vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:24 Pagina ii



ParkStad/Overtoomse Veld

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Slotervaart

FAR WEST

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:25 Pagina iii



Vernieuwingsplan Overtoomse Veld

Projectgroep Overtoomse Veld - Maart 2004



ParkStad/Overtoomse Veld

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Slotervaart

FAR WEST

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:25 Pagina iv



Dit Vernieuwingsplan Overtoomse Veld is opgesteld in opdracht van het Stadsdeel Slotervaart en Far West

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:25 Pagina 1

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Inleiding 5

2. De opgave
2.1. Ruimtelijke structuur, infrastructuur en groen 7
2.2. Woningvoorraad 7
2.3. Sociale structuur en samenhang 9
2.4. Voorzieningen 10
2.5. Woonomgeving en leefbaarheid 10
2.6. Aanleidingen voor vernieuwing 11

3. Randvoorwaarden
3.1. Randvoorwaarden ParkStad 13
3.2. Randvoorwaarden stadsdeel en consortia 14
3.3. Overige randvoorwaarden 16

4. Plan
4.1. Visie en ambitie 19
4.2. Strategie 19
4.3. Stedenbouwkundige en ruimtelijke vernieuwing 20
4.4. Vernieuwing woningvoorraad 29
4.5. Sociale vernieuwing 29
4.6. Economische vernieuwing 31
4.7. Duurzaamheid en milieu 33
4.8. Beheer 35

5. Programma
5.1. Inleiding 37
5.2. Programma voor wonen 37
5.3. Sociaal programma 39
5.4. Economisch programma 41

6. Financiering
6.1. Exploitatiegebied 45
6.2. Ramingsmodel ParkStad 45
6.3. Financiële dekking van de programma's 45

7. Proces
7.1. Sociaal investeringsprogramma 49
7.2. Planning en fasering 49
7.3. Juridisch-planologisch kader 49
7.4. Herhuisvesting en Sociaal Plan 49
7.5. Interimbeheer 52
7.6. Communicatie en participatie 52
7.7. Inspraak, besluitvorming en organisatie 53

Literatuur 54
Bijlagen 55
Toelichting Plankaart/Plankaart 57

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:26 Pagina 2



vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:26 Pagina 3

VOORWOORD

Voor u ligt het Vernieuwingsplan Overtoomse Veld.

In dit plan wordt het inhoudelijke en financiële kader gegeven van het totale vernieuwingsgebied Overtoomse Veld op basis van een programma voor de drie pijlers: fysiek, sociaal en economisch. Het vernieuwingsplan wordt de inhoudelijke basis voor het contract tussen de in het vernieuwingsgebied werkzame consortia, het stadsdeel en de Centrale Stad.
Het plan biedt de kaders waarbinnen de komende 12 jaar de vernieuwing ter hand zal worden genomen. Binnen deze periode kunnen deelprojecten en deelgebieden verder worden uitgewerkt. Lopende projecten binnen het plangebied (zoals A-10-strook west) zijn als vaststaande gegevens meegenomen.

Het kader dient zo flexibel te zijn dat op termijn voor onderdelen andere oplossingen kunnen worden gekozen dan die in dit plan staan omschreven, zonder de structuur aan te tasten. Hier worden plannen beschreven die vroeg in de tijd liggen, maar ook plannen die pas over 10 jaar worden aangepakt. Plannen op de korte termijn zijn op dit moment vrij hard te maken, terwijl naarmate het project verder weg ligt de concreetheid zachter wordt. In 2008 zal een evaluatie van het plan plaatsvinden en waar nodig worden bijgesteld.
In de fase van het vernieuwingsplan wordt gestart met het in kaart brengen van de sterke en zwakke kanten en bedreigingen en kansen van het gebied. Voor het hele vernieuwingsgebied wordt een globaal programma geformuleerd voor de lange termijn met een uitvoeringsprogramma voor de eerste vier jaar. Voor de fysieke pijler zijn de volgende onderdelen relevant: het programma, de verkeersstructuur, de structuur naar dichtheid, de groenstructuur, de bedrijven- en winkelstructuur, de voorzieningenstructuur en de verschillende woon(werk)milieutypes. Voor de sociaal-economische pijler zijn relevant het vergroten van de ontwikkelingskansen van kinderen en jongeren, het bevorderen van de integratie en participatie van migranten, het verbeteren van de veiligheid, het verbeteren van de voorzieningen, de zorg en de maatschappelijke dienstverlening en het verbeteren van het ondernemersklimaat en -imago. Voor de economische pijler zijn relevant het versterken van de economische structuur en het ontwikkelen van bedrijfsruimten voor ondernemers uit geheel ParkStad en daarbuiten.
Behalve het inhoudelijk deel is een faseringsvoorstel opgenomen, wordt de organisatieopzet vastgelegd en is een kostenraming voor de gehele vernieuwing met een specifieker deel voor de eerste vier jaar opgenomen. De kosten en opbrengsten worden getotaliseerd, maar zijn uitgesplitst per partij.

Het plan is tot stand gekomen in overleg tussen Far West, Prospect Amsterdam en stadsdeel Slotervaart[1] .
Het plan is, met enkele moties, op 11 februari 2004 door de stadsdeelraad Slotervaart vastgesteld. Ook is het ter toetsing voorgelegd aan het Toetsteam en Kwaliteitsteam ParkStad. Het plan zal in juni 2004 ter vaststelling worden voorgelegd aan de Gemeenteraad van Amsterdam.
Prospect Amsterdam is per 1 januari 2004 opgeheven. Alle bezittingen van Prospect in Overtoomse Veld Noord zijn overgegaan naar Far West. Het bezit in Overtoomse Veld Zuid is teruggegaan naar Olympus/Eigen Haard.
Het door het stadsdeel vastgestelde Vernieuwingsplan wijkt op een aantal punten af van het concept. De onderliggende versie wijkt in zoverre van de conceptversie september 2003 af dat inconsequenties in tekst en getallen zijn aangepast en verwarrende illustraties zijn weggelaten. Daarnaast is de onderliggende versie aangepast naar aanleiding van aangenomen moties in de stadsdeelraad. Zo is in de raadsvoordracht de planning aangepast en heeft de stadsdeelraad zich uitgesproken over de ecologie.
De vaststelling door de Gemeenteraad houdt in dat de raming voor de totale vernieuwing geldt als financieel kader voor het vernieuwingsplan, waarbinnen de lokale partijen verder zelfstandig de uitwerkingsplannen kunnen bepalen.

Met nadruk wordt erop gewezen dat de in het plan getoonde verkavelingen en maquettes slechts voorbeelden zijn hoe het zou kunnen worden. In de uitwerkingsplannen worden de definitieve verkavelingen en programma's vastgesteld.

Maart 2004

1 Per medio april 2004 is de naam van het Stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld veranderd in Stadsdeel Slotervaart. In de tekst van het onderliggende plan is de naam al veranderd.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:27 Pagina 4



Overtoomse Veld

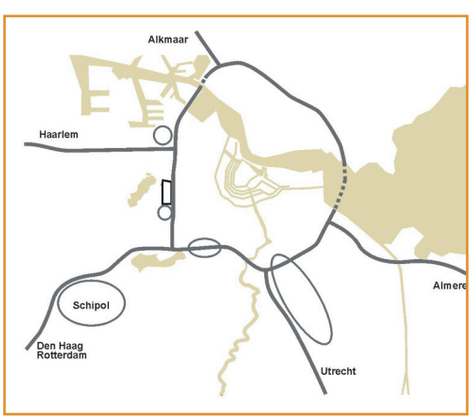
vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:27 Pagina 5

1 Inleiding

Op 1 oktober 2001 hebben stadsdeel Slotervaart en het consortium Far West een overeenkomst getekend om te komen tot een vernieuwingsplan voor geheel Overtoomse Veld. In deze overeenkomst stellen de partijen zich tot doel zich gezamenlijk in te zetten voor het verbeteren van fysieke kenmerken van de buurt alsook het verbeteren van de sociaal-economische positie van haar bewoners en van de buurteconomie.

Plangebied

Het plangebied, Overtoomse Veld, wordt in het noorden begrensd door de Jan Evertsenstraat, in het westen door het Ringspoor, in het zuiden door de Johan Jongkindstraat en in het oosten door A10/Rembrandtpark. Het gebied is goed bereikbaar per auto via de A10 en per openbaar vervoer vanuit station Lelylaan (NS + metro) en de metrohaltes Postjesweg en Jan van Galenstraat. Overtoomse Veld ligt zeer gunstig ten opzichte van het centrum van Amsterdam. De afstand tot werkgelegenheid (Schiphol, World Fashion Centre, binnenstad) is gering. Het plangebied ligt dichtbij verschillende parken: het Rembrandtpark, Sloterplas en het Vondelpark. Als de nieuwe noordzuid fietsroute gereed is zal ook Nieuwe Meer/Amsterdamse Bos goed te bereiken zijn.



De vernieuwing een feit

Overtoomse Veld gold in 1993 als één van de voorbeeldprojecten in de Westelijke Tuinsteden naast Buurt Negen en Zuidwest Kwadrant. In 1999 is er voor Overtoomse Veld Noord een plan van aanpak vastgesteld wat in grote lijnen uitging van (beperkte) sloop, renovatie en verplaatsing van het winkelcentrum August Allebéplein. Ondertussen is in het plangebied de vernieuwing van het voormalige bejaardentehuis "Huize Patrimonium' afgerond. In het pand zijn 76 nieuwe woningen voor ouderen gerealiseerd en op de begane grond wordt onderdak gegeven aan het wijkopbouworgaan Eigenwijks en de buurtconciërge. Daarnaast zijn aan de Theodoor van Hoytemastraat 50 bejaardenwoningen gesloopt. De voormalige bewoners hebben voor een deel onderdak gevonden in het hernieuwde 'Huize Patrimonium'. Inmiddels is ook de nieuwbouw van de 'Hof van Hoytema' opgeleverd: ruime appartementen (55 in aantal) die zijn gebouwd rondom een eigen binnentuin die op een parkeergarage staat. Ook afgerond is de eerste fase van het plan voor het August Allebéplein, de tijdelijke investeringsimpuls. Deze is gericht op het verbeteren van de sociale veiligheid op het plein op korte termijn. Het pand waarin voorheen de Basismarkt was gevestigd is opgeknapt en uitgebreid en biedt ruimte aan een supermarkt. Daarnaast is de openbare ruimte van het plein opnieuw ingericht. In december 2003 is begonnen met bouw van het nieuwe politiebureau. Op basis van uitgangspunten die in dit vernieuwingsplan worden vastgelegd zal de herontwikkeling/uitbreiding van het winkelcentrum op de huidige locatie verder worden uitgewerkt.

In een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn de locaties Huygens en de A10-strook. Voor de Huygenslocatie ligt er momenteel een uitwerkingsplan. Eind 2004 zal met de uitvoering worden gestart. Voor de A-10 strook is een plan ontwikkeld dat uitgaat van de sloop van een aantal flats. Vooralsnog wordt verwacht dat rond de zomer van 2004 gestart wordt met de nieuwbouw van de eerste fase.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:27 Pagina 6

Ook op sociaal gebied heeft de vernieuwing jaren geleden een aanvang genomen. In het kader van het vergroten van de leefbaarheid van de buurt zijn sinds 1998 diverse voorzieningen tot stand gekomen: een buurtservicepunt, jongerentrajectbegeleiding, Werkvirus, jongerenontmoetingsruimte, taalcentrum etcetera. Daarnaast is in 2000 een pilotproject gestart, geheten "Investeren in Mensen: Sociaal Investeringsplan Overtoomse Veld."(SIP). Het project beoogt een geconcentreerde en brede aanpak om de sociale en economische positie van de bewoners te verbeteren. Bewoners worden thuis opgezocht, hun vragen en behoeften geïnventariseerd. In een backoffice worden met alle betrokken instanties individuele verbetertrajecten in gang gezet.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:27 Pagina 7

2 Opgave[1]

Overtoomse Veld wordt gewaardeerd om haar groene en ruime karakter, de ligging vlakbij het centrum en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Die kwaliteiten maken dat mensen er graag wonen. Tegelijkertijd zijn er problemen als onveiligheid, het wegtrekken van buurtwinkels en verouderde woningen. Het eenzijdige aanbod van goedkope huurwoningen heeft tot gevolg dat veel mensen die het beter krijgen weggaan uit de buurt en kansarme groepen er voor in de plaats komen.

2.1. Ruimtelijke structuur, infrastructuur en groen

Overtoomse Veld behoort tot de Westelijke Tuinsteden en is gebouwd in de wederopbouwperiode als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingplan (AUP) van 1935. Kenmerk van het AUP is de heldere hoofdstructuur. Conform het stedenbouwkundige 'Tuinstad'-concept zijn de basisfuncties als wonen, werken/onderwijs en recreatie ruimtelijk gescheiden. Basisprincipes voor de aanleg vormden licht, lucht, hygiëne en modern woon-comfort. Woningen zijn primair gericht op de zon, niet op de straat. De grote gebouwen, zoals scholen en kantoren (waaronder het stadsdeelkantoor), bevinden zich aan de randen van de buurt waar de woonfunctie overheerst. De functionele opdeling van de buurt zorgt voor ruimtelijke versnippering.

Het plangebied wordt door de Postjesweg, de hoofdas, verdeeld in twee buurten: Overtoomse Veld Noord en Zuid. Het winkelcentrum August Allebéplein zou moeten dienen als bindend element voor beide buurten. Dit komt echter nog onvoldoende uit de verf. Daarnaast wordt het gebied verder gedeeld door een tweetal noordzuid assen.

In de huidige situatie is de verkeersstructuur onoverzichtelijk. Er is geen duidelijk onderscheid tussen wegen die Overtoomse Veld intern moeten ontsluiten en doorgangswegen. Er is veel verkeer- en parkeerruimte.

De talrijke bovenwijkse scholen zijn veelal niet geïntegreerd met de woonbebouwing. Ze bestaan uit vrijstaande gebouwen in één of twee lagen, die 's avonds buiten gebruik zijn. Hierdoor hebben de voorzieningen geen enkele relatie met het wonen en leveren vanwege het mono-functionele karakter geen bijdrage aan de leefbaarheid.

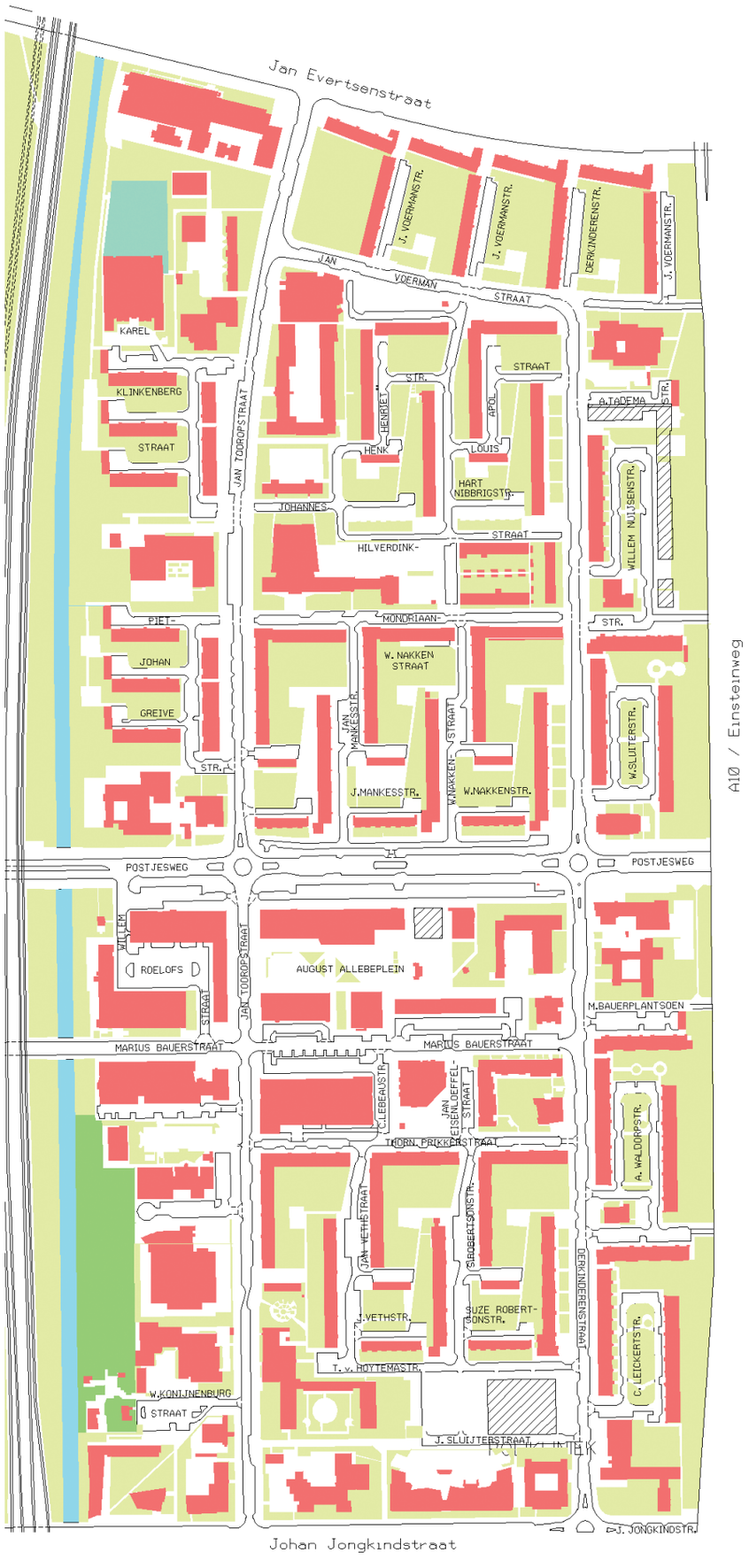
Er is relatief veel openbare ruimte in de vorm van openbaar (versnipperd) kijkgroen. De kenmerken 'versnipperd' en 'kijken' maken dat het groen een onduidelijk karakter heeft en daardoor niet erg bruikbaar is. De afbakening tussen privé en openbaar domein is niet helder hetgeen consequenties heeft voor de sociale veiligheid en de kwaliteit van het beheer. De relatief lage bebouwingsdichtheid en de overvloedige open ruimte in de wijk bieden echter kansen voor functieverandering en verdichting

2.2. Woningvoorraad

Het plangebied Overtoomse Veld telt per 1 januari 2000 in totaal 2811 woningen. Bijna de gehele woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Het overgrote deel van de huurwoningen in het plangebied is in bezit van verschillende sociale verhuurders, namelijk Far West, Olympus/Eigen Haard en de Dageraad.

