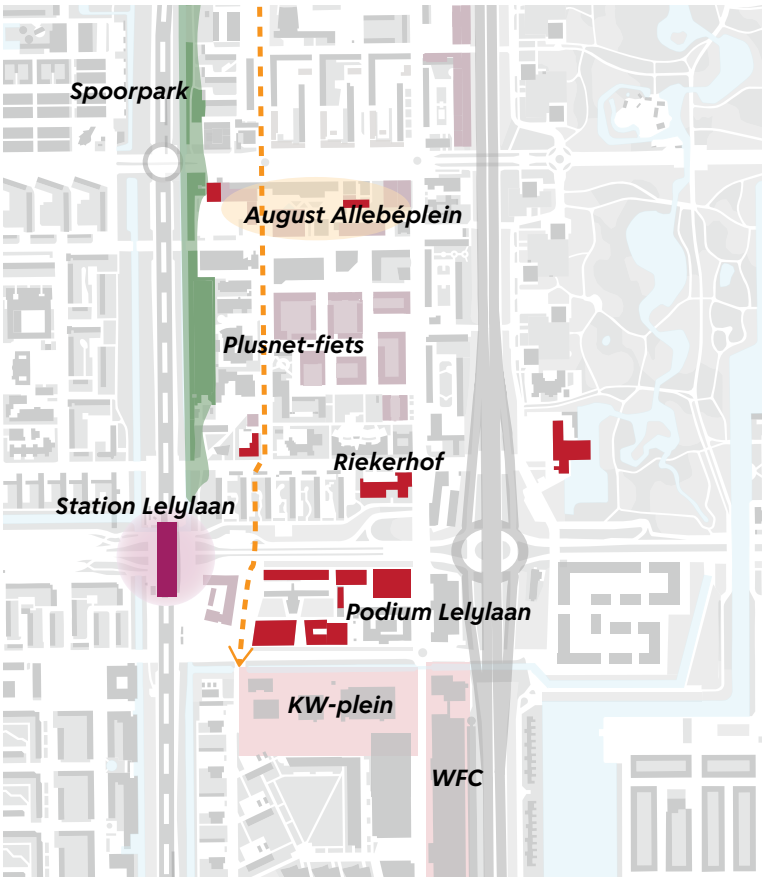
Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West (nog vast te stellen)
In de Omgevingsvisie 2050 wordt voor Lelylaan de opgave genoemd als transformatie van drukke autostraat naar aantrekkelijke stadslaan om doorgaande fiets-en wandelroutes te versterken. Station Lelylaan wordt benoemd als toekomstig stationskwartier waarbij er meer ruimte voor wonen, werken en voorzieningen komt. In het Gebiedsgerichte Omgevingsprogramma Nieuw-West wordt verder ingezoomd op het stadsdeel met duidelijke kaders voor Lelylaan en omgeving:

- De huidige ruimtelijke kwaliteiten van Nieuw-West zijn het vertrekpunt bij de ontwikkeling van het gebied. De reeks van kenmerkende strokenverkaveling aan de Lelylaan en een gevarieerde groenstructuur worden benoemd als bestaande kwaliteiten. Bij verandering dient zorgvuldig met bestaande waarden te worden omgegaan om de eigenheid van het gebied te borgen
- Ontwikkeling mogelijk onder Regime 'Gedachtengoed AUP' waarbij repetitie en openheid uitgangspunt zijn, hoogbouw is mogelijk op geschikte plekken
- Rondom station Lelylaan zijn verschillende buurten te onderscheiden waarbij Lelylaan Noord een gemengde stadsbuurt wordt (FSI buurt is 1,5 tot 2 en bestaat tussen 15-25% aan voorzieningen)
- Stationskwartier Lelylaan bevindt zich aan de stedelijke as Lelylaan met voorzieningen van stedelijke betekenis met concentratie van wonen, werk en mogelijk opleiding, ondersteunend programma, zoals horeca, cultuur en winkels

Leidraad Stationskwartieren
Met de groei van Amsterdam neemt de druk op OV-knooppunten toe. Dit geldt ook voor station Lelylaan. In december 2024 is een interne Leidraad Stationskwartieren opgeleverd. Samen met de Atlas Stationskwartieren geeft dit een totaalbeeld van de toekomstige stationskwartieren zoals die in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 zijn bedoeld. Samengevat biedt



Groeiende reizigersaantallen per station (Leidraad Stationskwartieren 2024)



Projecten in de omgeving

station Lelylaan diverse kansen voor ontwikkeling voor de verbetetering van de functionaliteit, aantrekkelijkheid en integratie van station Lelylaan in de omgeving:

- **Ruimtelijk programma**: De strategische ligging biedt kansen voor een hogere dichtheid en een mix van wonen, werken en voorzieningen rondom het station.
- **Functiemenging:** Meer voorzieningen verhogen de levendigheid en verbeteren het gebruik van het station gedurende de dag.
- **Voetgangersgebied:** Een aantrekkelijk voetgangersgebied kan het station transformeren van een herkomst- naar een bestemmingsstation.
- **Openbare ruimte:** Voldoende openbare ruimte is essentieel om de groei van het aantal reizigers te faciliteren.
- **Sociale veiligheid:** Een levendige openbare ruimte met plintfuncties bij en rondom het station verhoogt de sociale veiligheid.
- **P+R-terrein:** Betrek het P+R-terrein bij de plannen en creëer een doorlopend stationsplein met verblijfs- en verkeersfuncties, deelmobiliteit en aantrekkelijke openbare ruimte.
- **Fietsverbindingen:** Zorg voor doorlopende fietsverbindingen langs het station en voldoende fietsenstallingen in alle richtingen.
- **Integratie met omgeving**: Verbind de stadslaan met het station voor herkenbare, aantrekkelijke routes in oostelijke en westelijke richting.

2.2 Ontwikkelingen in de omgeving

In de directe omgeving van het projectgebied vindt al grootschalige stedelijke vernieuwing plaats. Hieronder een opsomming van relevante ontwikkelingen met directe invloed op Lelylaan Noord:

- **Station Lelylaan**, door het groeiend aantal reizigers gaat het station grootschalig vernieuwen aan de stationshal, fietsenstallingen, een nieuwe tramlus en de openbare ruimte onder en rondom de viaducten. Belangrijke toegangswegen voor zowel auto, fiets als voetganger worden onderzocht en zo nodig verbeterd. Er komen meer bezoekers en daarmee meer bewegingen in het projectgebied.
- **Overtoomse Veld**, hier vindt al gedurende langere tijd op meerdere plekken stedelijke vernieuwing plaats. Enkele recente voorbeelden zijn het Spoorpark, August Allebéplein, Greivestraat en het Riekerhof (zie hieronder).
- **Podium Lelylaan en KW-plein**, ten zuiden van de Lelylaan worden meerdere kavels getransformeerd en verdicht met meer woningen en voorzieningen, hier bevinden zich onder andere de Little Manhattan en Westbeat. Ook gebouwen aan het Koningin Wilheminaplein en het World Fashion Centre worden vernieuwd.
- **Woonzorgcentrum Riekerhof,** het bestaande gebouw blijft en wordt vernieuwd en uitgebreid met twee nieuwe verdiepingen, met een totaal van 10 verdiepingen. Er komt een verzorgingscentrum en middeldure huurwoningen voor ouderen.
- **Plusnet-fietsroute Jan Tooropstraat**, in