1 Deze paragraaf is gebaseerd op:
- Wonen in Amsterdam 2001: deel 4 Leefbaarheidsrapportage (Amsterdamse Woningfederatie, 2003)
- Leefbaarheidsmonitor Slotervaart/Overtoomse Veld 2003
- De buurt bekeken: stedelijke vernieuwing Overtoomse Veld Zuid: sterkte-zwakte analyse (Werkgroep '2 duizend, aug. 1999)

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:28 Pagina 8



Situatie in 2003

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:28 Pagina 9

Niet-corporatiebezit is klein (18%). Het merendeel van de corporatiewoningen (92%) is in één bouwstroom tot stand gekomen en stamt uit de jaren 1959-1962. Van de sociale huurwoningen behoort 67% tot de categorie ruim betaalbaar en 26% tot de categorie klein goedkoop. De kernvoorraad maakt 93% van het corporatiebezit uit. De woningvoorraad van het plangebied wordt wel aangeduid als een “goedkoopte-eiland” en is bovendien woontechnisch verouderd en eenzijdig van samenstelling. De huren zijn laag vergeleken met elders, zeker gelet op het aantal kamers. Bijna de helft van de woningen heeft een huurprijs onder de 295 euro. Deze woningen, behorend tot de kernvoorraad, zijn alleen toegankelijk voor de huishoudens met de laagste inkomens. Door de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad in Overtoomse Veld kan niet aan de hedendaagse gedifferentieerde woningvraag worden beantwoord. De eenzijdigheid heeft betrekking op de eigendomsverhouding, de huurprijs en het type woning. Het meest voorkomende woningtype is de portiek-etagewoning in middelhoogbouw (vier woonlagen boven een laag bergingen of bedrijfsruimtes) en de galerijflat in twee lagen, vooral bedoeld voor senioren. Er zijn relatief veel ‘grote’ woningen met vier of vijf kamers. De oppervlakte van deze woningen is (ondanks het aantal kamers) echter beperkt. De woningen zijn over het algemeen gehorig. De portiek-ontsluiting brengt een intensief gebruik van de gemeenschappelijke ruimte en grotere kans op overlast met zich mee. Sociale verhuurders verwachten op termijn leegstand van het type woningen in de buurt.

De eenzijdigheid en kwalitatieve veroudering van de woningvoorraad werken ruimtelijke segregatie naar inkomen in de hand. De goedkope, grote woningen worden toegewezen aan de grotere huishoudens met een laag inkomen. In de praktijk zijn dit vaak allochtone gezinnen. Mensen die hun wooncarrière in Overtoomse Veld willen vervolgen en in dat kader een woning willen kopen, zijn als gevolg van het beperkte aanbod gedwongen om naar elders te vertrekken. Beide tendensen leiden tot verhoogde concentraties van groepen mensen met minder perspectief. De eenzijdige woningvoorraad leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling. De kansrijken vestigen zich bij voorkeur niet in de buurt of trekken weg. Daarnaast is de mutatiegraad in huurwoningen hoger dan in koopwoningen, waardoor de buurtbinding vermindert. De woonduur in Overtoomse Veld Noord bijvoorbeeld is in 35% van de gevallen minder dan vijf jaar.

2.3. Sociale structuur en samenhang

De bevolkingssamenstelling van Overtoomse Veld wordt gezien als één van de zwakste kanten van de buurt. In de eerste plaats is er sprake van een relatief onevenwichtige samenstelling van de bevolking naar leeftijd. Van de totale bevolking is 49% jonger dan 25 jaar en er zijn relatief veel ouderen (18%). Daarnaast gaat het om de verhouding tussen het aantal allochtone en autochtone bewoners. Zeventig procent van de bevolking is allochtoon (in het bijzonder van de 1e generatie); in Overtoomse Veld Noord zelfs 80%. Marokkanen (30%) en Nederlanders (30%) vormen de grootste etnische groepen. Voor de toekomst wordt een verdere toename van het aandeel allochtone bewoners verwacht daar er sprake is van een trek van allochtonen uit de 19e eeuwse gordel naar de Westelijke Tuinsteden. De relatief goedkope, naar kamertal ruime woningen in het plangebied oefenen een aantrekkingskracht uit op grote gezinnen. Opvallend is ook de relatief grote concentratie van kwetsbare groepen in de buurt: groepen met over het algemeen lagere inkomens en een verhoudingsgewijs laag opleidingsniveau als jongeren, ouderen, kleine (1-persoons) huishoudens, éénoudergezinnen.

Gevolg van de onevenwichtige samenstelling van de buurtbevolking is dat de sociale samenhang in de buurt sterk is afgebrokkeld. De oorspronkelijk homogene bevolking is in de loop der tijd diverser geworden: meer verschillende leefstijlen, etniciteiten en leeftijdsgroepen. De verschillende groepen gaan niet of nauwelijks met elkaar om. Mensen hebben hun sociale relaties binnen hun eigen etnische groep en vaak ook leeftijdsgroep. Tussen de groepen bestaan slechts mondjesmaat contacten. De onderlinge betrokkenheid in de buurt wordt door vele buurtbewoners als zwak gezien. De onderlinge solidariteit en het gemeenschapsgevoel nemen hierdoor sterk af.

Hoewel de sociale contacten tussen etnische groepen beperkt zijn is er wel sprake van contacten binnen etnische groepen. Voor veel mensen lijkt de eigen etnische groep een belangrijke functie als ‘thuishaven’ te

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:28 Pagina 10

vervullen waar men terecht kan voor steun, gezelligheid en een gesprek met gelijkgestemden. De moskee vervult daarbij voor Marokkanen een belangrijke rol, de bewonersorganisaties en de activiteiten van Eigenwijks vervullen die rol voor met name oudere autochtonen.

2.4. Voorzieningen

In Overtoomse Veld staan de winkelvoorzieningen onder druk. Enerzijds door de negatieve uitstraling van de winkelwanden en de huidige winkels, en de onveiligheid rond de voorzieningen. Anderzijds door de afnemende draagkracht van de buurtbewoners (lagere inkomens). Het August Allebéplein, het noordelijk deel van de Jan Tooropstraat en de winkelstrip aan de Derkinderenstraat zijn concentratiegebieden: voorzieningen, winkels, kantoren en bedrijven bevinden zich voornamelijk aan de randen van het woongebied of onder de galerijflats rond het winkelcentrum. Bij het Allebéplein worden als zwakke punten genoemd de ruimtelijke invulling (de langgerekte vorm heeft lange loopafstanden tot gevolg) en het aanbod dat niet goed aansluit op de (gewijzigde) bevolkingssamenstelling. Het centrum mist een duidelijke looproute en is vanaf de Postjesweg niet duidelijk zichtbaar. Als sterke punten worden de omvang van het food-aanbod, de aanwezigheid van daghoreca, de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden genoemd.

Overtoomse Veld heeft ook te kampen met een slecht imago als vestigingsgebied voor bedrijven en kantoren. Oorzaak hiervan moet gezocht worden in de mate waarin criminaliteit en sociaal-maatschappelijke problemen worden ervaren en het feit dat het aanbod van bedrijfsruimte als verouderd aangemerkt kan worden. De groei van bedrijvigheid blijft achter bij het Amsterdams gemiddelde. In vrijwel het gehele plangebied zijn momenteel kantoorfuncties te vinden, vooral op en rond het August Allebéplein, Jan Toorpstraat Zuid en Derkinderenstraat Zuid.

Het plangebied is ruim voorzien van voorzieningen op lokaal en bovenwijks niveau. De medische voorzieningen (huisarts, apotheek, fysiotherapeut en tandarts) worden vaak als sterk punt genoemd. De nabijheid van openbare voorzieningen zoals bibliotheek, postagentschap en stadsdeelkantoor, en religieuze voorzieningen zoals de moskee en kerken, op loopafstand wordt eveneens zeer gewaardeerd. Tevens zijn er zestien scholen in Overtoomse Veld. Hiervan hebben de basisscholen El Kadisia, de Ru Paréschool, Kobald de Brouwer en de Andreasschool een wijk- en stadsdeelgerichte functie. De overige twaalf scholen (speciaal basisonderwijs, voortgezet onderwijs en ROC) hebben een regionale functie.

Uit de leefbaarheidsmonitor komt naar voren dat er te weinig voorzieningen voor jongeren zijn in de zin van uitgaansgelegenheden, recreatie- en sport- en spelmogelijkheden. Ook de ouderen lopen tegen het ontbreken van voorzieningen op. Dit geldt in toenemende mate ook voor de eerste generatie Marokkanen die aan het vergrijzen is en voor een deel gebruik zal moeten gaan maken van voorzieningen voor ouderen. Deze voorzieningen houden echter onvoldoende rekening met hun religieuze achtergrond. De allochtone bevolking maakt zich ook grote zorgen over de kwaliteit van het basisonderwijs in de buurt. Op de Ru Paréschool bijvoorbeeld is nagenoeg iedere leerling van allochtone afkomst. De taalachterstand die een relatief groot deel van de kinderen heeft, kan hierdoor van invloed zijn op deonderwijsresultaten en uiteindelijk op de kansen op doorstroom naar hogere vormen van vervolgonderwijs.

2.5. Woonomgeving en leefbaarheid

Volgens de leefbaarheidsmonitor 2003 wordt de woonomgeving in stadsdeel Slotervaart gemiddeld met een 5,3 beoordeeld. Binnen de buurtcombinatie Overtoomse Veld scoort Overtoomse Veld Noord het laagst met een rapportcijfer voor de woonomgeving van 4,6 en een 3,9 voor de buurtontwikkeling.
De bewoners van Overtoomse Veld geven lagere rapportcijfers dan gemiddeld in Amsterdam en het stadsdeel Slotervaart. Ook over het onderhoud van de openbare ruimte zijn de bewoners van het plangebied het minst tevreden van het stadsdeel.
Sociale veiligheid is in Overtoomse Veld het belangrijkste agendapunt als het gaat om de openbare ruimte (69%

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:28 Pagina 11

van de respondenten van de leefbaarheidsmonitor 2003 noemt dit als verbeteraspect). Het aantal gewelds-delicten is in 2003 weliswaar gedaald ten opzichte van 2002, de overlast van criminaliteit is volgens buurt-bewoners niettemin het allergrootste probleem. Hiervoor geven ze het laagste cijfer van Amsterdam, namelijk 4,4. Veel bewoners voelen zich 's avonds onveilig (rapportcijfer 4,5). Ook hebben de bewoners in deze wijk meer overlast door jongeren en is er een stijging zichtbaar in het aantal bewoners dat denkt dat inbraak vaak voorkomt. Veel van deze onveiligheidsgevoelens worden toegeschreven aan allochtone jongeren. De locaties waar groepjes jongeren zich ophouden worden door veel ouderen gemeden. De oorzaken van het problematisch gedrag van een deel van de jongeren worden door bewoners vooral gezocht in het ontbreken van voldoende voorzieningen en activiteiten voor deze doelgroep.

Bovenstaande situatie heeft zijn weerslag op de verhuisgeneigdheid: van de bewoners van Overtoomse Veld wil 48% binnen twee jaar verhuizen. Dat percentage ligt aanzienlijk boven het Amsterdamse gemiddelde van 28%. De sfeer in de buurt wordt als veruit de belangrijkste verhuisreden genoemd.

2.6. Aanleidingen voor vernieuwing

Als sterke en zwakke punten van Overtoomse Veld zijn geïdentificeerd:

- Sterk:
  - de ligging nabij stad en natuur (park en plas).
  - de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto.
  - veel groen, ruimte en licht.

- Zwak:
  - de functionele opdeling van de buurt.
  - de onoverzichtelijke verkeersstructuur en verkeersonveiligheid.
  - het semi-openbare karakter en de kwaliteit van het groen.
  - de eenzijdige en woontechnisch verouderde woningvoorraad.
  - de slechte uitstraling en reputatie van het A. Allebéplein.
  - overlast van de ringweg A10-west.

De opgave die gerealiseerd moet worden in het plangebied is:
- het vergroten van leefbaarheid en sociale veiligheid;
- het verbeteren van de sociale en economische positie van de bevolking;
- vernieuwing en differentiatie van het woningbestand;
- het bieden van faciliteiten voor extra werkgelegenheid;
- het benutten van mogelijkheden voor economische bedrijvigheid.

Kansen en bedreigingen voor het realiseren van deze opgave zijn:
- Kansen:
  - herordening en menging van functies;
  - differentiatie en verbetering van de woningvoorraad;
  - 'domeinisering' van openbaar gebied;
  - de ruimtelijke structuur van de wijk, o.a. lage bebouwingsdichtheid;
  - beter/intensiever gebruik NS-station Lelylaan;
  - vrijkomende gebouwen voor ondernemers en welzijn/zorg.

- Bedreigingen:
  - teruglopend economisch draagvlak is een gevaar voor de buurtvoorzieningen;
  - kansarme bevolking neemt toe: slecht opgeleid, werkloos;

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:29 Pagina 12

- verslechtering van het buurtimago, zowel bij woningzoekenden als bij ondernemers;
- middengroepen en stijgers in (woon)carrière trekken weg;
- onveiligheid(-sgevoelens) nemen toe.

Het vernieuwingsplan is er op gericht om de kansen optimaal te benutten en de bedreigingen het hoofd te bieden.



vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:29 Pagina 13

3 Randvoorwaarden

De vernieuwing van Overtoomse Veld staat niet op zichzelf. Bij veranderingen en vernieuwingen moet rekening worden gehouden met het beleid van verschillende overheden en met de ontwikkelingen in de directe omgeving. In dit hoofdstuk wordt op hoofdpunten aangegeven om welke randvoorwaarden het hier gaat.

3.1. Randvoorwaarden ParkStad

De problemen in Overtoomse Veld zijn typerend voor die in de rest van de Westelijke Tuinsteden. Om die reden hebben de samenwerkende stadsdelen binnen de Westelijke Tuinsteden en de centrale stad (verenigd in Bureau ParkStad), in samenspraak met de consortia voor de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden gezamenlijk het Ontwikkelingsplan Richting ParkStad 2015, inclusief de Aanvullingen, en De Basis (het Sociaal Ontwikkelingsprogramma) vastgesteld. De uitgangspunten en randvoorwaarden hierin zijn richtinggevend voor de vernieuwing van Overtoomse Veld. Het gaat onder andere om sociale speerpunten, maar ook om de realisatie van een grotere variatie in het woningaanbod, een evenwichtiger verdeling van koop en sociale huurwoningen, de menging van woon- en werkfuncties en een kwalitatief betere leefomgeving met een goed netwerk van verbindingen. Bovendien is een totaal programma voor de vernieuwing gemaakt, dat een globaal eindbeeld van de Westelijke Tuinsteden geeft. In het Sociaal Plan ParkStad zijn de garanties vastgelegd van overheid en consortia aan de bewoners die vanwege de vernieuwingsoperatie moeten verhuizen. Per deelgebied zijn aanvullende afspraken mogelijk tussen bewoners, corporaties en stadsdeel.

De belangrijkste randvoorwaarden voor Overtoomse Veld hebben betrekking op:

Sociale vernieuwing

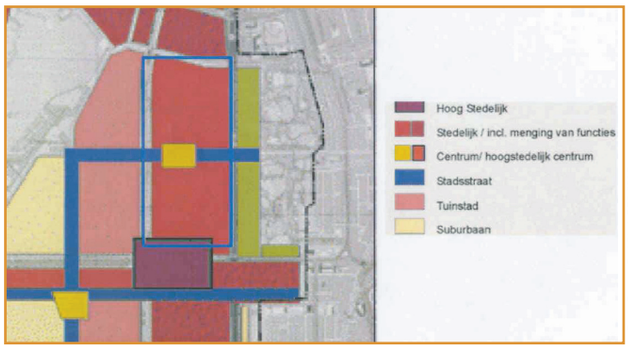
Als speerpunten van sociaal beleid worden genoemd:

- het vergroten van de ontwikkelingskansen van kinderen en jongeren;
- het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen door het aanbod aan diverse woonvormen te vergroten en te combineren met diensten en zorg;
- het bevorderen van de integratie en participatie van migranten;
- het verbeteren van de veiligheid van een schone en mooie woonomgeving;
- het bevorderen van de sportparticipatie; en
- het verbeteren van de voorzieningen, de zorg en de maatschappelijke dienstverlening.

Ruimtelijke vernieuwing

Leefmilieu

Overtoomse Veld wordt getransformeerd in een stedelijk leefmilieu, inclusief menging van functies. Dit brengt een bepaalde mate van verdichting en bereikbaarheid met zich mee. Conform het Ontwikkelingsplan Richting ParkStad 2015 is de taakstellende dichtheid floor space index (fsi) ≥ 1, open space ratio (osr) $\geq 0{,}40$ en groundspace index (gsi) $\geq 0{,}20$. Het August Allebéplein is aangewezen als centrumgebied. Detailhandel voert hier de boventoon. Winkels worden gecombineerd met kleinere kantoren, en ouderenwoningen worden rondom het plein georganiseerd. De plint wordt gekenmerkt door publieke functies, zoals winkels, horeca, fitnessruimte enzovoort. Het centrumgebied richt zich op de wijk.



Bron: Bureau ParkStad, RPS 2015

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:29 Pagina 14

Formele en informele netwerken

Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Wensbeeld 2015. Onderdeel hiervan zijn het Netwerk Auto, het Netwerk Openbaar Vervoer en het Netwerk Fiets.