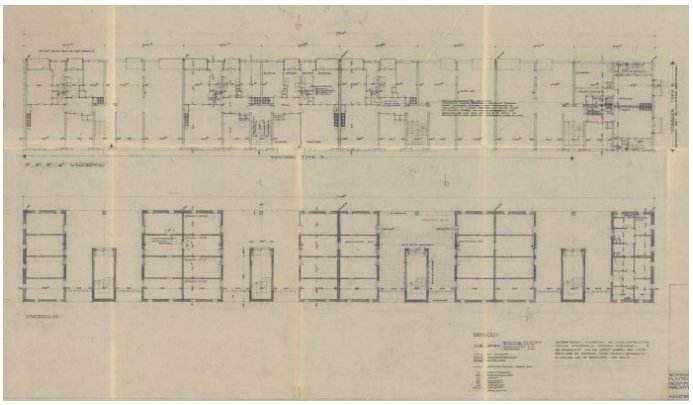
Huidige situatie



Beeldbepalende strokenverkaveling aan de Lelylaan



Gebouwd met het Nevamo-Aireysysteem



Goede en een verscheidenheid aan woningplattegronden



Monumentale Kunstwerk door Harry op de Laak

2025 start de herinrichting van de Jan Tooropstraat tussen Marius Bauersstraat en Postjesweg ten behoeve van de verbetering van de doorstroming en verkeersveiligheid voor een betere Noord-Zuid verbinding in de Ringzone. Deze straat voldoet straks aan de eisen van een Plusnetfiets route.

2.3 Stedenbouwkundig structuur en openbare ruimte

Het complex is opgebouwd uit zes karakteristieke Aireystroken met vijf voorzieningenblokjes aan de Johan Jongkindstraat. Het ensemble bestaat uit stempels met elk opgebouwd uit een lang bouwblok, een voorzieningenblok, een openbaar hof en een woonstraat. De woonstraten zijn met de auto en fiets toegankelijk vanaf de Johan Jongkindstraat. Vanuit de zuidijde is de woonstraat alleen te voet toegankelijk. De stempel aan het station vormt hierop een uitzondering: hier is geen voorzieningenblok en vormt het openbaar hof een groenstrook met een voetpad en fietspad als entree van en naar het station vanuit de buurt. Aan de zuidzijde langs de Lelylaan loopt een tweerichtings-fietspad en is er een breder groenstrook te vinden die werkt als buffer tussen de woonbuurt en de drukke verkeersweg Lelylaan. Hierdoor is Lelylaan Noord vanuit de Lelylaan grotendeels niet zichtbaar.

2.4 Eigendom en huidig programma

Alle bouwblokken inclusief de hoven zijn in eigendom van woningcorporatie Lieven de Key. De groenstrook aan het station is van de gemeente. Er zijn 36 woningen in elk bouwblok met diverse plattegronden. Op de begane grond zijn de entrees en de bergingen. In de voorzieningenblokken verschilt het programma per gebouw; van maatschappelijke functies tot garages, gecombineerd met steeds drie appartementen. Dit komt neer op een totaal van 231 woningen. In de gemeenschappelijke tuinen bevinden zich aan de zuidzijde speeltuintjes. Ten zuiden van het fietspad is een basketbalveld aanwezig in de groenstrook.

2.5 Erfgoedwaarden

Het complex is een gaaf bewaarde exemplaar van de strokenverkaveling met de volgende erfgoedwaarden:

- **Kenmerkende stedenbouw en architectuur**
  De blokken zijn gebouwd in typische tuinstadstructuur met de stroken haaks georiënteerd aan de Lelylaan en met lage voorzieningenblokjes. De blokken zijn gebouwd met het naoorlogs bouwsysteem Nevamo-Airey. Vanwege de begroeiing van de groenstrook aan de Lelylaan zijn de stroken alleen op enkele plekken goed zichtbaar vanaf de Lelylaan. Kenmerkend zijn de entrees met glazen details en het onderscheid tussen plint en bovenbouw.
- **Ritmisch samenspel bouwblok en groen**
  Het tuinstedelijk karakter is verder sterk terug te vinden in het samenspel van groen en gebouw, waarbij er steeds een openbaar toegankelijk groen hof direct grenst aan de bebouwing. De hoven hebben een visuele relatie met de groenstrook aan de Lelylaan, dat een groene dooradering bewerkstelligd.
- **Monumentale wandkunst Harry op de Laak**
  Op één van de voorzieningenblokjes is een beeldbepalende baksteenmozaïek van Harry op de Laak op de gevel gesitueerd. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde is dit kunstwerk benoemd tot monument.



+ De groene buffer vormt een (geluids -en zicht)barriére tussen de woonwijk en de Cornelis Lelylaan. Het biedt verkoeling tegen hittestress en heeft ecologische waarde.



+ De afstand tussen gebouwen zorgt voor een mooie, open en bruikbare openbare ruimte. Er zijn verschillende speel en zitelementen aanwezig in de hoven



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



+ Het fietspad en het voetgangerspad zijn mooie routes in het groen die veel worden gebruikt in de bestaande situatie.



- De verblijfskwaliteit van de ontmoetings-/speelplekken zijn niet meer op niveau



- De relatie tussen plint en openbare ruimte ontbreekt.



- De route naar het station is vooral ‘s avonds onprettig



- In de woonstraten zijn er veel parkeerplekken en deze zijn erg zichtbaar op de voorgrond van de hof.

- **Goede woningplattegronden**
  Er is een diversiteit aan woning-plattegronden voor verschillende doelgroepen, van gezin tot alleenstaand tot koppels. De plattegronden zijn kwalitatief, praktisch en ruim opgezet.

2.6 Bestaande kwaliteiten

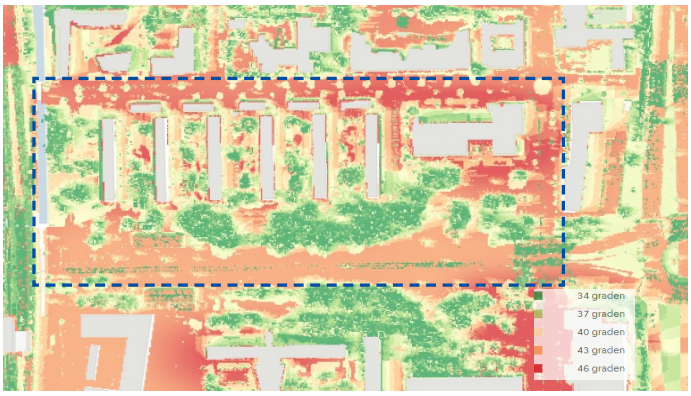
Naast de genoemde erfgoedwaarden zijn vooral in de openbare ruimte veel bestaande kwaliteiten te benoemen:

- Er is sprake van groene dooradering met verschillende typen groen: het spoorpark, de groene hoven en de groenstrook langs de Lelylaan dragen niet alleen bij aan de leefbaarheid van de wijk, maar vervullen ook meerdere functies. Ze bieden bewoners ruimte voor recreatie en ontspanning, terwijl ze tegelijkertijd bijdragen aan klimaatadaptatie door verkoeling te bieden tijdens warme periodes en hittestress te verminderen. Daarnaast hebben deze groene zones een ecologische waarde en dragen ze bij aan de biodiversiteit op een groter schaalniveau.
- De afstand tussen gebouwen zorgt voor een mooie, open en bruikbare openbare ruimte. Er zijn verschillende speel en zitelementen aanwezig in de hoven, gebruik en programma van de groene hoven is nu voornamelijk bedoeld voor bewoners.
- Er staan veel mooie volwassen bomen in het gebied die bijdragen aan een gevoel van continuïteit en karakter in de omgeving. Het uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bomen behouden blijven.
- Het fietspad en het voetgangerspad in de groenstrook naast het spoor zijn mooie routes in het groen die veel worden gebruikt in de bestaande situatie. Deze routes leiden bezoekers en bewoners verder het gebied in en functioneren nu als een entree naar de buurt.

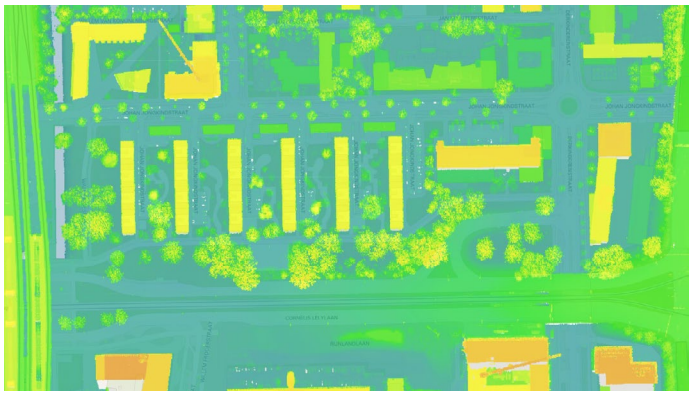
2.7 Ruimtelijke uitdagingen

Het plangebied kent ook verschillende ruimtelijke uitdagingen:

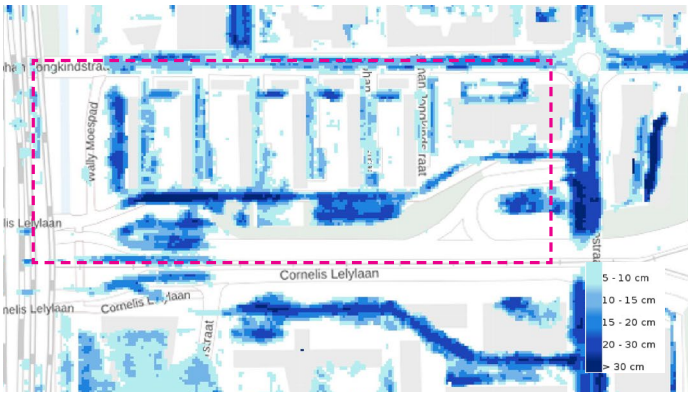
- Er zijn meerdere verblijfs -en speelplekken te vinden in de hoven, echter zijn deze niet meer van de beste kwaliteit. Ook zijn er meer speelplekken nodig die ook voor oudere kinderen interessant blijven, naast het bestaande basketbalveld aan de Lelylaan.
- De relatie tussen plint en openbare ruimte ontbreekt. De plint is grotendeels zonder ramen: hier bevinden zich de bergingen van de woningen. Hierdoor is er weinig sociale interactie op straatniveau tussen binnen en buiten.
- De entrees zijn kenmerkend vanwege hun terugligging, maar dit zorgt ook voor donkere ruimtes die potentiële hangplekken vormen.
- De sociale veiligheid in de gehele buurt is een opgave, vooral de route van en naar het station kan uitnodigender worden vormgegeven. Dit is een belangrijke opgave vooral bij een stationsgebied waar het reizigersaantal alleen maar zal toenemen.
- In de woonstraten zijn er veel parkeerplekken en de auto lijkt de overhand te hebben in de hoven. Dit gaat ten koste van het gebruik en het zicht op de groene hoven.



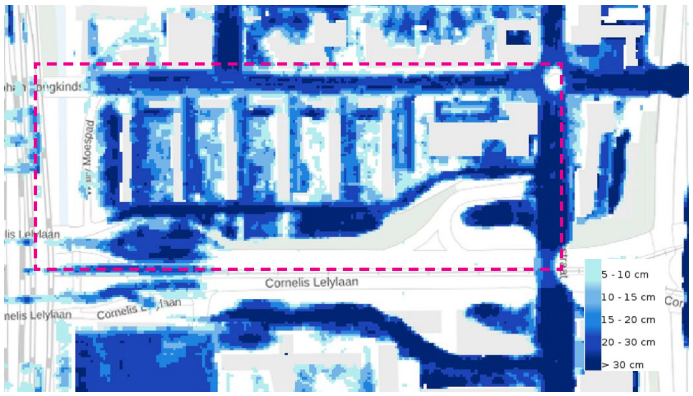
Hittestresskaart



Hoogtekaart, waarbij blauw laag en oranje hoog is



Regenwater overlast - Waterdiepte bij hevige bui 70mm/2uur



Regenwater overlast - Waterdiepte bij hevige bui 140mm/2uur



Huidige situatie groenstructuur

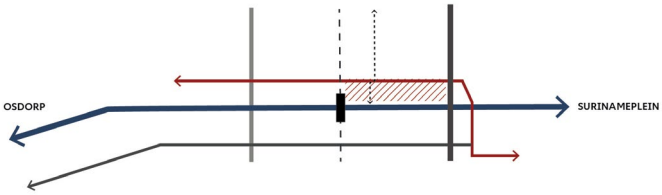
2.8 Klimaatadaptatie

Voor de toekomstige verdichting van het gebied is klimaatadaptatie een zeer belangrijk aandachtspunt. In dit project geldt dat we hittebestendig en regenbestendig gaan ontwikkelen.

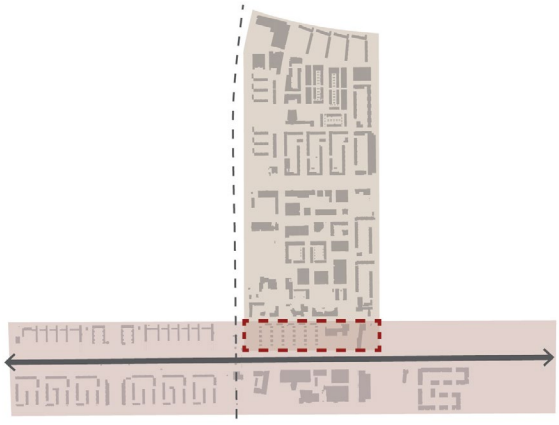
- Op de hittestresskaart is de belangrijke rol van de groene buffer in de verkoeling duidelijk zichtbaar. Ook is hier goed te zien dat de hoven en de bomen bijdragen aan een koelere omgeving.
- In de regenkaarten is te zien dat er uitdagingen zijn in de opslag -en afvoer van regenwater, vooral aan de Lelylaan aan de zuidzijde van het plangebied. Dit heeft te maken met de hoogteverschillen tussen het hoger gelegen A10, de Lelylaan en het lager gelegen plangebied. Tegelijkertijd is in de huidige situatie een royale groenstructuur aanwezig met verschillende schalen groen. De opgave is te ontwikkelen met behoud van zoveel mogelijk open grond en groen om kansen te creëren voor waterinfiltratie -en opslag in de openbare ruimte, bijvoorbeeld in de groene buffer en in de groene hoven tussen gebouwen.