Duurzaamheid en ecologie

Het terugdringen van de milieubelasting en het verbeteren van de leefomgeving voor mens en natuur staan centraal in de vernieuwing van ParkStad. Prioriteit wordt gegeven aan de reductie van het energieverbruik (Energievisie ParkStad, 2000). In de bouw en bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekozen voor minder milieubelastende materialen. Verhoging van de ecologische kwaliteit van het gebied schept extra kansen voor de natuur en geeft een meerwaarde aan de woonomgeving.
De groen- en waterstructuur moet worden versterkt en uitgebreid omdat deze in belangrijke mate bijdraagt aan het karakter van de Westelijke Tuinsteden. Het bomenbestand langs de belangrijke infrastructurele netwerken vormt een karakteristieke bijdrage aan de ruimtelijke beleving van de netwerken. Inmiddels is een groot deel van dit bestand vijftig jaar na de aanleg toe aan herplant.

Voorbeeldprojecten

Om het samenwerkingsproces met consortia te stimuleren, mogelijkheden te laten zien en om (locatie)-specifieke kansen te benutten is een aantal voorbeeldprojecten aangewezen. In Overtoomse Veld zijn deze voorbeeldprojecten de Huygenslocatie, de A10-strook en Hoytema.

Cultuurhistorische waardevolle gebouwen

Onder de naam "Parels van ParkStad" is een rapport verschenen waarin cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of stedenbouwkundige ensembles van de Westelijke Tuinsteden in kaart zijn gebracht. De woonbebouwing aan de Jan Evertstenstraat/Jan Voermanstraat en het gebouw van het Huygenscollege zijn twee van de genoemde parels. Het rapport is in de inspraak gebracht en is eind 2003 door de stadsdeelraden vastgesteld. Sloop van een genoemd pand of ensemble zal dan slechts mogelijk zijn na een afdoende argumentatie.
Voor zowel de Jan Evertsestraat/Jan Voermanstraat als het Huygenscollege is de waardering negatief. Deze zijn van de lijst van Parels afgevoerd.

3.2. Randvoorwaarden stadsdeel en consortia

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft haar beleidsvoornemens voor de periode 2002 - 2006 vastgelegd in een Programakkoord. Uitgangspunt voor de vernieuwing van Overtoomse Veld is het verbeteren van de sociale samenhang, o.a. door het gevarieerder en aantrekkelijker maken van de woningvoorraad alsook de kwaliteit van de woonomgeving door te investeren in onderwijs en zorg, werkgelegenheid, openbare ruimte. Ook wordt ingezet op meer veiligheid door een goede combinatie van preventie en repressie, voldoende handhaving tegen vervuilend gedrag, het handhaven van de leerplicht en het bewaken van de sociaal veilige vormgeving van nieuwbouw.

Op ruimtelijk gebied is er een aantal, reeds door de raad vastgestelde maar inmiddels door de ontwikkelingen achterhaalde, plannen waarin uitgangspunten zijn opgenomen die meegenomen worden in het onderhavige vernieuwingsplan. Deze plannen worden genoemd in bijlage I. Voor een deel van de plannen zijn door nader onderzoek of voortschrijdend inzicht de volgende conclusies getrokken:

- de voorgestelde locatie voor het winkelcentrum bij het station Postjesweg is niet haalbaar.
- Het plan voor het Middengebied wordt geheel omgezet van renovatie naar sloop/nieuwbouw.
- Het Esprit College gebouw aan de Piet Mondriaanstraat wordt door het stadsdeel als architectonisch waardevol element beschouwd. Alvorens definitief te besluiten tot behoud van het gebouw wordt een

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:30 Pagina 15

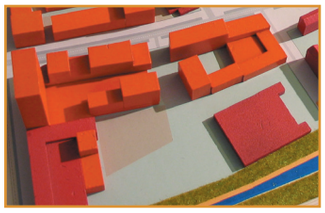
haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de hergebruikmogelijkheden en de exploitatie (rapport september 2003 gereed).

- Het vastgestelde uitwerkingsplan voor de Noordoostpunt wordt verlaten, omdat de locatie langs de A-10 als woonbestemming veel technische eisen stelt aan het ontwerp. De locatie wordt nu in twee delen ontwikkeld. De locatie van de Andreasschool valt binnen het Bestemmingsplan A-10 strook. Dit bestemmingsplan zal hier als basis dienen voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het deel langs de Jan Evertsenstraat wordt aan de deellocatie Noordstrook toegevoegd.
- In dit vernieuwingsplan wordt voorgesteld de oorspronkelijk voorgestelde renovatie om te zetten in sloop-nieuwbouw. Hiervoor zijn de volgende argumenten:
  - handhaving van de bestaande woningen veroorzaakt een aanzienlijk tekort. Bij renovatie worden veel onrendabele middelen in het plan gestoken, terwijl er maar een relatieve bouw- en woontechnische kwaliteitssprong wordt bereikt. Sloop/nieuwbouw zou een rendabele exploitatie geven (haalbaarheidsstudie, maart 2001);
  - juist op deze locatie valt er bij sloop/nieuwbouw een aanmerkelijke optimalisering van het grondgebruik te realiseren.
  - Bijkomend voordeel is dat in een gemengd stedelijk woonmilieu een verdere differentiatie van woningtypes en financieringscategorie binnen het vernieuwingsgebied wordt bewerkstelligd.
- Het 'aankoppen', zoals voorgesteld is ten noorden van de Postjesweg, is niet haalbaar. Afhankelijk van de verkavelingmogelijkheden zou het sloopvolume van de woningen van Far West ten noorden van de Postjesweg kunnen worden vergroot.

Het Projectbestuur Overtoomse Veld heeft op 6 mei 2003, onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door de Stadsdeelraad, ermee ingestemd dat deze koerswijzigingen richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van het vernieuwingsplan.

Lopende projecten in en rond Overtoomse Veld zijn vanzelfsprekend van invloed op de vernieuwing van het plangebied. In het plangebied moeten worden genoemd:

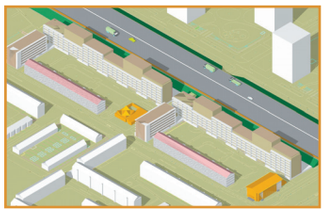
- **Huygenslocatie**: voor deze locatie ligt er momenteel een stedenbouwkundig plan. Een stedelijke uitstraling met een goede mix van wonen, werken en recreëren is het uitgangspunt. Het programma gaat uit van 242 woningen, 9000 m^2 kantoor/bedrijfsruimte/broedplaats, 2200 m^2 onderwijsvoorzieningen en 262 gebouwde parkeerplaatsen.



- **Hoytemalocatie**: op de locatie van "Huize Patrimonium" zijn 76 nieuwe woningen voor ouderen gerealiseerd. De begane grond biedt onderdak aan Eigenwijks en de buurtconciërge. De nieuwbouw van de 'Hof van Hoytema', bestaande uit 55 ruime appartementen rond een binnentuin en geplaatst op een parkeergarage, is opgeleverd.



- **A10-strook**: de Dageraad heeft een plan ontwikkeld dat uitgaat van de vervangende nieuwbouw van een aantal flats. Verwacht dat rond de zomer van 2004 gestart wordt met de nieuwbouw van de eerste fase.



vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:30 Pagina 16

Belendende projecten zijn:

- **Stedelijke vernieuwing Lelylaan**: sloop/nieuwbouw van alle woningen aan de Johan Jongkindstraat, inclusief het ouderencentrum Riekerhof. Verder de herstructurering van de scholenstrook ten zuiden van de Lelylaan en de lokatie rond het station Lelylaan tot een woonwerklokatie met kantoren, bedrijven en woningen. Met name op het niveau van de ruimtelijke structuur (sloop/nieuwbouw, verdichting, doortrekken Jan Tooropstraat) en planning van de sloop van de woningen van de Riekerhof (2008) zijn beide plannen met elkaar verbonden.
- **Sportterrein Jan van Galen**: hier worden rond een nieuw multifunctioneel sportcomplex woningen, kantoren, bedrijfsruimten en voorzieningen (gezondheidszorg en welzijn, onderwijs, kinderopvang, jongerencentrum, e.d.) gerealiseerd. Het sportcluster heeft een regionale betekenis.
- **Andreaslocatie**: het terrein van het voormalige Andreasziekenhuis wordt ingrijpend geherstructureerd. Na sloop van het bestaande gebouw zal er plaats zijn voor 480 nieuwe woningen, 3750 m^2 voorzieningen (o.a. een kinderdagverblijf en een zorgsteunpunt) en 17.500 m^2 kantoren. Start bouw is naar verwachting in 2005.
- **Lucas-Andreasterrein**: hier zullen op het terrein van het ziekenhuis ongeveer 400 woningen, een kinderdagverblijf en een zorgsteunpunt worden gebouwd.

Ook op sociaal gebied (welzijn, zorg, onderwijs, jeugd en veiligheid, buurtbeheer) is reeds door de stadsdeelraad danwel het dagelijks bestuur beleid vastgesteld, waarin uitgangspunten zijn opgenomen die meegenomen worden in het vernieuwingsplan. Een aantal beleidsplannen is nog in voorbereiding. Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage II.

3.3. Overige randvoorwaarden

Duurzaam bouwen en renoveren

De richtlijnen zoals overeengekomen in “Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003” worden gehanteerd. Afwijkingen naar beneden zijn niet toegestaan. Woningen die licht worden gerenoveerd voldoen aan een energiepakket planmatig onderhoud. Woningen die zwaar worden gerenoveerd voldoen aan een energiepakket groot onderhoud. Extra ambities zullen in de uitwerkingsplannen (ook financieel) inzichtelijk moeten worden gemaakt.

Reductie energiegebruik en CO2-emissies

Zoveel mogelijk woningen zullen worden aangesloten op stadsverwarming van de AVI-West mits gemeente, consortia en overige ontwikkelaars het eens kunnen worden over technische en financiële condities (onder voorbehoud van de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek, rapport najaar 2003).

Luchtkwaliteit

Woningbouw binnen circa 40 meter van de vangrail van de A10-West mag alleen indien de woningen afgeschermd zijn voor luchtverontreiniging (Europese richtlijn voor Luchtkwaliteit, 2001).

Geluidhinder

Voor het plangebied zijn er twee relevante bronnen van geluidshinder, namelijk het wegverkeer langs de A10 en het spoorverkeer. Naast beperking van de geluidsmaatregelen aan de bron moet door middel van bijzondere verkaveling, gevelmaatregelen en het plaatsen van schermen een geluidsreductie worden bereikt. De geplande nieuwbouwwoningen langs de A10 dienen aan de zijde van de A10 uitgevoerd te worden als dove gevel.
Langs het ringspoor is bij woonbebouwing ontheffing op de geluidsbelasting vereist. Het doortrekken van het geluidsscherm tussen de verschillende sporen biedt weinig soelaas. De geluidsbelasting is met deze maatregel niet terug te brengen tot beneden de voorkeursgrens van 57dB(A) voor woningen.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:30 Pagina 17

Externe veiligheid

Voor het project A-10 strook wordt het groepsrisico (de kans dat een groep van minstens 10 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen) inzake LPG-transporten geaccepteerd. Per project zal door het bestuur een besluit moeten worden genomen over het al dan niet accepteren van de overschrijding van externe veiligheidsnormen. De effectafstand van het groepsrisico ligt tot circa 120 meter vanaf de vangrail van de A-10. De oorzaak van de groepsrisiconorm ligt niet bij de vernieuwingsprojecten zelf maar wordt vrijwel volledig veroorzaakt door de huidige situatie op en rondom de A-10 west. Op centraal-stedelijk, regionaal en rijksniveau wordt momenteel gewerkt aan korte (risicobeheersende) en langetermijn (risicoreducerende) oplossingen.

Schiphol

Er moet bij de bouwhoogte rekening worden gehouden met de locaties van de hoogtebeperkende vlakken van de Divisie Luchtvaart zoals vastgelegd in de Atlas Milieuzones Amsterdam (1997).

Ecologie, groen en water

De ecologische structuur van het stadsdeel wordt bepaald door twee groene scheggen (de Osdorpscheg en het Amsterdamse Bos/ Nieuwe Meerscheg). Beide worden verbonden door de Ringvaartzone. Binnen het gebouwde gebied zijn de groene scheggen aangetakt op kleinere stedelijke groengebieden en verbindingszones (Riekerpolder, Sloterpark, Rembrandtpark, bermen ringspoor). De zone langs het ringspoor wordt als één van de schakels in de ecologische structuur van ParkStad gehandhaafd en versterkt. De spoorzone maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur van Amsterdam en heeft als typering ecologisch nat (kwelsloten) en droog (talud).
In 2002 is door de stadsdeelraad, ter compensatie van het vervallen van de A10-west uit de ecologische structuur, de ringspoorzone benoemd als belangrijke en ecologisch te versterken zone. Ook zal het overgebleven groen langs de A10-west kwalitatief versterkt moeten worden.
In het kader van de Flora en Faunawet (2002) dient een natuurtoets te worden uitgevoerd waarbij de effecten van de voorgenomen ingrepen op de aanwezige soorten worden onderzocht.
Als gevolg van de transformatie van het plangebied in een stedelijk leefmilieu neemt het verharde oppervlak toe. Het waterschap Amstel-, Gooi- en Vechtstreek heeft als integrale keur vastgesteld dat minimaal 10% van het extra te verharden oppervlak binnen hetzelfde watersysteem aan open water dient te worden aangelegd.

Bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het hele plangebied vigeert het Algemeen Uitbreidingsplan 1935.
Het Bestemmingsplan A10-west zal binnenkort worden vastgesteld. In Overtoomse Veld Zuid vigeren twee postzegel bestemmingsplannen: August Allebéplein en Johan Jongkindstraat. Beide plannen zijn inmiddels vastgesteld.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:31 Pagina 18



vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:31 Pagina 19

4 Plan

Het toekomstbeeld voor Overtoomse Veld. Dit hoofdstuk start met een visie en ambitie voor het plangebied. Vervolgens komt de aanpak aan bod om van Overtoomse Veld een wijk te maken waar mensen prettig kunnen wonen, werken en leven. De plannen voor de ruimtelijke vernieuwing, woningdifferentiatie, sociale en economische vernieuwing geven aan wat er allemaal staat te gebeuren in Overtoomse Veld.

4.1. Visie en ambitie

De vernieuwing van Overtoomse Veld heeft als doel “het verbeteren van de fysieke kenmerken van de buurt, evenals het verbeteren van de sociaal-economische positie van de buurt, alsmede het verbeteren van de buurteconomie”[2]. Deze doelstelling wordt in het vernieuwingsplan uitgewerkt via de combinatie van investeren in mensen en investeren in de stedelijke omgeving. Het gaat erom dat de bewoners van het plangebied zicht krijgen op een toekomst met meer kansen. Kansen op opleiding, werk, een beter inkomen, betere huisvesting. Dit moet hen in staat stellen hun leven weer in eigen hand te nemen. De acties in de bebouwde omgeving hebben mede tot doel de ambities op sociaal en economisch vlak te ondersteunen en een plek te geven.

Overtoomse Veld moet weer een buurt worden die bruist van toekomstperspectief. Een buurt waarin het goed wonen en werken is, en waar mensen zich thuis voelen. Het wordt een gevarieerd en divers stuk stad, met aantrekkelijke woningen en veel kansen voor ondernemers. Hierdoor kunnen huidige bewoners én nieuwkomers bewust kiezen, omdat het aansluit op hun specifieke woonwensen, budget, leefstijl en culturele achtergrond. Sterke punten van Overtoomse Veld, zoals “licht, lucht en ruimte” en de heldere hoofdstructuur, moeten worden behouden en versterkt. Het vernieuwen van de woningvoorraad door middel van sloop gevolgd door nieuwbouw is essentieel om daadwerkelijk een ander leefmilieu te kunnen realiseren. Het nieuwe Overtoomse Veld mag geen eenzijdig woongebied blijven. Kleinschalige bedrijvigheid, werken aan huis en voorzieningen zijn essentieel voor de vitaliteit en sociale veiligheid. Straten en pleinen worden weer echte verblijfsgebieden worden, met volop ruimte om te spelen, flaneren en ontmoeting. Mensen moeten zich weer veilig voelen op straat, ook in de avonduren. Het vraagt om een andere inrichting van de openbare ruimte die het stedelijke leefmilieu van de buurt benadrukt. Op sociaal-economisch vlak is de ambitie de sociale en economische positie van de bewoners te verbeteren door het stimuleren van eigen initiatief en het bieden van een goed en vraaggestuurd aanbod van voorzieningen voor alle burgers in het plangebied. Economische vernieuwing moet met het oog op de leefbaarheid van de buurt leiden tot toenemende bedrijvigheid en werkgelegenheid.

4.2. Strategie

In het plangebied wordt uitgegaan van de drie pijlers van de stedelijke vernieuwing: sociaal (investeren in mensen), economie (investeren in werk) en ruimte (investeren in de bebouwde omgeving). Het vernieuwingsplan zal uitdrukkelijk een interactie zijn tussen deze pijlers. Het bewerkstelligen van de samenhang tussen de pijlers moet een inspanning zijn van zowel de overheid als de consortia. Met het vaststellen van het vernieuwingsplan worden de twee partijen (stadsdeel en Far West) met concrete acties aan de gezamenlijke uitvoering van het vernieuwingsplan gecommitteerd.

2 Samenwerkingsovereenkomst stedelijk vernieuwingsproject Overtoomse Veld, 1 oktober 2001

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:31 Pagina 20

Het adagium voor de ruimtelijke vernieuwing is “eerst bouwen, dan slopen”. Betaalbare nieuwbouwwoningen zijn essentieel om het proces van doorstroming en herhuisvesting op gang te brengen. Bewoners die willen verhuizen naar een nieuwe woning in of buiten het plangebied, scheppen letterlijk ruimte voor de renovatie of sloop/nieuwbouw van bestaande complexen. De herhuisvesting is ook gediend met het bouwen op locaties waar nu nog nauwelijks woningen staan, zoals het oostelijk deel van het centrumgebied.