2.9 Opgave

Voor Lelylaan Noord is de opgave om de verschillende stedelijke ambities samen te brengen met aandacht voor bestaande kwaliteiten en waarden, met als uiteindelijke doel een levendig en groen woon/werk stationsbuurt als voorportaal van de tuinstad. De combinatie van stedelijke ambities en bestaande waarden worden samengevat op de volgende pagina:



Ligging aan lange lijn Lelylaan en parallele routes



Buurt en lange lijn: afronding Overtoomsveld en aan lange lijn Lelylaan met herkenbare reeks van strokenverkaveling

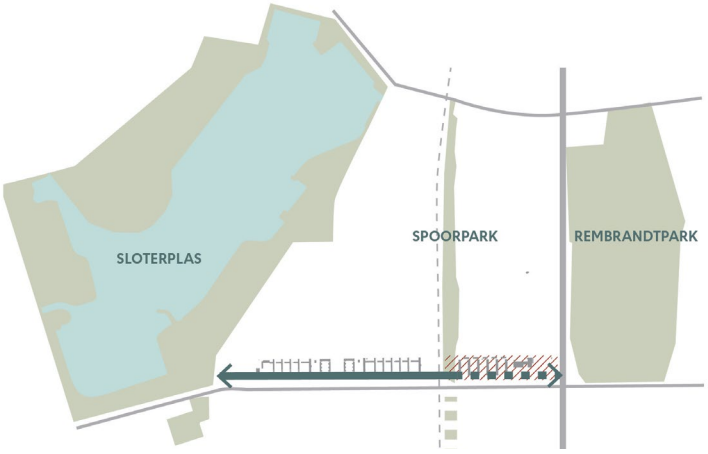
Strategische positie aan de lange lijn Lelylaan
De Lelylaan is nu vooral een verkeersader voor snel verkeer, terwijl de parallele wegen functioneren als belangrijke verbindingen tussen verschillende buurten en lopen vanuit Rembrandtpark/Surinameplein tot aan Sloterpark en Osdorp. Lelylaan Noord bevindt zich tussen de Lelylaan en de Johan Jongkindstraat, maar is nu vooral te bereiken en zichtbaar vanuit de Johan Jongkindstraat. De ligging van Lelylaan Noord aan de oostelijke start van de lange lijn Lelylaan geeft de locatie een prominente positie in de transformatie van de Lelylaan naar stadslaan, en vraagt om een betere zichtbaarheid en programmering ààn de Lelylaan (in plaats van ervan af te keren).

Buurt en lange lijn komen samen: Overtoomseveld en Lelylaan
Vanuit Overtoomseveld is de opgave om aan te sluiten bij lopende stedelijke ontwikkelingsprojecten en het verbeteren van Noord-Zuid verbindingen door het gebied. Dit omvat onder andere het doortrekken van het spoorpark en de fiets -en voetgangersroute vanuit de Jan Tooropstraat. Op deze manier vormt Lelylaan Noord als projectgebied een belangrijke schakel en wordt de buurt Overtoomseveld beter verbonden met station Lelylaan en de stadslaan Lelylaan.

Deze ligging betekent ook dat bij ontwikkelopgaven er sprake is van ruimtelijke uitdagingen van zowel de tuinstad als de veranderende ringzone. Dit vraagt om aandacht voor het erfgoed en tegelijkertijd de beantwoording aan de ontwikkelopgave in de ringzone (en de stad).

Groen netwerk spoorzone en Park Lely met Rembrandtpark

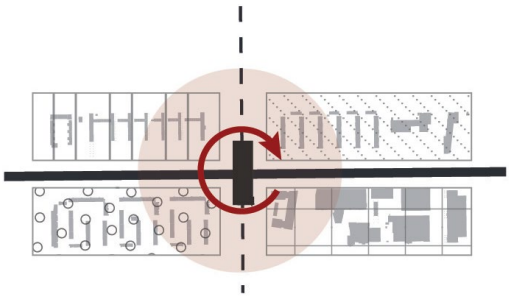
Bij het kijken op groter schaalniveau van de groenstructuur is te zien dat de groenstrook aan de zuidzijde van de projectlocatie deel uitmaakt van een groter groen netwerk: het verbindt het Sloterpark met het spoorpark (voorlopig als Park Lely benoemd) en kan potentieel als lange groene route doorlopen tot aan het Rembrandtpark. Met Lelylaan Noord direct grenzend aan deze groene route betekent dit het behoud van de groenstrook aan de zuidzijde dat kansen biedt voor het verbeteren van de sociale veiligheid van deze groene route en het actiever programmeren van het groen om de verblijfskwaliteit van de groenstrook te verbeteren. Dit gaat hand in hand met de klimaatopgave om wateropvang en hittestress aan te pakken.