Het vernieuwingsprogramma bevat plannen voor de korte, de middellange en de lange termijn, die onderling sterk samenhangen. Het investeren in mensen en in werk moet op de korte en middellange termijn succes opleveren, de effecten van het investeren in de bebouwde omgeving blijken op de middellange en de lange termijn. Alle projecten en acties die van concrete betekenis zijn voor de sociaal-economische vernieuwing van de buurt op dit moment en die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, worden aangepakt en als onderdeel van de korte termijnplannen in het vernieuwingsplan meegenomen. Ogenschijnlijk worden kleine stapjes gezet, maar die kunnen de vernieuwing wel opstuwen en een gezicht geven. Buurtbinding en een fysiek en sociaal draagvlak voor voorzieningen zijn voorwaarden voor het keren van de neergaande spiraal in Overtoomse Veld. Het gewenste beeld van Overtoomse Veld op de lange termijn is: een stabiele buurt in een hoogwaardig stedelijk leefmilieu met betrokken bewoners en hoogwaardige voorzieningen. Alle onderdelen van het vernieuwingsplan zijn op dit eindbeeld gericht. De tussenstappen moeten steeds nieuwe impulsen bevatten om de ambities overeind te houden en eventueel aan te scherpen. Met een aantal voornemens, waaronder een zorg/welzijnsverzamelgebouw in combinatie met de brede school Ru Paré aan het August Allebéplein, de Huygenslocatie als economische broedplaats, en een voorrangsregeling ten behoeve van de inplaatsing van starters en welzijnsvoorzieningen in de goedkope bedrijfsruimten aan de economische assen van het plangebied, wordt vóór de vaststelling van het vernieuwingsplan al concreet gestart. Deze acties zijn belangrijk ter verbetering van het aanbod voor de huidige bewoners en maken onderdeel uit van een aantrekkelijk voorzieningenpakket voor toekomstige bewoners. De vernieuwing van Overtoomse Veld moet voor iedereen letterlijk zichtbaar zijn, zodat de negatieve beeldvorming wordt doorbroken.

4.3. Stedenbouwkundige en ruimtelijke vernieuwing

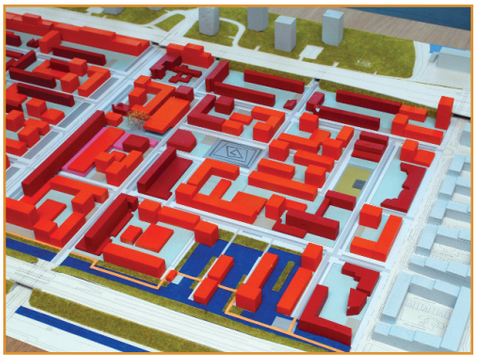
De richting voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige vernieuwing van Overtoomse Veld kan als volgt worden samengevat:

- De stad is veranderd: Overtoomse Veld ligt nu in een dynamisch ontwikkelingsgebied in het hart van Amsterdam. Die positie wordt ingezet om een bijzonder gebied te maken: van een woonwijk met scholen wordt het een gemengde wijk met wonen, werken, scholen en voorzieningen in allerlei combinaties.
- Het verbeteren van de positie van de mensen in de wijk staat centraal: beter wonen, betere sociale condities, meer economische mogelijkheden. Daarnaast moeten nieuwe groepen worden aangetrokken: studenten, ondernemende starters, mensen die zich thuis voelen in een levendig stadsdeel.
- De vernieuwing van het plangebied geeft invulling aan nieuwe vragen op de woningmarkt: combinaties van wonen met service en zorgvoorzieningen, mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken, en particulier opdrachtgeverschap zijn belangrijke thema’s.
- De nieuwe gebouwen moeten behoorlijk flexibel zijn: plekken voor maatschappelijke voorzieningen moeten van karakter kunnen veranderen en wonen en werken moeten in zekere mate uitwisselbaar zijn. Niet alles wordt tot in detail geregeld; er komt veel multifunctionele ruimte die op verschillende manier gebruikt kan worden.
- Er komt in Overtoomse Veld ruimte voor nieuwe ondernemers; het wordt één van de innovatiegebieden in de stad. Daarbij wordt aansluiting gezocht op de dynamiek van het gebied (scholen) en de omgeving (textiel, gezondheidszorg).
- De openbare ruimte moet een plek worden waar de bewoners en werkers in de buurt trots op zijn en waar ze zich thuis voelen. ‘Minder maar beter’ is het credo, met mooie pleinen, parkjes en straten. De Jan Tooropstraat en de Derkinderenstraat worden de levendige hoofdstraten van Overtoomse Veld.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:32 Pagina 21

Ruimtelijk raamwerk





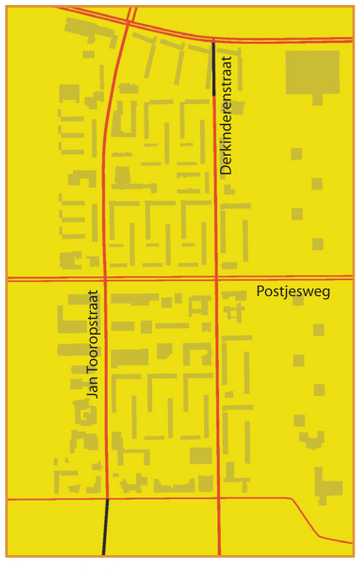
Voor het Vernieuwingsplan Overtoomse Veld heeft bureau Urhahn Urban Design in opdracht van het stadsdeel Slotervaart, Prospect Amsterdam en Far West gestudeerd op de transformatiestrategie en het ruimtelijk kader voor de vernieuwing. Urhahn Urban Design heeft de studie neergelegd in de publicatie 'Fysieke pijler van het Vernieuwingsplan Overtoomse Veld' (augustus 2003). Deze studie heeft gediend als inspiratie en leidraad voor het opstellen van het vernieuwingsplan en het bepalen van het transformatieprogramma, maar is niet integraal overgenomen.

Urhahn Urban Design heeft in haar studie een voorbeeldverkaveling voor Overtoomse Veld gemaakt en een bijbehorende maquette. Dit is gedaan om een beeld te krijgen van wat de ambities en uitgangspunten in een volgende fase kunnen opleveren. De verkaveling van Urhahn Urban Design is daarvan een mogelijke uitkomst. De werkelijke verkaveling wordt bepaald in de uitwerkingsplannen en het nog op te stellen Plan Openbare Ruimte (POR).

De nu volgende beschrijving van het ruimtelijk raamwerk hoort bij de plankaart en planfacetten van het Vernieuwingsplan Overtoomse Veld. Het raamwerk voor Overtoomse Veld is een ruimtelijke vertaling van de ambities bij de vernieuwing van de wijk: een stadse wijk met een open, heldere structuur die tal van aantrekkelijke plekken in zich heeft en die het mogelijk maakt om wonen, werken en voorzieningen in hoge dichtheid met elkaar te combineren. Het raamwerk legt de structuur van de straten, pleinen en parken voor langere tijd vast. Dit biedt houvast voor de uitwerking van de te vernieuwen stadsblokken, in het plangebied zo'n 40 in aantal. Hiervan worden circa 30 stadsblokken op termijn in meer of minder ingrijpende mate vernieuwd.

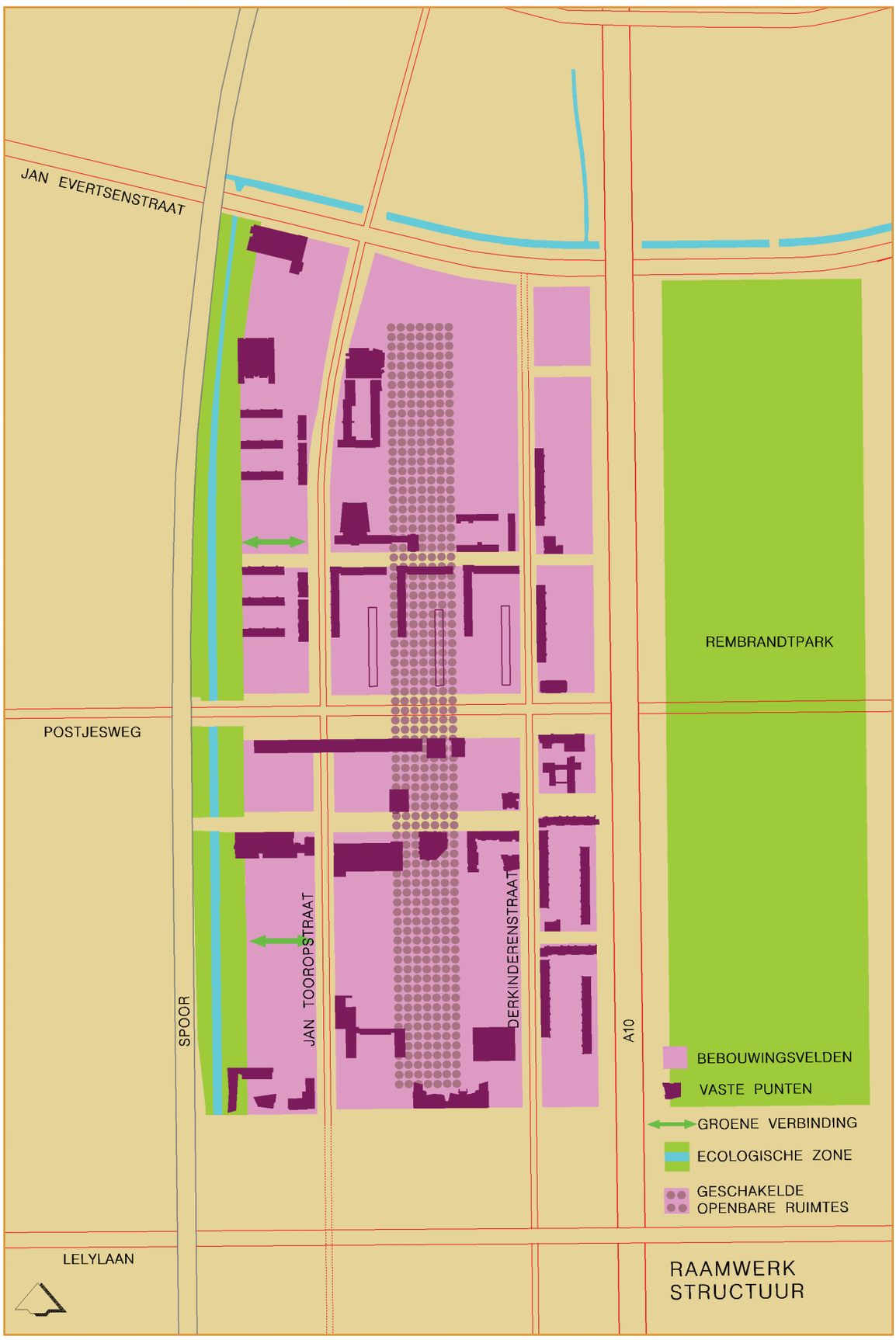
Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- **Hoofdwegen**
  De Jan Evertsenstraat, Postjesweg en Lelylaan zijn hoofdwegen binnen ParkStad. Ze worden gekenmerkt door een breed basisprofiel met vrijliggende fietspaden en met 2 tot 4 bomenrijen. De belangrijkste aanpassing in het kader van dit vernieuwingsplan is de herinrichting van de Postjesweg om verblijfkwaliteit en looproutes te verbeteren.
- **Gebiedsontsluitingswegen**
  De hoofdstructuur in het plangebied wordt gevormd door de als gebiedsontsluitingswegen aangewezen Jan Tooropstraat, Derkinderenstraat en de Johan Jongkindstraat. De ruimtelijke en functionele kwaliteit van deze informele netwerken wordt versterkt door het profiel van deze assen te verbeteren en door functies met een publieke uitstraling te plaatsen in de plint. Om de helderheid in de verkeersstructuur te vergroten wordt de Derkinderenstraat naar het noorden doorgetrokken en rechtstreeks aangesloten op de Jan



Nieuwe situatie

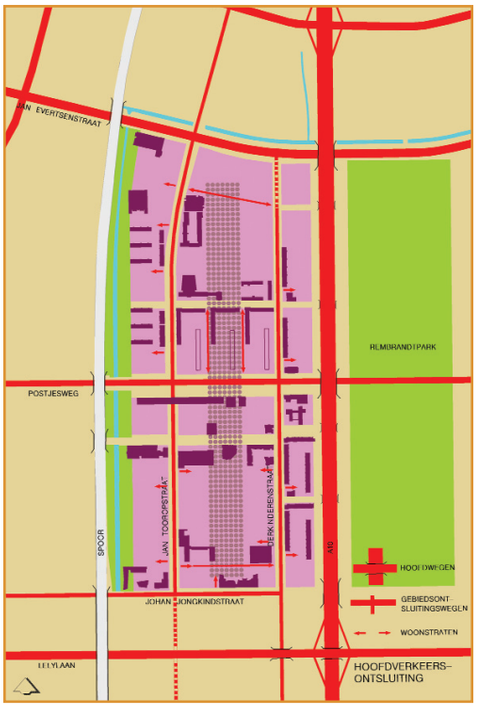
vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:35 Pagina 22



Raamwerk Structuur

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:36 Pagina 23

Evertsenstraat. Het stadskarakter zal worden versterkt door nieuwe bebouwing langs deze as. De Jan Tooropstraat wordt aangesloten op de Lelylaan. Het basisprofiel wordt gekenmerkt door een breedte van 25 meter, 2x1 rijstrook, vrijliggende fietspaden, parkeren en bomenrijen.



Hoofdverkeersontsluiting



FSI

- **Woonstraten**

Het basisprofiel van deze straten is minimaal 15 meter breed en wordt gekenmerkt door 2x1 rijstrook met bomenrijen en aan één kant van de straat parkeren. Enkele woonstraten zullen worden aangepast of verlegd om de structuur van de wijk te kunnen verbeteren.

- **Bijzondere openbare ruimtes**

In het hart van het plangebied worden openbare, verkeersvrije/-luwe ruimtes gecreëerd. Afmeting en karakter van deze ruimtes is afhankelijk van ligging en aangrenzende functies. Deze ruimtes zijn verbonden door een route voor langzaam verkeer die ook de verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Overtoomse Veld moet versterken. Aan deze reeks van ruimtes dienen zoveel mogelijk publieke voorzieningen te worden gesitueerd.

- **Stadsblokken**

Door 'spelregels' waaraan de ontwerpen moeten voldoen, vast te leggen, wordt de kans geboden om bij elk nieuw project optimaal in te spelen op de dan geldende marktvraag en omstandigheden, terwijl toch het karakter van de wijk wordt vastgelegd. Deze 'regels' zijn:

- In het plangebied komen drie dichtheidszones met een gemiddelde bebouwingsdichtheid (floor space index) van respectievelijk 0,5 tot 1,0, 1,0 en 1,5. Incidenteel kunnen er stadsblokken zijn die een fsi hebben richting de 2.0.
- De maximale bouwhoogte wordt gesteld op 15 meter. Voor maximaal 25% van het blok geldt een hoogte van 25 meter. In de plint wordt gestreefd naar een bouwhoogte van 3.50 meter.
- Stadsblokken hebben op de hoeken een duidelijke begrenzing. De buitenrand van het stadsblok is de grens tussen openbaar en privé en dient goed aangegeven te worden.
  Voor elk stadsblok wordt gestreefd naar het opnemen van de gebouwtypen 'stadshuis' en 'loftgebouw' (zie hieronder).
- Bouwen binnen de stadsblokken: voor blokken wordt de mogelijkheid opgenomen om bijzondere bebouwing aan toe te voegen. De manier waarop deze wordt ingevuld, is in grote mate vrij. De belangrijkste

regel is dat er een maximale bouwhoogte wordt vastgelegd. De collectieve toegangen zijn afsluitbaar aan de straatzijde.
- Een aanzienlijk deel van de begane grond verdiepingen van de nieuwbouw wordt voor meervoudige doeleinden geschikt gemaakt. Zo wordt het mogelijk dat de woningen op termijn ook voor werkfuncties te gebruiken zijn.
- Daarnaast wordt verspreid in het gebied een aantal specifieke werkgebouwen gerealiseerd hetgeen er toe leidt dat in de meeste nieuwe stadsblokken zowel gewoond als gewerkt kan worden. Dat gegeven is een belangrijke bijdrage aan de toekomstige vitaliteit van de wijk.

• **Gebouwtypen**

Binnen het ruimtelijk raamwerk kan een drietal gebouwtypen worden gerealiseerd. Deze gebouwtypen zijn stadshuizen, loftgebouwen en zogenaamde 'specials'.

- Stadshuizen: dit zijn verschillende woningtypen die in rij aan elkaar geschakeld zijn. De bouwhoogte is 3 of 4 lagen en incidenteel 2 of 5 lagen. De begane grond is zoveel mogelijk voor meerdere doeleinden geschikt. Verschillende indelingen zijn mogelijk, zoals een individueel huis, beneden-bovenwoning of een appartement of combinaties daarvan. Particulier opdrachtgeverschap kan hier een belangrijke rol spelen.
- Loftgebouwen: dit zijn woon-werkgebouwen van 6 - 8 lagen (incidenteel 9 lagen). De begane grond is voor meerdere doeleinden geschikt, daarboven zal met name worden gewoond in door een lift ontsloten appartementen. Flexibiliteit in indeling van deze gebouwen is het streven voor de loftgebouwen. In tegenstelling tot het stadshuis kenmerkt het loftgebouw zich door haar horizontale geleding
- 'Specials': hieronder vallen de volgende subtypen:
  - Het ondernemersgebouw: een flexibel werk-woongebouw met 2 - 4 lagen, en een grote mate van flexibiliteit en indeelbaarheid.
  - Het binnenblok: dit subtype is optioneel. Het is een gebouw binnen de grotere stadsblokken. Afmeting en functie zijn afhankelijk van de locatie. Het gebouw wordt vanaf de straat ontsloten.
  - Nieuwbouw scholen: de maximale footprint is 1500 m2. Uitgegaan moet worden van meervoudig grondgebruik.
  - Losse woonbebouwing in de Ecostrook.

• **Ecopark**

De zone langs het spoor wordt ingericht als ecopark. Een ecologische verbindingszone, een looproute, enkele vrijstaande woon- of werkgebouwen en tal van verblijfsplekken worden hierin opgenomen. Het water wordt minimaal 7 meter verbreed. Aan de oostzijde komt een voetgangersroute over de hele lengte van de wijk. Dat levert het 'basisprofiel'. Het talud van de spoordijk vormt een ecologische verbinding en is niet toegankelijk. De grote bomen in het noordelijke deel blijven staan. Op twee plaatsen wordt een koppeling gemaakt tussen de spoorzone en de Jan Tooropstraat; eenmaal in het zuidelijke deel en eenmaal in het noordelijke deel van de wijk. Hier wordt een waterrijk parklandschap gerealiseerd dat tevens een aangename plek biedt voor spelen en ontmoeten.

Verkeer en openbare ruimte

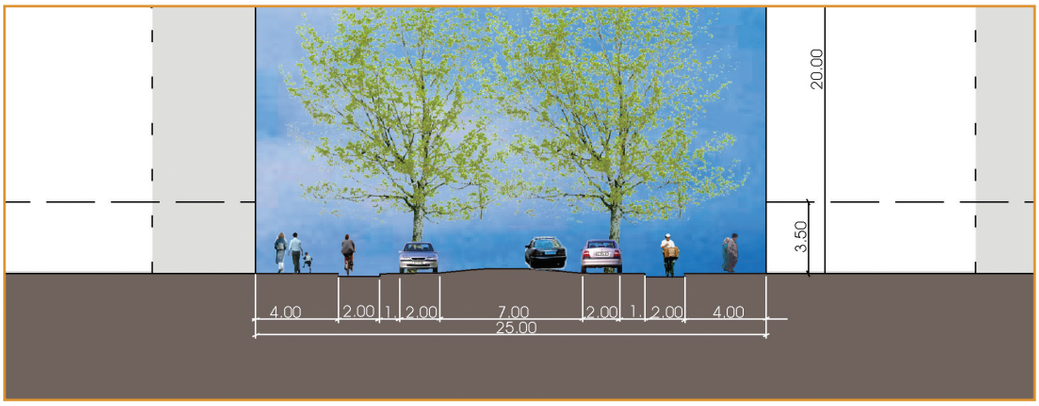
Straten en pleinen worden in Overtoomse Veld veilige verblijfsgebieden, met volop ruimte voor spelen, flaneren en ontmoeting. Renovatie, restauratie en sloop/nieuwbouw van de gebouwen moet daarom samen opgaan met een duurzame kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Verdichting van het gebied betekent dat er aandacht moet zijn voor kwalitatief hoogwaardig 'buurtgroen' van voldoende omvang. De openbare ruimte zal zodanig geherstructureerd worden dat er meer kwaliteit in een meer geconcentreerde vorm komt. Naast de straten biedt het stelsel van openbare plekken de bewoners en gebruikers aantrekkelijke ruimtes voor elk moment van de dag.

De hoofdstructuur bestaat uit circa 25 meter brede straten en circa 15-meter brede woonstraten. De Postjesweg neemt een bijzondere plaats met een bredere maat. De eigenlijke straat wordt versmald tot 2x1 rijstrook. Dit profiel

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:37 Pagina 25

is vergelijkbaar met de Postjesweg ter plaatse van het Rembrandtpark. De as van de weg ligt in het verlengde van beide tunnels. Daarmee wordt het karakter van de Postjesweg als doorgaande straat, die verschillende stedelijke milieus met elkaar verbindt, versterkt. Ten zuiden van de straat blijft veel ruimte beschikbaar. Deze wordt deels gebruikt voor parkeren. Aan de noordrand wordt een zone van circa 15 meter ingericht als verblijfsgebied (bijvoorbeeld speelplek).

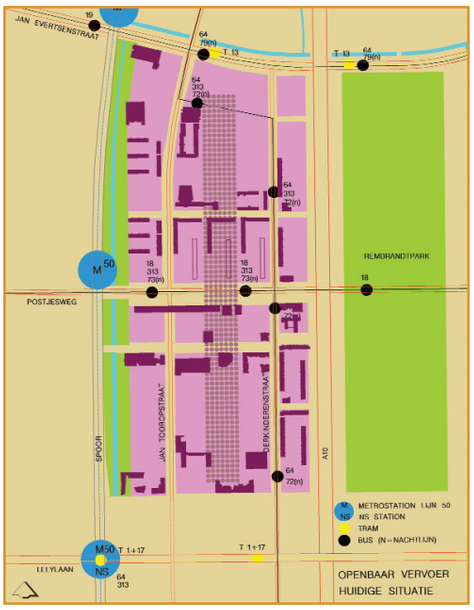
De Jan Tooropstraat en de Derkinderenstraat hebben een 'vast profiel'. Beide straten worden ingericht voor verkeer in twee richtingen (2x1 rijstrook, zonder middenberm). Het zijn levendige stadstraten, met vrijliggende fietspaden en in sommige delen langsparkeren op straat. De bus halteert op straat en er komen bomen aan beide zijden. Het gestrekte profiel van de straat loopt door; toch heeft de straat een bestemmingskarakter. Dat wordt gerealiseerd doordat de bus op straat halteert, er parkeerplaatsen en brede voetgangersoversteken zijn, en doordat er veel levendige functies aan de straat grenzen. De ruimtelijke verschijningsvorm van beide straten verschilt iets. Karakteristiek voor Derkinderenstraat wordt dat de gevels steeds verspringen. In alle blokken zal een deel van de gebouwen verder terugliggen dan het 'vaste profiel' van 25 meter. Dit levert een gevarieerd straatbeeld. In de Jan Tooropstraat staan de gevels van de gebouwen waar mogelijk in de (vaste) rooilijn. Hier wordt het karakter van de straat verbijzonderd doordat er op een aantal plekken pleinen en parkjes aan grenzen. Daarmee worden de bijzondere plekken in het stadsbeeld geaccentueerd.
In alle woonstraten worden bomen geplant. Om te voorkomen dat de auto het stadsbeeld domineert, worden de bewonersparkeerplaatsen binnen de stadsblokken geplaatst. Wel komen er bezoekersparkeerplaatsen op straat.



Principedoorsnede Jan Tooropstraat en Derkinderenstraat

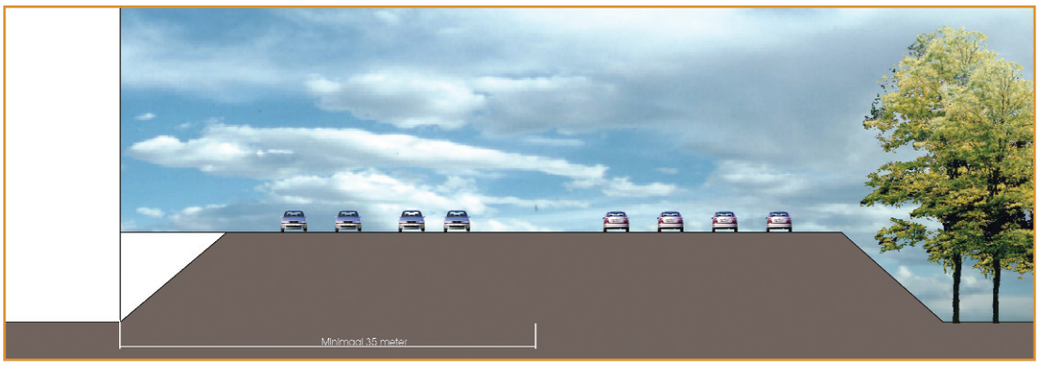
In de zone tussen Jan Tooropstraat en Derkinderenstraat komt een serie bijzondere openbare ruimtes die onderling met elkaar verbonden zijn via de woonstraten. Aan deze pleinen bevinden zich de belangrijkste publieke en sociaal maatschappelijke functies. Van noord naar zuid zijn dit:

- Jan Evertsen: een bijzondere openbare ruimte aan de Jan Evertsenstraat. Hieraan grenzen diverse functies en alle gebouwtypen. Daarmee ontstaat een herkenbaar beeld van de wijk naar de omgeving.
- Een centrale groene openbare ruimte
  in het noordelijke deel van de wijk; dit wordt ingericht met gras, speelvoorzieningen, bomen en banken.
- Mondriaanplein: het plein dat grenst aan het Mondriaan Lyceum
- August Allebéplein: met de vernieuwing van het winkelcentrum wordt een nieuw plein gemaakt in het oostelijke deel. Aan het plein komen winkels alsook het zorg/welzijnscentrum en de Ru Paréschool;
- Ru Paré: ten zuiden van de school komt een nieuwe bijzondere openbare ruimte. Het grenst direct aan de school en vormt tevens het uitloopgebied van de school.
- Het meest zuidelijke plein is weer een groen plein. Het wordt gemaakt als onderdeel van het Hoytema project en is al opgeleverd.

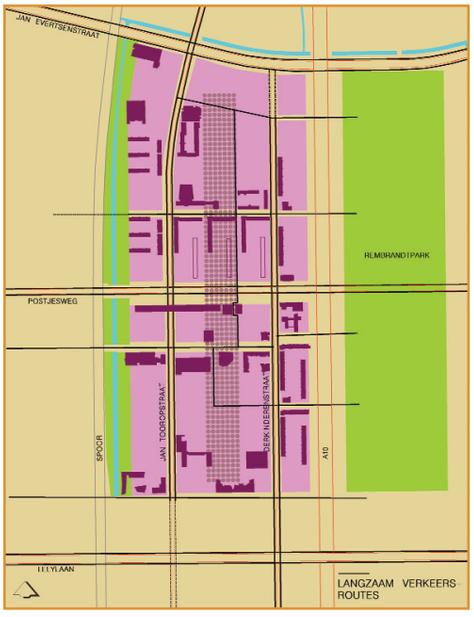


Openbaar vervoer huidige situatie

De vernieuwing van de bebouwing tussen A10-west en Derkinderenstraat biedt de mogelijkheid om het asymmetrische profiel van de A10-west ter plaatse van het Rembrandtpark te benadrukken. De stadsblokken lopen in principe door tot aan de kant van de weg. In het talud kunnen dan parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Boven het niveau van de A10-west wijkt de bebouwing minstens 7 meter terug.



Doorsnede A10



Langzaam verkeer

De toegang tot het Rembrandtpark vanuit de Overtoomse Veld wordt sterk verbeterd. Alle doorgangen onder de A10 worden opgeknapt en beter verlicht. Bovendien komen er ingangen van gebouwen aan deze doorgangen waardoor de sociale controle toeneemt. In het uitwerkingsplan zal nadruk komen te liggen op het maken van sociaal veilige routes.

Om de in fysiek opzicht geïsoleerde positie van het plangebied voor het langzame verkeer te verbeteren is een versterking van de routing met het Rembrandtpark en het Sloterplasgebied belangrijk. In het hart van de wijk komt in noordzuidrichting een langzaamverkeerroute te lopen, die zowel de aangrenzende pleinen als de buurt- en wijkvoorzieningen aan elkaar koppelt.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:38 Pagina 27

Parkeren

Door de verdichting zal de druk op de openbare ruimte verder toenemen, vooral in die gebieden waar een goede en gewenste bereikbaarheid gewenst is. Dit heeft consequenties voor parkeermogelijkheden op straat, maar ook voor het (tijdelijk) laden en lossen. De transformatie van Overtoomse Veld naar een stedelijk leefmilieu maakt overwegend gebouwd parkeren noodzakelijk. Om het parkeren goed te kunnen beheren is invoering van parkeerbeheer een belangrijke voorwaarde.

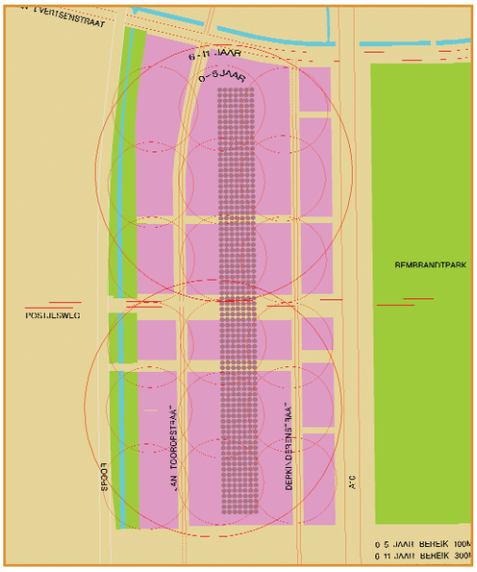
Voor het parkeren (inclusief bezoekersparkeren) worden de volgende normen aangehouden

- Koopwoningen	1,25 pp, waarvan 1,0 gebouwd en 0,25 op maaiveld
- Sociale huur	1,0, waarvan 0,6 gebouwd en 0,4 op maaiveld
- Kantoren/bedrijven > 125 m2	1,0 per 125 m2 bvo op eigen terrein
- Voorzieningen maximaal	1,0 per 125 m2 bvo
- Kantoor/bedrijf/voorziening/winkel in plinten	1,0 per 125 m2 bvo
- Religieuze voorzieningen	1,5 per 100 m2 bvo

Omdat het plangebied verdicht wordt zal ongeveer per nieuw te bouwen woning één gebouwde parkeerplaats worden gebouwd. De globale ruimtelijke consequenties van het parkeren zijn onderzocht en zullen in het Plan Openbare Ruimte verder inzichtelijk worden gemaakt.

Sport, spel en recreatie

Het is van groot belang dat er voldoende formele en informele speelplekken in de openbare ruimte zijn. In het najaar van 2003 is het nieuwe speelruimtebeleidsplan door de stadsdeelraad vastgesteld. Per deelgebied wordt op basis van dit plan bepaald hoeveel speelruimte (formeel en informeel) er moeten worden gerealiseerd. Er wordt bij formele speelplekken onderscheid gemaakt tussen verschillende leeftijdsgroepen:



Speelplekken

- Allerkleinsten 0 tot 5 jaar: actieradius 100 meter, kleine speelplekken (100 m2 per 20 kinderen) op blokniveau (wip, glijbaantje, huisje). Dichtbij huis, veel toezicht, verkeersveilig. Deze kunnen goed gecombineerd met bijvoorbeeld zitplekken voor ouderen.
- Basisschool 6 tot 11 jaar: actieradius 300 meter, 1225 m2 per 70 kinderen, trapveldje, skaten, fietscross, hang-klimtoestel, water.
- Tieners 12 tot 18 jaar: actieradius 1000 meter (incl. Rembrandtpark), 6400 m2 per 100 kinderen, trapveld, volley, skaten, fietscross, basket, hangplek, water. Beschut, maar toezicht moet mogelijk zijn.

Algemeen geldt dat er bij de planning van de speelplekken logische aansluitingen moeten worden gezocht bij bestaande en nieuwe speelplekken bij scholen, het winkelcentrum, buurtcentra, kinderdagverblijven, groenplekken. Om kinderen ook op informele wijze in de buurt te laten spelen zal bij het ontwerp van de openbare ruimte per deelgebied aandacht moeten zijn voor verkeersveiligheid (30-km gebied of woonstraat), inrichting groenplekken, detaillering, materiaalkeuze, enzovoort.

Ecologie, water en groen

Het plangebied wordt bijna geheel omzoomd door het ecologisch waternetwerk bestaande uit waterpartijen langs de spoordijk, Jan Evertsenstraat, door Rembrandtpark en langs Lelylaan. In Overtoomse Veld zelf is slechts zeer beperkt water aanwezig. Met de verbreding van het waterprofiel met circa 7 meter is het mogelijk ongeveer 50% van de benodigde extra waterberging te realiseren. Buiten deze verbreding is in het plangebied plusminus 1,3 ha

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 28



Groen- en waterstructuur

extra oppervlaktewater nodig. Hiervoor wordt een oplossing gezocht in combinatie met de ecologische zone.

Hoewel de strook langs de A10 als gevolg van de bouwplannen niet meer kan worden aangemerkt als ecologische zone zullen waar mogelijk delen van deze strook ecologisch worden versterkt en beheerd.

Als de kwantiteit van het groenareaal afneemt zal daar (financiële) compensatie tegenover staan (groencompensatie). Het verkregen geld zal worden ingezet voor projecten die de kwaliteit van de groenvoorzieningen verhogen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bomen, ecologisch groen en traditioneel groen.

In het zuidelijk deel in een zone van 200x30 meter langs de spoordijk zijn in de huidige situatie schooltuinen gesitueerd. Deze tuinen hebben geen functie voor de direct aangrenzende scholen maar voor scholen uit de buurt en de Westelijke Tuinsteden. Het is wenselijk op termijn, ook met het oog op de opgave het gebied te verstedelijken, voor deze tuinen een andere locatie binnen het stadsdeel aan te wijzen.

Sociale veiligheid

Bij de vormgeving van de ruimtelijke vernieuwing wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid. Voor alle nieuwbouw zal worden gestreefd naar het niveau zoals omschreven in het Politiekeurmerk, voor renovatie zal in ieder geval op woningniveau en voor de woonomgeving de eisen van het Politiekeurmerk moeten worden gehaald. In het kader hiervan worden de viaducten onder de A10 in de betreffende uitwerkingsplannen onder de loep genomen.
In het vernieuwingsplan is er rekening mee gehouden dat de auto-ontsluiting van de torenzone in het Rembrandtpark mogelijk in de toekomst via de Derkinderenstraat en de viaducten onder de A10 zal kunnen plaatsvinden. De verwachting is dat deze oplossing een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid. In de uitwerkingsplannen zal nadruk moeten worden gelegd op het sociaal veiliger maken van de routes door middel van begeleidende bebouwing, verlichting en inrichting openbare ruimte.

Gebouwen

Het plangebied biedt tal van locaties en gebieden die kunnen bijdragen aan het beoogde ondernemende karakter van de wijk. De hoofdstraten, zoals Jan Tooropstraat en Derkinderenstraat, worden nog meer dan nu levendige stadsstraten. Het gebied tussen beide straten wordt aantrekkelijk door de opeenvolging van pleinen, waaraan voorzieningen worden gerealiseerd. Door de beschikbaarheid van ruimten als verouderde scholen, ateliers, kantoren en dergelijke kan het innovatieve karakter van het plangebied relatief snel gestalte krijgen. Het is van groot belang om deze ruimten in te zetten voor de vernieuwing van het imago van de buurt. In aanvulling op deze bijzondere gebouwen is het gewenst om ook voor de 'gewone woonblokken' en ensembles na te denken over innovatief hergebruik. Zo kan een wooncomplex worden getransformeerd tot een 'short stay facility'. Ook is het mogelijk om een beperkt aantal portiek-etage blokken te hergebruiken als ateliers.
De bestaande bebouwing blijft in principe gehandhaafd totdat vernieuwing van het betreffende stadsblok aan de orde is (voor fasering, zie hoofdstuk 7). In het kader van de vernieuwing van de stadsblokken speelt de bestaande bebouwing een belangrijke rol. Daarbij zijn de volgende vormen te onderscheiden:

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 29

- Handhaven (al dan niet met kleine aanpassingen).
- Renovatie: vernieuwing en herstel historische kwaliteit met behoud van functie.
- Transformatie: geschikt maken voor andere functie.
- Tijdelijk gebruik: bij beschikbaar komen aanpassen ten behoeve van tijdelijk gebruik voor maatschappelijke doeleinden en/of als ruimte voor ondernemers en/of als tijdelijke woonruimte. Hiervoor zouden op korte termijn al in te zetten zijn het stadsdeelkantoor, het Kliqgebouw en het Quadogebouw (deels). Een en ander is afhankelijk van de vraag naar tijdelijke ruimtes afgezet tegen het moment waarop het nieuwe programma op de locatie kan worden gerealiseerd.