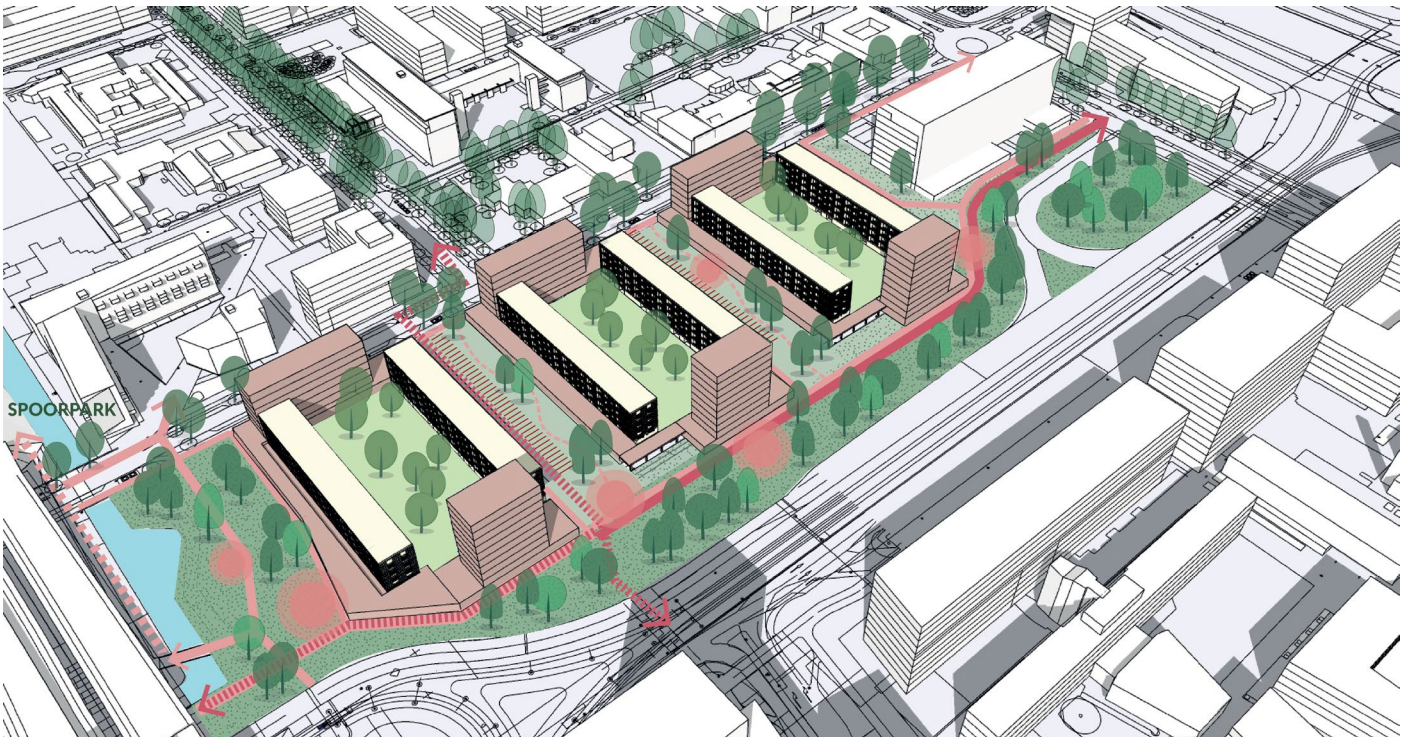
Groen netwerk met Park Lely, Sloterpark, spoorpark en het Rembrandtpark

Stationskwartier Lelylaan

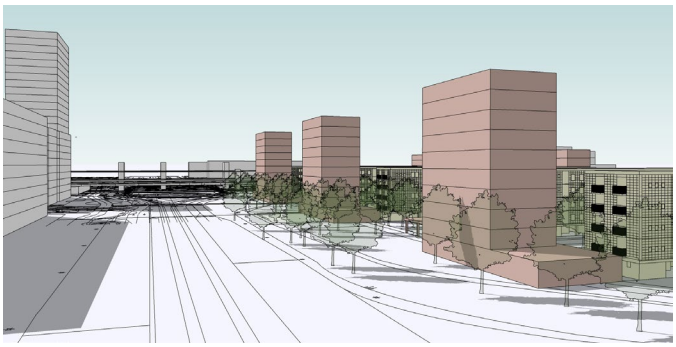
Rondom station Lelylaan zijn vier kwadranten te onderscheiden die ieder een eigen (ruimtelijk) karakter hebben. Naast de genoemde opgaven voor stationskwartieren is het op deze locatie van belang dat de kwadranten in bereikbaarheid en herkenbaarheid worden versterkt ten opzichte van het station. Voor Lelylaan Noord is dit zowel een programmatische als een ruimtelijke opgave.



Stationskwartier met vier kwadranten: Sloterhof, Calandlaan, Podium en Lelylaan Noord



Overzicht gekozen stedenbouwkundig model



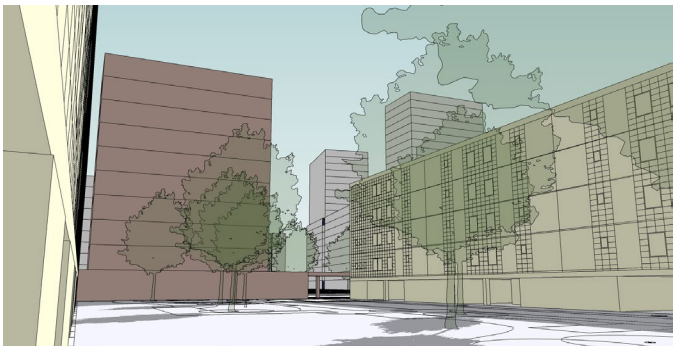
Gezien vanuit Lelylaan



Zichtbaarheid stroken vanuit Frogerstraat



Doorkijk hoven via pergola's



Gezien vanuit binnentuin richting Lelylaan



Gezien vanuit het station



Johan Jongkindstraat

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.1 Uitgangspunten

Vanuit de variantenstudie is gekozen voor dit model om verder uit te werken. Het model is een studiemodel en gaat uit van deels behoud van de bestaande stroken en hoven, met toevoeging van nieuwbouw aan de noord -en zuidzijde en een nieuwe plint. De opgave was het uitwerken van dit model waarbij stedelijke ambities kunnen worden gecombineerd met bestaande waarden:

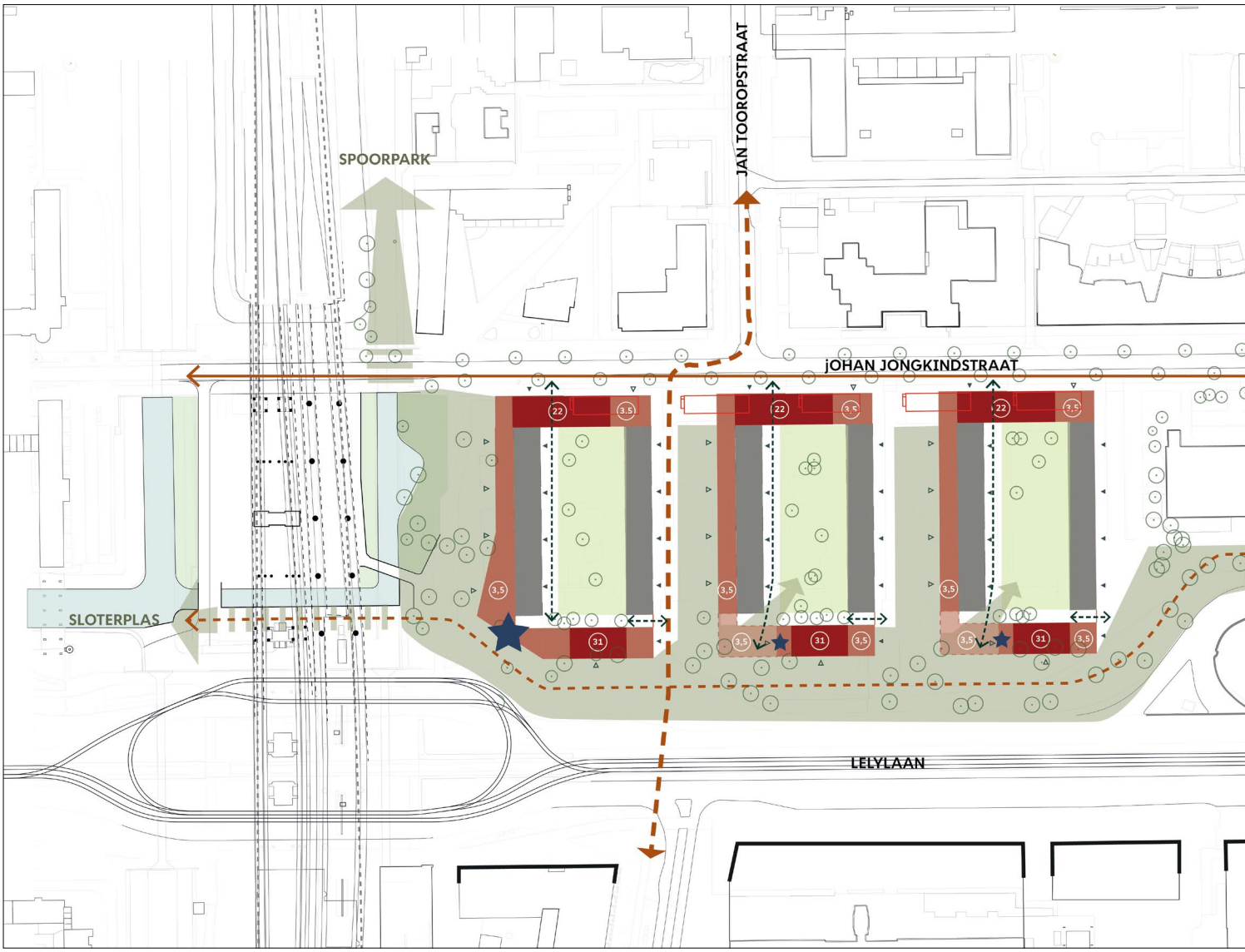
Behoud erfgoed en bestaande waarden

- De stroken van het bestaande ensemble blijven volledig gehandhaafd. De bestaande woningen kunnen vrijwel in zijn geheel worden behouden. Ook kan door behoud de zichtbaarheid van de stroken en tuinstedelijke architectuur behouden worden waardoor herkenbaarheid van de buurt blijft. De koppen aan de Lelylaan met de kenmerkende balkons blijven vrij in zicht. De nieuwbouw omhelst als het ware de bestaande bouw met open hoeken die vaker wordt toegepast in de tuinstad, op deze manier blijven verschillende tijdslagen leesbaar in de architectuur.
- De dooradering van de groenstructuur in verschillende schalen blijft intact. Drie van de vijf hoven blijven behouden en worden semiprivaat, twee hoven worden ingezet als openbare groenstroken in de straten. De groenstrook aan de zuidzijde blijft gehandhaafd en geactiveerd met nieuwe programmering.

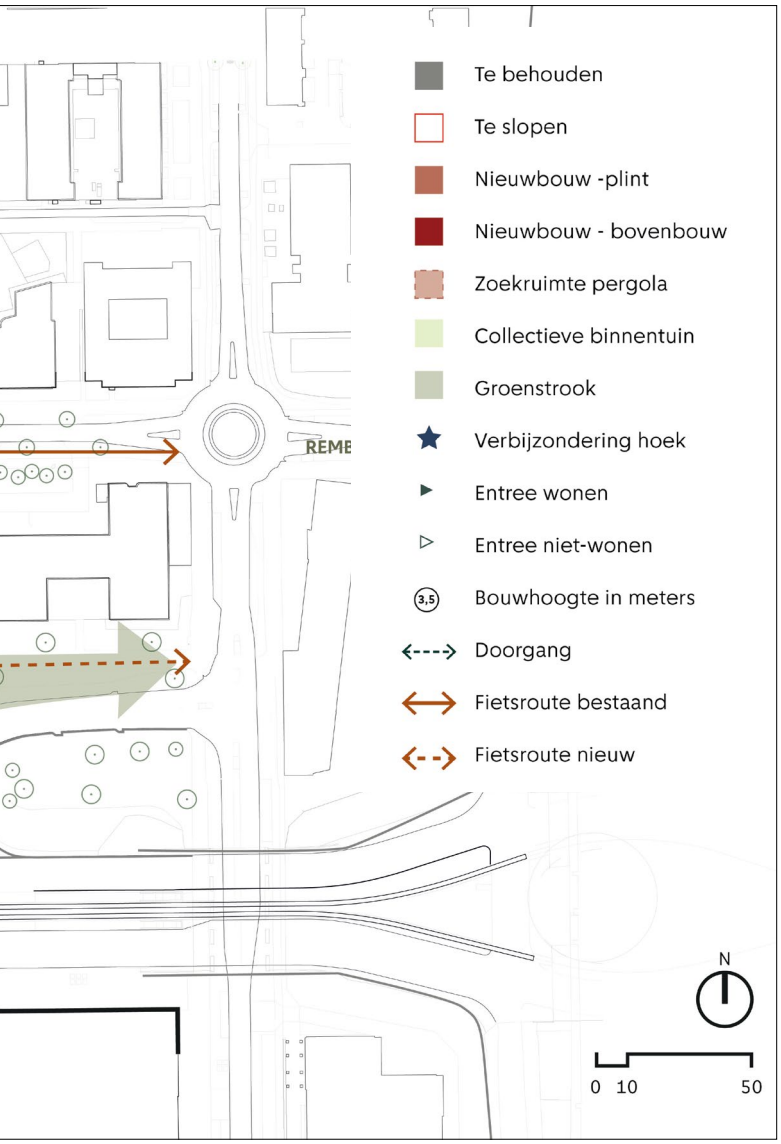
Nieuw stationskwartierbuurt

Het plan voegt naast behoud van bestaande kwaliteiten ook veel nieuwe kwaliteit toe aan het gebied. Lelylaan Noord wordt een nieuw stationskwartierbuurt met:

- Nieuwe volumes op ritmische wijze toegevoegd aan zowel de noord als de zuidzijde, ook worden nieuwe actieve plinten geïntroduceerd, zo maken we een nieuwe wand aan de stedelijke ader Lelylaan, en tegelijkertijd sluiten we aan op de buurtschaal van Overtoomse Veld
- Opengewerkte bouwblokken geven meer definitie aan openbare en privé ruimtes en zorgt voor meer geborgenheid voor bewoners in een alsmaar drukker wordende stationsomgeving van Station Lelylaan.
- Een groen stationsplein aan de westzijde als herkenbare entree van de buurt vanuit en naar het station. Er wordt gekozen voor vooral een groen plein om het spoorpark en de groenstrook aan de zuidzijde met elkaar te verbinden
- Nieuw fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, aansluitend op de grotere schaal, het station en de buurt met sociaalveiligere fiets -en wandelroutes
- De auto krijgt een minder belangrijke plek in dit stationskwartierbuurt: er zullen drie in plaats van vijf straten toegankelijk blijven voor de auto, waardoor deze meer aan de randen blijft en de buurt autoluwer kan worden gemaakt.
- Actieve openbare ruimte: een bestaande groene route wordt geactiveerd met een groen stationsplein en groenstrook aan de Lelylaan als verlenging spoorpark en Park Lely
- Nieuw programma en functiemenging: er wordt circa 20.000 m2 toegevoegd met nieuwe woningen en een actieve plint voor niet-woon functies vooral aan de Lelylaan en in de straten