De huidige religieuze infrastructuur (kerkgebouwen, moskee) blijft intact. Het is wel noodzakelijk de openbare ruimte rondom de moskee en de kerken te verbeteren.

4.4. Vernieuwing woningvoorraad

De woningvoorraad in het plangebied moet, om een werkelijke verandering te realiseren, veel gevarieerder worden. Bewoners die het zich kunnen permitteren verlaten nu de wijk, hun plek wordt ingenomen door mensen die zich opnieuw moeten opwerken. Een ingrijpende verandering in de woningvoorraad wordt daarom door alle partijen van belang geacht. Tegelijkertijd is het een taak van overheid en consortia om zorg te dragen voor voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden voor de mensen die aangewezen zijn op de sociale voorraad: de primaire doelgroep.
De woningvoorraad van Overtoomse Veld wordt uitgebreid met 53% van 2811 naar 4299 woningen (exclusief 324 studentenwoningen). Van de nieuw te bouwen woningen zal 30% in de sociale huur worden gerealiseerd. Van de nog nieuw te bouwen sociale huurwoningen zal 25% bestaan uit grote woningen. Tegelijkertijd wordt het aantal marktwoningen fors verhoogd (70% van de totale nieuwbouwopgave).

Momenteel kunnen huishoudens met een midden- en hoger inkomen die geïnteresseerd zijn in een koopwoning moeilijk terecht in Overtoomse Veld. Er moet dan ook een kwalitatief goed aanbod voor die groepen komen en daarvoor is een forse stijging van het aantal koopwoningen nodig. Het aandeel marktwoningen zal in het plangebied stijgen van 18% nu naar 60% in 2015. Veertig procent van de toe te voegen marktwoningen is bereikbaar voor de middeninkomens.
In tabel 1 worden de huidige woningcomplexen en de ingreepvoorstellen weergegeven.

Woonprogramma voor ouderen en huishoudens met een zorgvraag

Voor ouderen en gehandicapten wordt een apart programma gerealiseerd dat aansluit op de behoefte om overgangen van zelfstandig wonen naar wonen met service en zorg mogelijk te maken, zonder dat verhuizen noodzakelijk is. Tevens wordt een woningaanbod ontwikkeld voor de realisering van clusters die bij voorkeur rond knooppunten van voorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Vooralsnog wordt uitgegaan van een programma van circa 50 WIBO-woningen en 48 geclusterde onzelfstandige eenheden. Hiernaast wordt een deel van nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment specifiek aan senioren toegewezen.

Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw

Bij de sloopafweging is door de consortia nadrukkelijk gekozen voor kwaliteit. In deze afweging spelen de volgende aspecten mee: woninggrootte (consortia wensen dat in een nieuwbouwproject voor sociale huurwoningen een gebruiksoppervlak (gbo) van gemiddeld 85m2 wordt gerealiseerd), woontechnische en bouwfysische kwaliteit. Verder speelt mee de mogelijkheid om door sloop (en een nieuwe stedenbouwkundige verkaveling) een verdere optimalisering van het grondgebruik te realiseren.

4.5. Sociale vernieuwing

Doel van de vernieuwing is dat de (huidige en nieuwe) bewoners van de buurt perspectief krijgen op een

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 30

Complex nummer		Gebiedsdeel	Soc. huur	Markt	Consortium	Beheerder	Ingreepvoorstel
29	N	Noordoostpunt, fase 2	51		Far West	Rochdale	Sloop met doorbraak naar Jan Evertsestraat. Start sloop 2008
27	N	Noordoostpunt, fase 1	40		Far West	Rochdale	Sloop en vervangende nieuwbouw Start sloop 2008
Rest 27 en 29	N	Rest Noordstrook	273		Far West	Rochdale	Sloop en vervangende nieuwbouw Start sloop 2010
	N	Noord		54		Overtoomse Hof	Behoud (seniorenwoningen)
37	N	K. Klinkenberg-straat	112		Far West	Rochdale	De woningen zullen worden gerenoveerd en voor de garages is sloop de inzet. Overwogen moet worden of op die plekken nieuwbouw kan worden gerealiseerd op een zodanige manier dat de link/relatie met de groenstrook/ecozone gewaarborgd is.
26	N	Middengebied OV Noord	216		Far West	Rochdale	Sloop en vervangende nieuwbouw. Start sloop 2007
28	N	MiddengebiedOV Noord	24		Far West	Rochdale	Reeds gesloopt, start nieuwbouw 1e fase middengebied 2005
39	N	Postjesweg Noord	34		Far West	Het Oosten	Sloop van de bejaardenwoningen februari 2006. Vervangende nieuwbouw. Voorzien wordt dat hier flink meer woningen kunnen worden teruggebouwd.
41	N	Greivestraat	112		Far West	Het Oosten	De woningen zullen worden gerenoveerd en voor de garages is sloop de inzet. Overwogen moet worden of op die plekken nieuwbouw kan worden gerealiseerd op een zodanige manier dat de link/relatie met de groenstrook/ecozone gewaarborgd is.
		Piet Mondriaanstraat e.o.		29	Eigenaar-bewoners		Behoud
40	N	W.Nakkestraat/ J.Mankesstraat	326		Far West	Het Oosten	Renovatie van de haken en dat deel van de stroken dat niet voor sloop in aanmerking komt. Uit stedenbouwkundig onderzoek in het kader van het uitwerkingsplan moet blijken wat de omvang van de sloopopgave is
116	N	A10 strook, W.Nuyenstraat, W.Sluyterstraat	290		Alliantie	De Dageraad	Sloop en vervangende nieuwbouw in twee fasen, behoud woningen langs de Derkinderenstraat
Subtotaal	N		1478	83			
464	Z	A.Allebéplein		16	Far West		Sloop van de woningen en herontwikkeling van het August Allebéplein als centrum van Overtoomse Veld.
925	Z	A.Allebéplein		24		Eig. bewoners	Behoud (koop)
II	Z	A.Allebéplein		166		Coop. Flat en winkelexploit.ver.	Behoud (koop)
III	Z	A.Allebéplein		8		Field Willow	Sloop tzt
	Z	M.Bauerstraat		80		Lebo	Behoud
I	Z	M.Bauerstraat		60		Particuliere belegger	Behoud
VI	Z	M.Bauerstraat	66		nvt	De Key	
28	Z	Thorn Prikkerstraat e.o.	328		Olympus/Eigen Haard	Eigen Haard	Sloop en vervangende nieuwbouw Start sloop vanaf 2011
29	Z	S. Robertsonstraat e.o.	24		Olymous/Eigen Haard	Eigen Haard	Sloop en vervangende nieuwbouw Start sloop vanaf 2011
35		Hoytemastraat J.Sluyterstraat	126		Far West	Rochdale	Sloop, waarvan 50 won. reeds in 2001 gesloopt.
13	Z	Waldorpstraat/ Leikertstaart	279		Far West	Zomers Buiten	Vooralsnog geen grote noodzaak tot aanpak van dit gebied. Woningen worden waarschijnlijk gerenoveerd. Aanpak van de plinten en omvorming van de binnengebieden tot een variant van een hofje is daarbij een mogelijke invulling
		Johan Jongkindstraat		73	Eigenaar-bewoners		Behoud
Subtotaal	Z		823	427			
Totaal In %			2301 82%	510 18%			Sloop sociaal: 1360 Sloop markt: 24 Renovatie soc.: 878 Omzetting soc. naar koop: 66 Behoud markt: 486
Totaal			**2811 100%**				

Tabel 1 Bestaande woningcomplexen vernieuwingsgebied Overtoomse Veld: woningaantallen en ingreepvoorstellen

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 31

verbetering van hun sociale en economische positie wat betreft onderwijs, werk, inkomen en welzijn. Overtoomse Veld wordt een buurt met diversiteit waar volwassenen en kinderen volwaardig deel uitmaken van de samenleving en in staat zijn daar actief in te participeren. Voor het realiseren van het ambitieniveau van de sociale vernieuwing is gekozen voor een aanpak die bestaat uit drie pijlers. Deze komen samen in het project "Investeren in Mensen", dat sinds 2000 in Overtoomse Veld loopt, namelijk:

- **Resultaatmeting en monitoring**
  Het Sociaal Investeringsplan omvat circa vijftig concrete en meetbare doelen die binnen een periode van vijf jaar moeten zijn bereikt. Deze doelen zijn op zeven dimensies toegespitst, namelijk: taalvaardigheid en integratie; onderwijs en opvoeding; sociale participatie; werk en inkomen; veiligheid; gezondheid en welzijn; noodzakelijke basisvoorwaarden.

- **Huis-aan-huis aanpak**
  De gehanteerde strategie "Investeren in mensen" is massief en vraaggericht. Massief betekent dat alle relevante problemen van alle mensen in de buurt in samenhang worden aangepakt. Vraaggericht betekent dat op basis van iedere individuele situatie en behoefte een op maat gesneden pakket van maatregelen wordt ontwikkeld. Bewoners worden thuis bezocht en per huishouden wordt een inventarisatie gemaakt van de feitelijke situatie (vragen, behoeften, problemen). Alle vragen en behoeften van bewoners worden door de bewonersadviseur meegenomen naar het "backoffice". Hier zijn verschillende disciplines, waaronder werk-, onderwijs-, zorg- en welzijns-"makelaars", ondergebracht die vervolgens alle vragen en behoeften van individuele gezinnen integraal en gelijktijdig beantwoorden met acties en maatregelen voor oplossingen. Individuele verbetertrajecten worden in gang gezet via het backoffice dat zorgdraagt voor een passend aanbod voor alle voorkomende sociale en economische behoeften van de bezochte bewoners. De sociale investeringsplannen lopen parallel met de plannen van de woningcorporaties. Deze aanpak koppelt bestaande organisaties, voorzieningen, instrumenten en geldstromen in een sluitende aanpak aan de mensen die dat het hardst nodig hebben in één aandachtgebied.

- **Het betrekken van mede-investeerders**
  De gebiedsgerichte aanpak van het sociaal investeringsplan brengt 'multiplier'effecten teweeg. Een structurele verbetering van de sociaal-economische positie van mensen heeft verschillende effecten, zoals een hoger besteedbaar inkomen of een lager beroep op de gezondheidszorg. Verschillende instellingen en bedrijven profiteren van deze effecten, de zogenaamde "beneficianten". Gestreefd wordt deze te betrekken bij het Sociaal Investeringsplan. Zo zijn naast het stadsdeel inmiddels verschillende semi-publieke en private partijen (o.a. de Sociale Dienst, PinkRoccade etc.) betrokken bij de uitvoering. Naast afspraken met organisaties over een beter vraaggestuurt aanbod (software) worden ook met alle relevante aanbieders van veiligheid, zorg, welzijn en onderwijs afspraken gemaakt om er voor te zorgen dat de voorzieningen (hardware) ook fysiek vernieuwd of verplaatst worden.

  Op de plankaart wordt weergegeven waar voorzieningen zijn gelokaliseerd.

4.6. Economische vernieuwing

De noodzaak van economische vernieuwing van Overtoomse Veld blijkt uit het feit dat, zoals op meer plaatsen in de Westelijke Tuinsteden, de winkelvoorzieningen onder druk staan, de buurt een slecht imago heeft als vestigingsgebied en de groei van bedrijvigheid achterblijft bij het Amsterdams gemiddelde. De economische vernieuwing zal daarom een integraal onderdeel moeten uitmaken van de totale vernieuwingsopgave in Overtoomse Veld. Aan de andere kant biedt Slotervaart Veld als geen ander stadsdeel binnen de Westelijke Tuinsteden kansen als een potentieel zeer interessant werkgebied. Het is ruim opgezet en goed bereikbaar en kan zich tot een werkgebied voor, los van locaties langs de snelweg, met name kleine ondernemingen (starters

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 32

en doorstarters). Door de veroudering van het aanbod van bedrijfsruimte zijn de huren op dit moment laag. De uitgangspunten voor de economische vernieuwing zijn vastgelegd in de Nota Richting ParkStad 2015 en zijn:

- meer ruimte voor (nieuwe) bedrijven;
- betere bedrijfshuisvesting;
- stimulering van zelfstandig ondernemerschap;
- versterking van het vestigingsklimaat.

Een van de belangrijke voorwaarden is de realisatie van voldoende en op maat gesneden bedrijfshuisvesting.

Vraag en aanbod bedrijfsruimte

In de markt voor bovenlokale kantoor- en bedrijfsruimte is de komende jaren voldoende aanbod voorhanden (Inbo Adviseurs maart 2002), zeker als de plannen die er nu liggen worden uitgevoerd (Lelylaan e.o., Delflandplein-Staalmanplein, RID-terrein). Voor 2010 zullen er geen grootschalige kantoren in ontwikkeling komen.

De vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte, en in mindere mate kleinschalige kantoorruimte, is al jarenlang groot in Amsterdam. Recent onderzoek (O&S, verschijnt voorjaar 2004) heeft dat nog eens bevestigd. Met kleinschalige bedrijfsruimte wordt officieel bedoeld: units kleiner dan 500 m2. Maar er is grote behoefte aan een nog kleiner segment (200 m2 en kleiner).

Bedrijven die niet teveel hinder veroorzaken voor de omgeving maar wel gekarakteriseerd kunnen worden als bedrijven omdat ze een product vervaardigen, hebben hard ruimte nodig in Amsterdam en vormen een speerpunt van beleid. Kleine drukkerijen, fotograven, grafische vormgevers, maar ook een loodgieter en een opslagbedrijf behoren daartoe. Vestigingseisen zijn begane grond en goede laad- en losmogelijkheden.

Kantoorachtige activiteiten laten zich goed mengen met de woonfunctie. Behalve op de begane grond (in plinten) vestigt de zakelijke dienstverlening zich ook graag in bedrijfsverzamelgebouwen (of ondernemershuizen). Parkeren, een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, maar ook zichtbaarheid en goede voorzieningen in de wijk zijn vestigingseisen.

Startende ondernemers zijn een andere belangrijke doelgroep van beleid. Starters zorgen voor levendigheid en inoviteiten in de lokale economie en voorzien in werkgelegenheid. Behalve aan kleinschalige bedrijfsruimte hebben starters behoefte aan betaalbare huren en flexibiliteit in het huurcontracten.
Allochtone ondernemers vormen binnen Overtoomse Veld een bijzondere aandachtsgroep. Juist bij allochtone groepen is de ondernemerszin groot en dit biedt kansen voor het plangebied.

Met het economisch stimuleringsprogramma van gemeente Amsterdam (HERMEZ) wordt realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte (al dan niet specifiek voor starters) gestimuleerd.
Een goed vestigingsmilieu bestaat niet alleen uit aanbod aan bedrijfshuisvesting: het gaat om werkmilieus met bijbehorende voorzieningen, om uitstraling, ook van de openbare ruimte. Praktische starterondersteuning is van belang (Starterscentrum West), maar ook informele netwerken waar het stadsdeel eventueel zelf in participeert.

Detailhandel en voorzieningen

Het August Allebéplein is aangewezen als één van de winkelconcentratiegebieden in het stadsdeel. Op deze locatie (inclusief de kleine winkelstrip Jan Tooropstraat tussen Marius Bauerstraat en Postjesweg) zal de detailhandel verder worden versterkt en geconcentreerd. Om die compactheid te bereiken worden niet alleen stedenbouwkundige maatregelen genomen, maar zal ook worden gestreefd naar (vrijwillige) verplaatsing van de

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 33

winkels aan de Derkinderenstraat naar het August Allebéplein. Het plein behoudt haar karakter als wijk/buurtwinkelcentrum. In samenwerking met particuliere partners wordt een modern winkelcentrum met een breed aanbod van dagelijkse en frequent benodigde artikelen voor buurtbewoners gerealiseerd. Het huidig winkeloppervlak van 2450 m2 zal meer dan verdubbeld worden tot 5500 m2. De branchering en het oppervlak is vastgelegd in het indicatief branchepatroon Winkelcentrum Overtoomse Veld. Dit branchepatroon, gebaseerd op de detailandel- en horecanota van 4 juli 2001 en aanvullend onderzoek van WPM, is vastgesteld door het dagelijks bestuur op 19 februari 2002.Ook de vestiging van daghoreca op het Allebéplein zal verder worden gestimuleerd. In woongebieden wordt alleen additionele horeca toegestaan die weinig overlast veroorzaakt. Om voor meer levendigheid op het plein te zorgen zal aan de hand van een quick scan onder allochtone ondernemers de behoefte worden onderzocht van een laagdrempelige cluster kleine winkeltjes (permanente kraampjes, Marché Allebé). Het gaat om kleine betaalbare units voor ondernemers die geen gewoon winkelpand kunnen of willen huren en die een wisselwerking hebben met andere winkels op het plein. Voorlopig wordt gedacht aan ongeveer 15 units met non food/food aanbod. Eind september 2003 zullen de uitkomsten van de quick scan bekend zijn en zal besloten worden of het concept onderdeel zal uitmaken van het uitwerkingsplan centrumgebied.

Waar kansen worden geboden zal gekeken worden of er uitgaansgelegenheden voor jongeren kunnen worden gerealiseerd. Ook wordt aansluiting gezocht bij het sociaal vernieuwingsprogramma van het plangebied. Onderzocht wordt of bijvoorbeeld het onderwijsprogramma mogelijkheden biedt een bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen naast een (technische) school. Deze mogelijkheden zullen verkend worden in het Plan van Aanpak kleinschalige bedrijfsruimte (2004).

Functiemening en woonwerkwoningen

Functiemening is belangrijk om bewoners bij ondernemerschap te betrekken, maar ook om de levendigheid in de buurt te verbeteren. Zoals hierboven al gesteld is, leent de ene soort bedrijvigheid zich beter voor die menging dan de andere soort. Het realiseren van functiemenging door zowel woon- als werkruimte binnen een pand te combineren, voorziet in de behoefte om vanuit huis te starten met een bedrijf. Hierbij gaat het om woonwerkwoningen met een speciaal bestemde werkruimte. Deze ruimte heeft een aparte ontsluiting, heeft een hogere verdiepingsruimte en wellicht een mogelijkheid voor gepaste gevelreclame. De doelgroep voor dit type woningen zijn de traditionele vrije beroepen en de beroepen waarbij veelal sprake is van praktijk aan huis. Voorwaarde is evenwel dat er voldoende parkeergelegenheid wordt geboden; dat het werkgedeelte in de woning niet ten koste gaat van het wooncomfort (woonoppervlak minstens 125 m2)en dat de woonwerkwoningen als cluster worden ontwikkeld.

4.7. Duurzaamheid en milieu

Energiebesparing

- Mogelijkheden om de uitstoot van CO2 met (bijna) 50% te reduceren zijn het toepassen van de geldende energieprestatienorm voor nieuwbouw, het gebruik van standaard pakketten voor renovatie en groot onderhoud en door woningen aan te sluiten op stadsverwarming (Energievisie 2002).
- Als voor stadsverwarming wordt gekozen zullen ondergrondse en bovengrondse reserveringen dienen te worden opgenomen. Hierbij dient te worden aangetekend, dat deze reserveringen tot op heden niet door NUON zijn afgegeven.
- Middels uitvoering van een energieprestatie-advies voor alle woningen met planmatig onderhoud wordt inzichtelijk welke maatregelen kunnen worden uitgevoerd. Tevens wordt de subsidie binnen de energie-premieregeling 25% hoger.
- Streven is 25% energiebesparing in complexen met planmatig onderhoud en 40% bij groot onderhoud.
- Hantering van een energieprestatie-eis voor nieuw te bouwen woningen die 0,1 -0,2 lager is dan de wettelijke eis (volgens het Bouwbesluit geldt voor woningbouw een energieprestatienorm (EPN) van 1,0).

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:39 Pagina 34

- Mogelijkheden onderzoeken voor integratie van PV (zonnecollectoren) in gevels en daken.
- Streven naar levering van warmte van AVI-West.
- Voor elk nieuw te bouwen complex moet worden nagegaan of collectieve levering van warmte een optie is. Indien dit positief is dient een haalbaarheidsstudie te worden uitgevoerd voor de levering van warmte met warmtepomp of warmtekracht. Indien een keuze wordt gemaakt voor stadsverwarming dient daarop te worden aangesloten.
- Uitvoeren van een studie naar de mogelijkheden van grootschalige photo-voltage- of windmolenprojecten op de daken van gestapelde nieuwbouwwoningen.
- Voor grootschalige utiliteitsbouw worden de mogelijkheden onderzocht voor warmte/ koude opslag in de bodem.

Afval

De stadsdeelraad van het stadsdeel Slotervaart heeft in op d.d. 8 mei 1996 het besluit genomen om in het gehele stadsdeel ondergrondse containers te plaatsen voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval. De Stadsdeelraad heeft in december 2001 in aanvulling hierop besloten om in (middel)hoogbouwwijken geen ondergrondse GFT containers meer te plaatsen. Voor containers geldt een maximale loopafstand die wettelijk is vastgesteld op 75 meter vanaf de perceelgrens tot aan de container. In uitzonderlijke gevallen kan die afstand in het kader van verkeersveiligheid of bereikbaarheid van het inzamelvoertuig worden opgerekt tot 125 meter. Dit besluit moet worden genomen door de Stadsdeelraad.
Door de verdichting neemt de beschikbare openbare ruimte af. Ook neemt bij diverse bouwtypen het aantal huishoudens per flatuitgang toe. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de verschillende inzameltechnieken opnieuw zullen worden bekeken. In de uitwerkingsplannen zal per deelgebied de afvalinzameling nader worden uitgewerkt.

Bedrijfsafval zal apart moeten worden ingezameld en vanaf uitgegeven terrein moeten worden opgeslagen en aangeboden.
Het sloopafval dat vrijkomt bij de uitvoering van het stedelijke vernieuwingsproject zal conform het bouwbesluit gescheiden worden ingezameld. Door deel te nemen aan de zogenaamde sloopcarrousel van ParkStad zullen waar mogelijk gesloopte materialen en bouwdelen weer hergebruikt worden.

Bodemkwaliteit, grondwater en maaiveldhoogte

Voor een groot deel van het plangebied is een historisch bodemonderzoek met beperkt karakter uitgevoerd. Volgens de Bodemkwaliteitskaart Slotervaart bestaat de grond binnen het plangebied grotendeels uit licht verontreinigde grond. Dit betekent dat deze grond tot 1,5m diepte in principe (indien er geen locale verontreinigingen zijn) op eenvoudige wijze binnen het gebied weer is te gebruiken. Voor het resterende nog niet onderzochte deel is inmiddels historisch bodemonderzoek aangevraagd. Naar aanleiding van de historische onderzoeken zullen nog diverse indicatieve en aanvullend indicatieve onderzoeken worden verricht en zal een aantal tanksaneringen moeten plaatsvinden.
Voor de eerste fase A10-strook is op een gedeelte van het terrein asbest geconstateerd ter plaatse van de reeds gesloopte woningen. Voor dit terrein wordt een saneringsplan opgesteld.
Een grondbalans zal inzicht geven in de vrijkomende en benodigde grondstromen met het oog op een zo groot mogelijk hergebruik van vrijkomen grond in het plangebied of overig ParkStad.
Het gemiddelde peil van de spoorsloot bedraagt 2.10-NAP. De gemiddelde grondwaterstand ligt op 1.51-NAP.
Het Vernieuwingsplan gaat uit van de huidige maaiveldhoogte aan de gevel van 0.70m-NAP.

Waterhuishouding en riolering

In afstemming met DWR wordt voor wat betreft het rioolsysteem in principe uitgegaan van een gewoon gescheiden stelsel. DWR heeft als integrale keur vastgesteld dat minimaal 10% van het extra te verharden oppervlak (binnen hetzelfde watersysteem) aan open water dient te worden aangelegd.
Aandachtspunten in verband met de waterhuishouding zijn:

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:40 Pagina 35

- Beperken van het extra te verharden oppervlak.
- Treffen van maatregelen voor het vasthouden van regenwater en vertragen van de waterafvoer (bijv. groene daken).
- Afkoppelen van regenwater afkomstig van schone vlakken en dit lozen op het oppervlaktewater.
- Materialen kiezen waardoor vervuiling van het regenwater met bijvoorbeeld koper, zink en lood wordt vermeden.

Kabels en leidingen

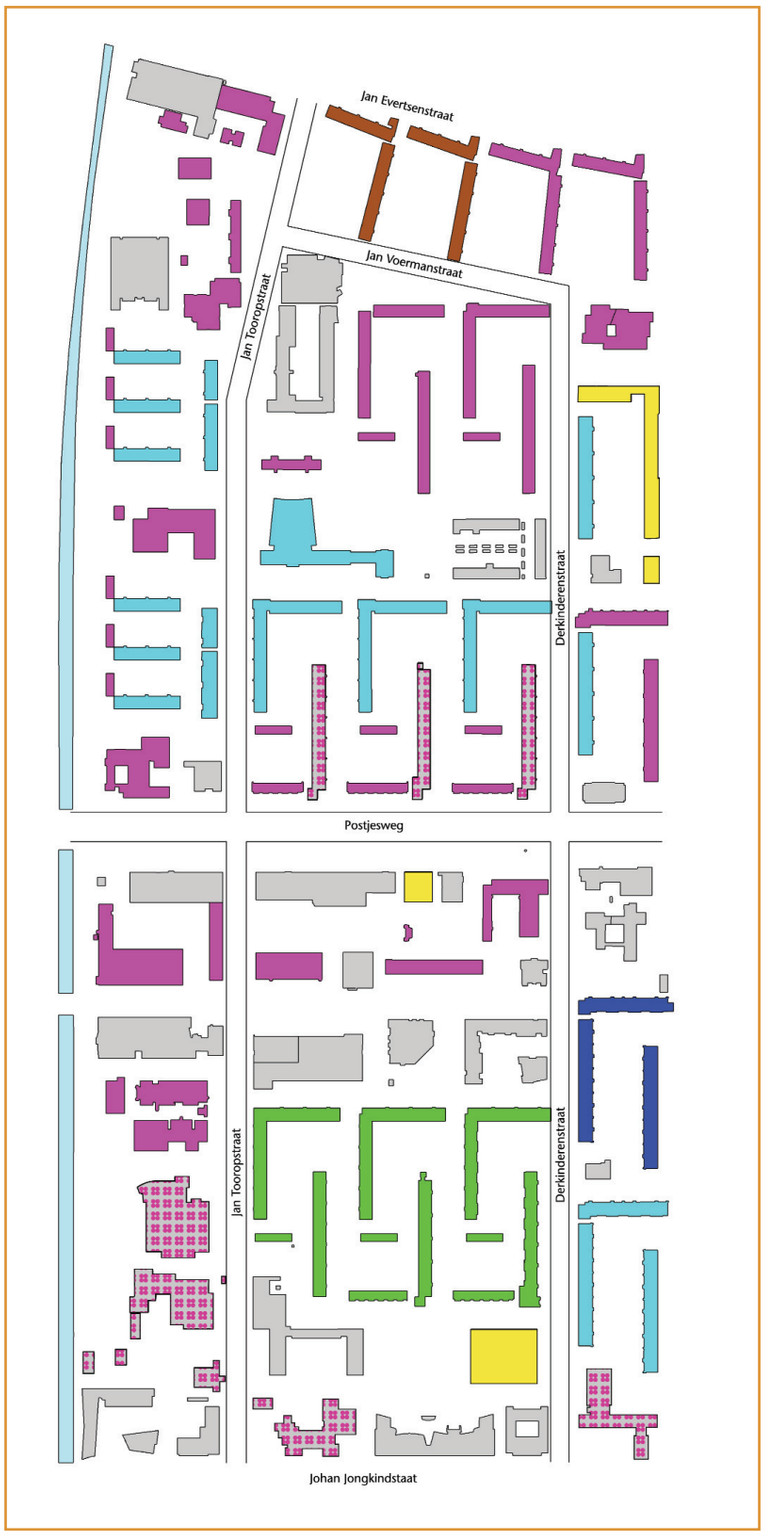
De hoofdstructuur van het plangebied blijft vrijwel ongewijzigd. Dat biedt de mogelijkheid om bestaande hoofdtracés voor kabels en leidingen te handhaven. Of dit ook in werkelijkheid mogelijk is hangt af van de verdere doorwerking van het ruimtelijk plan. Er wordt uitgegaan van een forse verdichting van het bouwvolume, en het is de vraag of de bestaande kabels en leidingen groot genoeg gedimensioneerd zijn om de uitbreiding op te vangen. De ervaring leert dat veelal toch tot (gehele of gedeeltelijke) vervanging wordt overgegaan.
Op blokniveau treden wel wijzigingen in de structuur op. Er wordt van uitgegaan dat de kabels en leidingen binnen de stadsblokken voor een groot deel vervangen zullen moeten worden. Dit omdat de kwaliteit naar verwachting matig is, en omdat het additionele programma dermate intensief is, dat aanvullende capaciteit voor de nutsdiensten nodig zal zijn. Per blok kan de situatie enigszins verschillen; waar aanpassingen aan de blokken slechts van bescheiden omvang zijn, kan het bestaande stelsel voldoende blijken. In het algemeen wordt er echter van uitgegaan dat de kabels en leidingen binnen de stadsblokken niet van structurerend belang zijn.

4.8. Beheer

Daar waar nodig is zal voor het toekomstig beheer een beheerplan worden gemaakt, waarin verantwoordelijkheden voor het beheer worden vastgesteld. Afstemming tussen de verschillende beheerders en betrokkenheid van bewoners is daarbij belangrijk. Afhankelijk van de te realiseren privatiserings- en herinrichtingsmaatregelen kunnen terreingedeelten anders worden beheerd.



vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:41 Pagina 36



Renovatie
2009 tot 2011

- Anton Waldorpstraat 50-89 (doorlopend)
- Derkinderenstraat 60-80 (doorlopend)
- M. Bauerplantsoen 11-107

Renovatie
2005 tot 2009

- Ch.Leickertstraataat 1-19
- Ch.Leickertstraat 6-44
- Derkinderenstraat 46-54
- Derkinderenstraat 92-110
- Jan Mankesstraat 44-62
- Jan Tooropstraat 73-91
- Jan Tooropstraat 112-130
- Johan Greivestraat 2-38
- Johan Greivestraat 5-99
- K.Klinkenbergstraat 2-38
- K.Klinkenbergstraat 5-135
- Piet Mondriaanstraat 107-147
- Piet Mondriaanstraat 149-183
- W. Nakkenstraat 44-62
- W. Nakkenstraat 23, 25, 27
- W. Nuytenstraat 2-11 (doorlopend)
- W. Sluyterstraat 1-19
- A. Waldorpstraat 1-49

Sloop
2005 tot 2009

- August Allebéplein 2 en 5-59
- Derkinderenstraat 81-103
- Derkinderenstraat 105-143
- Derkinderenstraat 112
- Hart Nibbrigstraat 1-19
- Henk Harietstraat 1, 2-26
- Jan Voermanstraat 5-31
- Jan Voermanstraaat 2-40
- Jan Evertsenstraat 201-335
- Jan Mankesstraat 2-42
- Jan Tooropstraat 72-110
- Louis Apolstraat 1, 2-26
- Willem Nakkenstraat 2-44
- W. Sluyterstraat 2-40
- Piet Mondriaanstraat 1-103

Sloop
2009 tot 2011

- Jan Evertsenstraat 337-471
- Jan Voermanstraat 42-102
- Derkinderenstraat 60-80
- M.Bauerplantsoen 11-107

Sloop
vanaf 2011

- Derkinderenstraat 11-33
- Jan Tooropstraat 28-46
- Jan Vethstraat 1-23
- Jan Vethstraat 44-62
- Jan Vethstraat 2-24
- Suze Robertsonstraat 1-37
- Suze Robertsonstraat 2-24
- Suze Robertsonstraat 44-62
- Thorn Prikkerstraat 1-69

Sloop(grens) nog nader te bepalen
2005 - 2009

Adressen worden in uitwerkingsplan aangewezen.

- Derkinderenstraat 53-77
- Jan Mankesstraat 1-25
- W.Nakkenstraat 1-21
- Jan Tooropstraat 11-13

Geen aanpak

Plan in uitvoering of gereed

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:41 Pagina 37

5 Programma

In dit hoofdstuk worden acties en initiatieven gepresenteerd die aanvullend zijn op het basisaanbod van activiteiten dat het stadsdeel al aanbiedt op de gebieden van welzijn, onderwijs, economische zaken, volkshuisvesting en beheer van de woonomgeving.

5.1. Inleiding

Belangrijk uitgangspunt van de gehanteerde ruimtelijke en sociaal-economische strategie is de fasering van de vernieuwing. Op de korte en middellange termijn moeten successen worden geboekt die bewoners een betere sociaal-economische positie geven in de samenleving en hen in staat stelt in gerenoveerde of nieuwe woningen te blijven wonen in de buurt. De effecten van het investeren in de bebouwde omgeving blijken vooral op de middellange en lange termijn.
De activiteiten die op de korte termijn worden uitgevoerd zijn er vooral op gericht de sociale en economische positie van de bewoners in woningcomplexen die voorlopig niet gesloopt worden te vergroten en daar ook de voorzieningen laagdrempelig en vraaggericht op in te richten. Mede hierdoor wordt ook de leefbaarheid nog verder vergroot en worden een aantal deelprojecten in de gebouwde omgeving in uitvoering genomen. De activiteiten op de middellange termijn zijn eveneens gericht op de verdere versterking van de sociale en economische positie van de huidige bewoners en het bieden van een goed en vraaggericht aanbod van voorzieningen aan alle bewoners van de wijk. De activiteiten voor de lange termijn worden uitgevoerd om de sociale en economische voorzieningen te voltooien voor de nieuwe wijk en de sloop en renovatie van woningen en voorzieningen zo af te ronden dat het doel van de vernieuwing wordt bereikt.

Naarmate de activiteitenprogramma's verder in de tijd liggen zijn zij noodgedwongen minder concreet en definitief. Immers, het is niet mogelijk om nu met zekerheid te zeggen welke extra activiteitenprogramma's de bevolking in de buurt in 2015 nodig heeft.

In tabel 2 zijn de doelstellingen op korte, middellange en lange termijn in elk van de pijlers opgenomen.

	korte termijn (2003-2006)	middellange termijn (2003-2010)	lange termijn (2003-2015)
Doelstelling	interesse en betrokkenheid van de bewoners	investeren in een betere toekomst	ingrijpende vernieuwing van de wijk
sociale pijler	empowerment van de bevolking	verbetering sociale en economische positie van de bevolking	voldoende passende voorzieningen voor de bewoners van het nieuwe Overtoomse Veld.
economische pijler	behoud en versterking van winkelaanbod in concentratiegebied; ondersteuning starters	realiseren van kleinschalige bedrijfsruimte en het ondersteunen van economische initiatieven en starters	Een goed vestigingsklimaat voor kleine en groeiende ondernemers en een levendige, actieve en werkende wijk
ruimtelijke pijler	snel realiseren van zichtbare verbeteringen in openbare ruimte zodat wijk weer leefbaar en sociaal veilig is en blijft (interimbeheer)	wijk moet leefbaar en sociaal veilig zijn en blijven (interimbeheer)	naar een gevarieerd aanbod aan woningen, voorzieningen en werkgelegenheid.