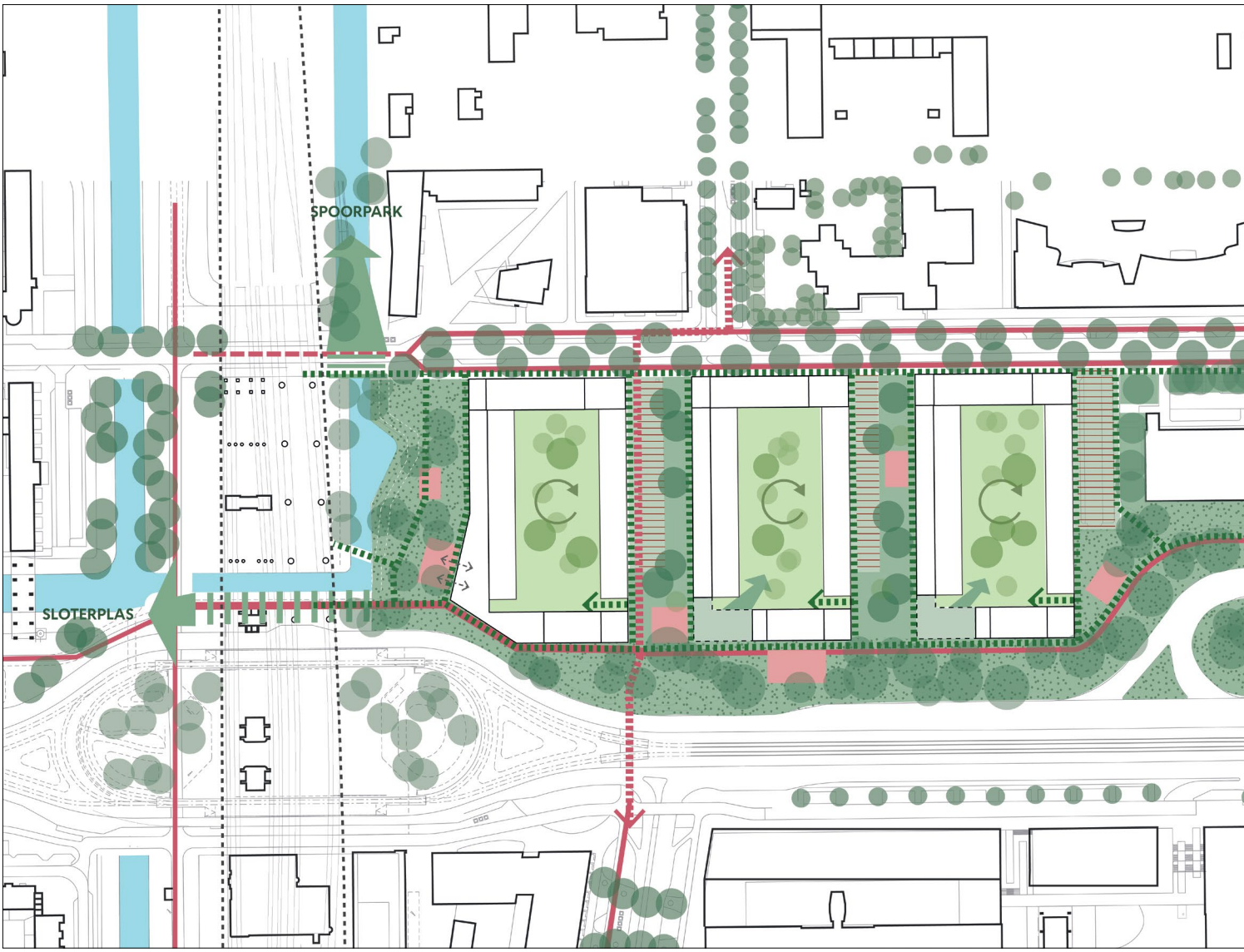
Concept visie stedenbouw



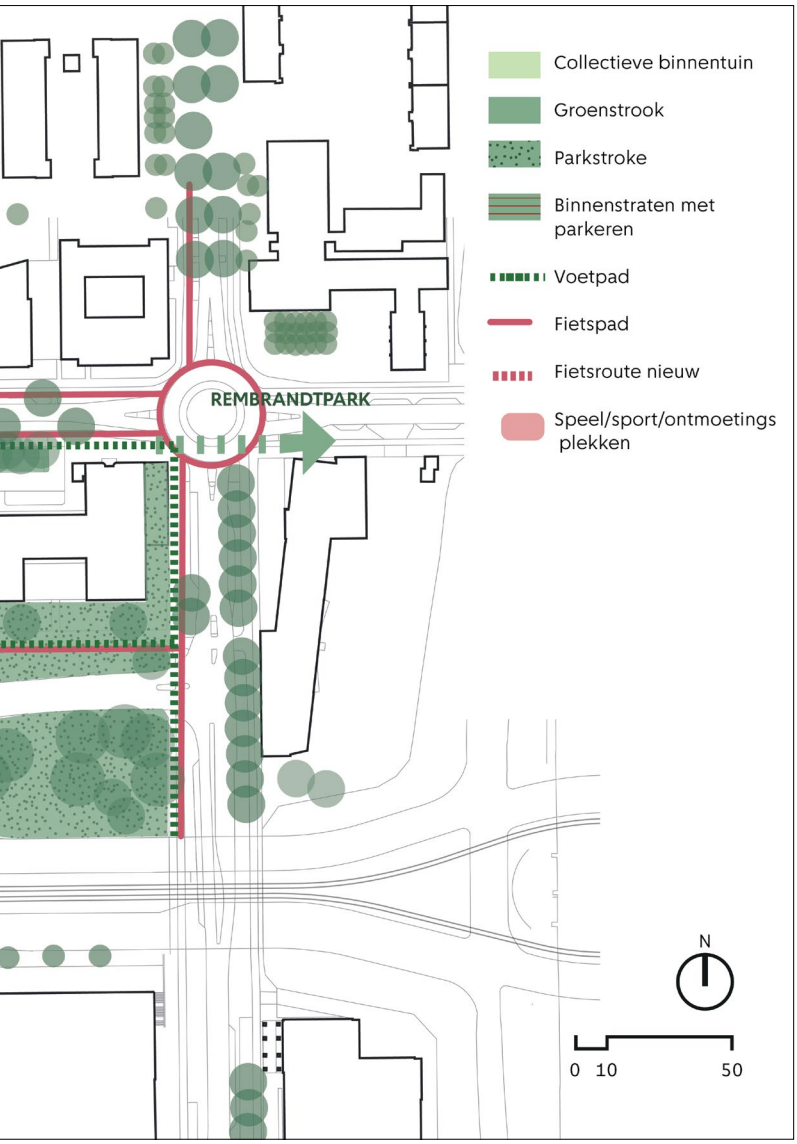
3.2 Stedenbouwkundige structuur

De strokenbouw zal in de nieuwe situatie worden gecombineerd met nieuwe bouwblokken.
Er worden drie stempels van opengewerkte bouwblokken gevormd met bijzondering mogelijk aan de stationszijde:

- Een stempel bestaat telkens uit twee bestaande Aireystroken en (semi)private hoven, en nieuwbouw aan de noord en zuidzijde
- Bouwhoogtes: hoger aan lange lijn Lelylaan, lager aan Johan Jongkindstraat aansluitend op Overtoomse Veld. Met bezonning is rekening gehouden zodat de hoven niet teveel hinder ondervinden van schaduw.
- Ontsluitingen blijven bij bestaande bouw hetzelfde, bij nieuwbouw woningen vooral op hoeken, bij niet-woon functies zowel aan groenstrook als aan groene openbare hoven.
- Introductie doorgangen in de vorm van pergola's met doorkijk naar de binnenhoven. Bij de pergola's zijn levendige functies mogelijk zoals kleinschalige (dag)horeca.

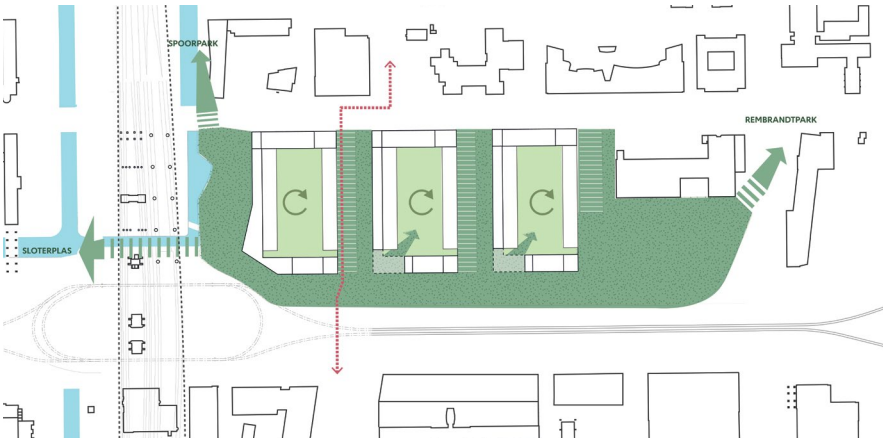


Visie openbare ruimte

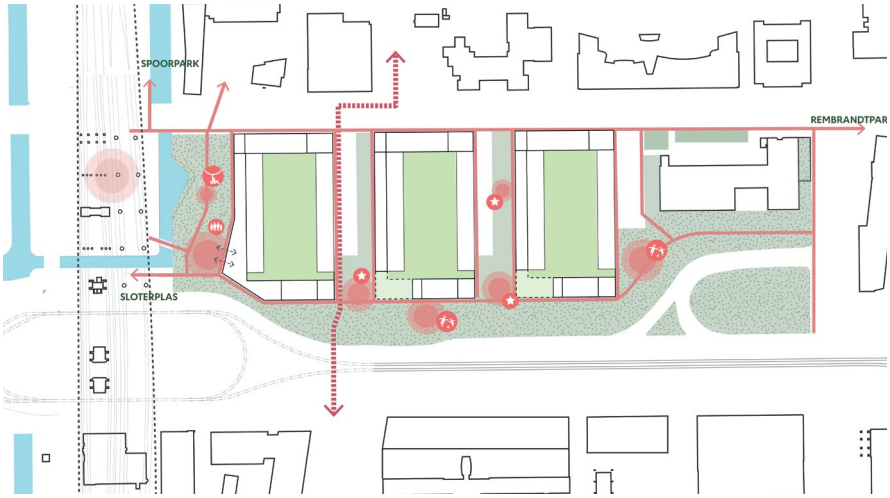


3.4 Openbare ruimte

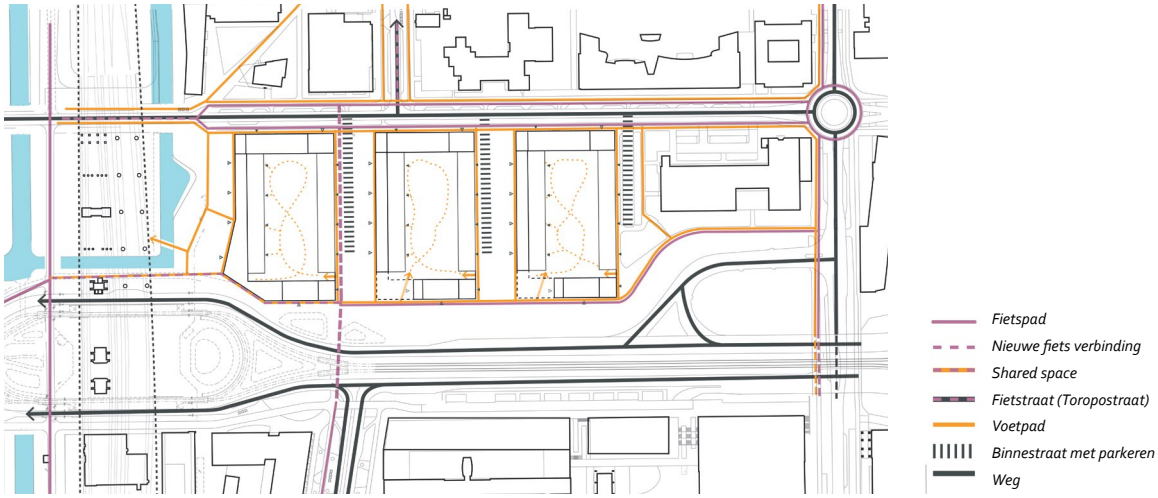
- Er blijft een schakeling van groenschalen: het groene raamwerk en de ecologische structuur worden versterkt
- De groenstructuur omarmt het plan met het doortrekken van het spoorpark aan de westzijde en het behoud van de groenstrook aan de zuidzijde.
- Drie van de bestaande hoven worden semi privaat ingericht en omsloten door bebouwing. Deze hoven worden vrijgemaakt van autoverkeer. Dankzij openingen in de hoeken van de bouwblokken (in de vorm van pergola's en andere openingen) blijft de verbinding en toegankelijkheid met het omliggende groen behouden.
- De twee andere hoven worden als groene straten ingezet voor bestemmingsverkeer en vormen een schakel naar de groenstrook aan de zuidzijde
- Het bestaande groen in de groene straten en de groene buffer langs de Lelylaan bieden kansen voor het toevoegen van nieuw programma om de verblijfkwaliteit te verbeteren (meer spelen en ontmoeting)
- Het voetgangersnetwerk blijft behouden en de routes worden geactiveerd
- Het fietsnetwerk wordt versterkt met een nieuwe fietsverbinding tussen Jan Tooropstraat (fietstraat) en Lelylaan/ Frogerstraat



Groenstructuur openbaar en semiprivaat



Activeren van de openbare ruimte



Fijnmazig netwerk

- Om een goede afweging te maken m.b.t. behoud van de bomen dient een boomeffectanalyse (BEA) te worden opgesteld. Hierin worden de aanwezige bomen geïnventariseerd en beoordeeld op o.a. gezondheid, toekomstbestendigheid en effecten van de bouw op de habitat van de boom.
- De bomen die gekapt moeten worden, moeten deze worden gecompenseerd conform de bomenverordening. Voor herplant is in het groen direct rond de bebouwing voldoende ruimte beschikbaar. Bomen die ter compensatie worden aangeplant zullen in deze ruimte een plek krijgen.



Ecologische en groenstructuur verbinding verbeteren



Te behouden en te kappen bomen