Tabel 2 Doelstellingen vernieuwingsprogramma Overtoomse Veld

5.2. Programma voor wonen

In 2015 telt Overtoomse Veld ongeveer 4200 woningen. In vergelijking met de huidige situatie van 2811 woningen betekent dat een uitbreiding met circa 1400 woningen. In totaal zijn dan 1384 woningen gesloopt en 2869 nieuw gebouwd. Door de stapsgewijze aanpak en de mix van renovatie en nieuwbouw na sloop zal er

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:41 Pagina 38

sprake zijn van een zich geleidelijk voltrekkend proces van transformatie van de woningvoorraad. Zo zal het percentage sociale huur van bijna 82% langzamerhand teruglopen naar 40% in 2015.
Een deel van de nieuwe woningen zal worden gerealiseerd op plekken waar nu niet of weinig gewoond wordt. Dan gaat het onder andere om het Allebéplein en het zuidelijke deel van de zone tussen de Jan Tooropstraat en het spoor. De overige extra woningen moeten worden toegevoegd in het kader van de vernieuwingsopgave van de wooncomplexen. Het komt er op neer dat zo'n beetje op elke vernieuwingslocatie anderhalf keer zoveel vloeroppervlak moeten worden gerealiseerd als er wordt gesloopt. Omdat de nieuwe woningen groter zijn dan de bestaande woningen, zal het aantal woningen in de meeste blokken maar met een bescheiden aantal toenemen.

Het nieuwbouwprogramma is zeer gevarieerd. Binnen het sociale huursegment worden woningen voor zowel kleinere als grotere huishoudens gerealiseerd. In het marktsegment worden naast woningen voor huishoudens met een middeninkomen ook grotere woningen gebouwd voor huishoudens met een wat hoger inkomen.

Alle woningen worden gebouwd volgens de richtlijnen uit de Basiskwaliteiten Woningbouw Amsterdam 2003. Dit betekent dat alle gelijkvloerse woningen die op de begane grond gelegen zijn en alle gelijkvloerse woningen die bereikbaar zijn met een lift zowel aanpasbaar als rolstoelbezoekbaar worden gebouwd. Hiermee zijn de woningen in het vernieuwingsgebied toegankelijk voor een zeer brede doelgroep. Als in het kader van de herhuisvestingopgave blijkt dat er in het vernieuwingsgebied vraag is naar rolstoelgeschikte woningen, dan zullen deze als zodanig worden opgeleverd.

Totaal aantal woningen per 1/1/2000	**2811**	
• Corporatiebezit (sociale huurwoningen)	2301	82%
• particulier bezit (marktwoningen)	510	18%
te renoveren woningen (maximaal)	878	
te onttrekken woningen (verkoop)	66	
te slopen woningen corporaties	1360	
te slopen woningen particulier	24	
Totaal nieuwbouwprogramma (excl. 324 studentenwoningen)	**2869**	
Corporatiebezit zonder ingreep	--	
Particulier bezit zonder ingreep	486	
Nieuwbouw sociale huur	**860**	**30%**
3- en 4-kamerwoningen 5- en 6 kamerwoningen	645 215	75% 25%
WIBO-woningen	50	
Geclusterde eenheden	48	
Rolstoelgeschikte woningen	maatwerk	
Nieuwbouw middencategorie (prijspeil 2003)	**1148**	**40%**
Middeldure huur (huurprijs tussen 454- 862, prijspeil 2002)	288	10%
Middensegment koop (v.o.n.-prijs max. 185.185, prijspeil 2003)	430	15%
Middensegment koop (v.o.n.-prijs max. 227.000, prijspeil 2003)	430	15%
Nieuwbouw duur	**860**	**30%**
Totaal aantal woningen per 1/1/2015 (bestaand+nieuw)	**4299**	
sociale huurwoningen	1738	40%
Marktwoningen	2561	60%

Tabel 3 Transformatieprogramma Overtoomse Veld 2000 – 2015

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:41 Pagina 39

Een deel van de woningen zal specifiek worden toegewezen aan oudere sv-kandidaten uit het vernieuwingsgebied. In aanvulling hierop worden circa 50 specifieke WIBO-woningen gerealiseerd. Hiernaast zijn in het nieuwbouwprogramma tevens 48 geclusterde onzelfstandige groepseenheden opgenomen. De WIBO-woningen en de geclusterde groepseenheden worden gerealiseerd in de directe nabijheid van het te ontwikkelen multifunctioneel zorg - welzijnscentrum.

5.3. Sociaal programma

Alle activiteiten en maatregelen voor de uitvoering van het sociale vernieuwingsprogramma zijn geïnventariseerd voor de periode 2003 - 2006 en 2007 - 2010. Bestaande en aanvullend benodigde middelen op het terrein van Welzijn, Onderwijs, Zorg en Veiligheid worden hierbij ingezet, waarbij de exploitatiemiddelen ten behoeve van het basis-, speciaal en voortgezet onderwijs niet zijn meegenomen. Tevens is ook de fysieke infrastructuur van de sociale vernieuwing opgenomen onder het kopje “Sociale infrastructuur”.

Het sociaal vernieuwingsprogramma Overtoomse Veld omvat de volgende activiteiten, die uitgevoerd worden op buurt, stadsdeel, regionaal en stedelijk niveau:

Project "Investeren in mensen"
Monitoren en meten van doelstellingen aanpak; huis-aan-huis aanpak drie bewonersadviseurs en 40 uur ondersteuning; back-office met locale, regionale en stedelijke instellingen; investeren in de buurt: vraaggestuurd aanbod en voorzieningen (zie hieronder).
Aanvullend benodigd: een vierde bewonersadviseur; verbetering monitoring en evaluatie.

Taalvaardigheid en participatie
Intensieve taallessen oudkomers; exploitatie taalcentrum; niet-intensieve taallessen basisonderwijs en migrantenorganisaties.
Aanvullend benodigd: continuering intensieve taallessen oudkomers; continuering exploitatie/verhuizing taalcentrum; vervolgtaallessen; jaarlijks buurtfeest; wijkfestival.

Onderwijs, opvoeding en vrije tijd
Voorscholen, schoolbegeleiding (ABC) en zorgverlening (JAT) bij El Kadisha en Ru Paré; verbeteren leerlingvolgsysteem basisonderwijs; speel-o-theek; serviceteam allerjongsten; coördinator Inter10(computer)centrum; Sport en spelteam; Topscore; sport- en spelactiviteiten door migrantenorganisaties; Thuis-op-Straat project op Mondriaanplein; mobiel team Impuls; huiskamerproject Opportuna; Jongeren Opvang Team; Nieuwe Perspectieven Jongere Jeugd;
Aanvullend benodigd: uitbreiding peutergroepen van twee voorscholen; taalleiding op twee peuterspeelzalen; TOP klas; ouderkindcentrum; opvoedwinkel; uitbreiding speel-o-theek; professionalisering buurtmoeders; commerciële kinderopvang; verbeteren bereik sport- en spelactivitetein; professionele ondersteuning naschoolse activiteiten migrantenorganisaties; aanleg Kraijcekveld op Mondriaanplein; uitbreiding huiskamerproject Opportuna; cursussen opvoedingsondersteuning; vrijetijdsbesteding jongeren 12+.

Sociale participatie
activiteiten migrantenorganisaties.
Aanvullend benodigd: meer activiteiten en kadervorming migrantenorganisaties.

Werk en inkomen
activiteiten van Werkvirus, Nieuwe Kansen/Nieuw West en Sociale Dienst; trajectbegeleiding jongeren zonder werk/scholing; begeleiding door schuldhulpverlening.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:41 Pagina 40

Aanvullend benodigd: trajecten naar werk of sociale activering; inzet van reïntegratiebedrijven WAO-ers; uitbreiding schuldhulpverlening; inzet Formulierenbrigade via buurtspreekuur; voorpost buurtspreekuur budgetbegeleiding.

Veiligheid

buurtregisseurs politie; Justitie in de Buurt; inbraakpreventie; meldpunt extreme overlast; buurtservicepunt; Stop project; VIOS (Veilig In en Om School); terugdringen huiselijk geweld.
Aanvullend benodigd: uitbreiding buurtregisseurs, buurtservicepunt en VIOS; optimalisering cameratoezicht; opzetten collectieve beveiliging; ontwikkeling cursus 'Goed Burgerschap' (normen, waarden en leefregels in Nederland)

Gezondheid en welzijn

sociaal raadslieden en maatschappelijk werk; wijkpost voor ouderen; activiteiten voor ouderen.
Aanvullend benodigd: computercursussen voor ouderen; welzijnsactiviteiten voor ouderen in nieuw zorg/welzijnscluster; tolken ten behoeve van wijkpost ouderen

Gebouwen ten behoeve van sociale activiteiten en voorzieningen

- Welzijnscluster: op het August Allebéplein (met een ruimtelijke relatie met de brede school Ru Paré) komt een zorg/welzijns/dienstencentrum:
  - in het gezondheidscluster worden een tandarts, fysio/ergotherapie, huisarts, apotheek, artsenlab, thuiszorg en wijkverpleegkundigen ondergebracht.
  - In het dienstencluster komen uitvalspunten voor zorgdiensten, ontspanningsactiviteiten/dagopvang en maaltijdvoorziening.
  - Het cluster zorg en welzijnsdiensten herbergt een front office maatschappelijke dienstverlening en front office zorgloket indicatiestelling en een ouderkindcentrum waarin een verloskundige, een consultatiebureau, een speel-o-theek, een opvoedsteunpunt en een serviceteam allerjongsten worden ondergebracht.
  - Brede school welzijn: hier worden ondergebracht voorschool, naschoolse opvang, verlengde schooldag en ouderlokaal.

  Gekoppeld aan dit cluster is het mogelijk ook een bibliotheek en een denksportcentrum te realiseren. In totaal wordt hier gerekend met een programma van totaal 5200 m2, waarvan 3500 m2 voor het dienstencentrum.
- Jongerencluster: op een nader te bepalen locatie komt een jongerencluster met Oportuna en een meidencentrum (150 m2). Deze plek moet zodanig worden gekozen dat de mogelijke (geluid)overlast wordt beperkt. Tegelijkertijd moet er een relatie zijn met de overige voorzieningen in de buurt. Een combinatie met een kantoorfunctie op de verdieping geniet in verband hiermee de voorkeur.
- Zorgsteunpunten: op loopafstand van zorgwoningen komt in zowel noord als zuid een zorgsteunpunt (elk 250 m2) voor wijkverpleegkundigen.

Onderwijsgebouwen

- Wat betreft de basisscholen zal de Ru Paré school op zijn huidige plaats gehandhaafd worden, terwijl de islamitische school El Kadisha (3580 m2) gevestigd zal worden in het midden van het noordelijk deel van de buurt. Voor het speciaal basisonderwijs wordt op de korte termijn een nieuwe school van 2400 m2 (een fusie van de Kobald de Brouwer en de Andreasschool) gebouwd op de Huygenslocatie in het noordwesten van de buurt.
- Het speciaal onderwijs (inclusief het Audiologisch Instituut) zal geconcentreerd blijven in het zuiden van het plangebied. Op lange termijn zal mogelijk een samenvoeging van 3 scholen tot twee scholen kunnen plaatsvinden. De vrijkomende locatie zal dan kunnen worden herontwikkeld.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:41 Pagina 41

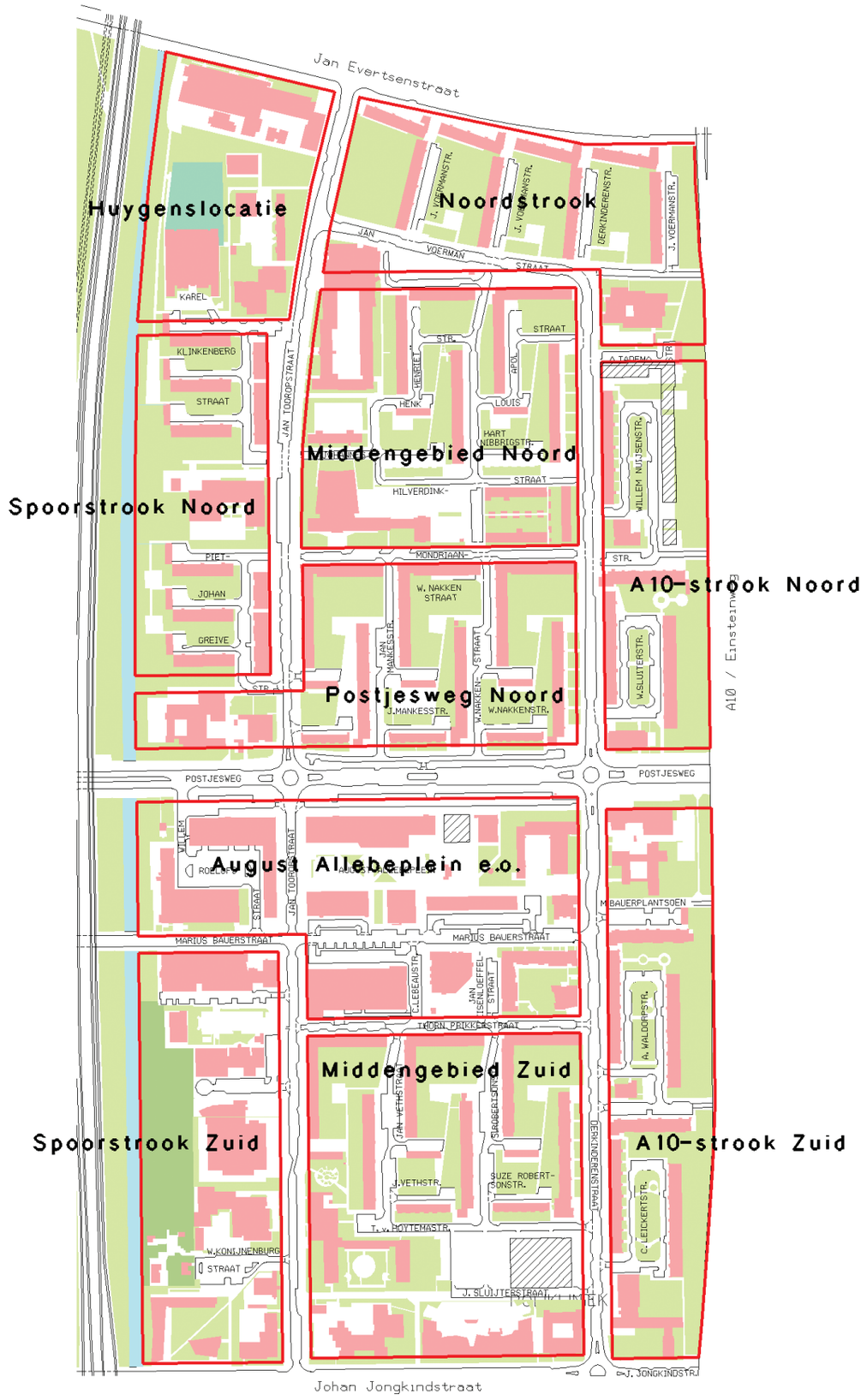
- Het voortgezet onderwijs zal, met uitzondering van de IPABO, andere locaties krijgen, deels in andere buurten, en geconcentreerd worden op locaties langs de ringspoorlijn.
- Met het bestuur van het Calvijncollege zal nog nader overleg worden gevoerd over de korte en langere termijn huisvestingsplannen van de verschillende onderdelen van hun scholen, die verspreid over het gehele stadsdeel liggen. In het plan is voorlopig uitgegaan van de verplaatsing van het Calvijncollege (J.Jongkindstraat/Der Kinderenstraat) naar de locatie Postjesweg nabij het metrostation. Hier is ruimte voor 6000 m2 niet-commerciële voorzieningen, 900 m2 kleinschalige (onderwijsgerelateerde) kantoorruimte en 324 eenheden voor studentenhuisvesting.
- Als gevolg van de herstructurering van het ROC/Amsterdam en de(her-)allocatie van al hun onderwijsgebouwen in Amsterdam zullen het gebouw aan de Marius Bauerstaat 2 en Karel Klinkenberstraat 1 op vrij korte termijn voor hergebruik beschikbaar komen.

5.4. Economisch programma

Het economisch programma, zoals dat hieronder is weergegeven is gebaseerd op een globale economische visie en wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de uitwerking van het vernieuwingsplan.

- Toevoeging van 8300 m^2 bvo functioneel kleinschalig kantoorgebruik en representatieve bedrijfsruimte, eventueel broedplaatsruimte op de Huygenslocatie.
- Toevoeging van 7500 m2 bedrijfsruimte op daarvoor geschikte locatie (langs Postjesweg nabij metrostation en Jan Evertsenstraat).
- Toevoeging van 2000 m^2 bvo representatieve kantoorfuncties op en rondom het August Allebéplein.
- Daar waar door vertrek van detailhandel ruimte komt in de plinten aan de Derkinderenstraat, Jan Tooropstraat en de Postjesweg toevoeging van consumentgerichte dienstverlening en kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimten.
- De mogelijkheid onderzoeken van het vestigen van een bedrijfsverzamelgebouw voor starters en/of doorstarters in een tijdelijk hergebruikt schoolgebouw of het huidig stadsdeelkantoor.
- Toevoeging van maximaal 35.000 m^2 bvo kantoorruimte op belangrijke knooppunten (Calvijn College, Quado, Jan Tooropstraat 15b en Jan Evertsenstraat) op de langere termijn.
- Aanstelling accountmanagers zowel bij ParkStad als het stadsdeel die aanbieders van bedrijfsruimten in contact brengen met ruimtezoekende ondernemers.
- Toevoeging van 3050 m^2 bvo detailhandel op het August Allebéplein.
- Er is een indicatief branchepatroon voor het winkelcentrum vastgesteld (DB-besluit 19 feb. 2002). Dit is inclusief de bestaande winkels, namelijk food 2760 m^2 (supermarkten en foodspeciaalzaken), 1720 m^2 non-food, dienstverlening 1000 m^2 horeca. Totaal bvo winkelcentrum 5500 m^2 (incl. bestaande detailhandel/horeca).
- Er is een voorrangsregeling voor uitgeplaatste ondernemers in voorbereiding. Deze kan de uitwisseling tussen detailhandel en bedrijvigheid in de plinten wellicht versnellen. De voorrangsregeling is een afsprakenkader tussen makelaars, eigenaren van onroerend goed en het stadsdeel. Op die manier kunnen leeggekomen ruimtes snel door de gewenste functie worden vervangen.
- Alle kansen om het imago van het plangebied als vestigingsplaats te promoten zullen worden benut, bijvoorbeeld door het organiseren van een prijsvraag het “Beste Ondernemersplan Overtoomse Veld”.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:42 Pagina 42



Deelgebieden

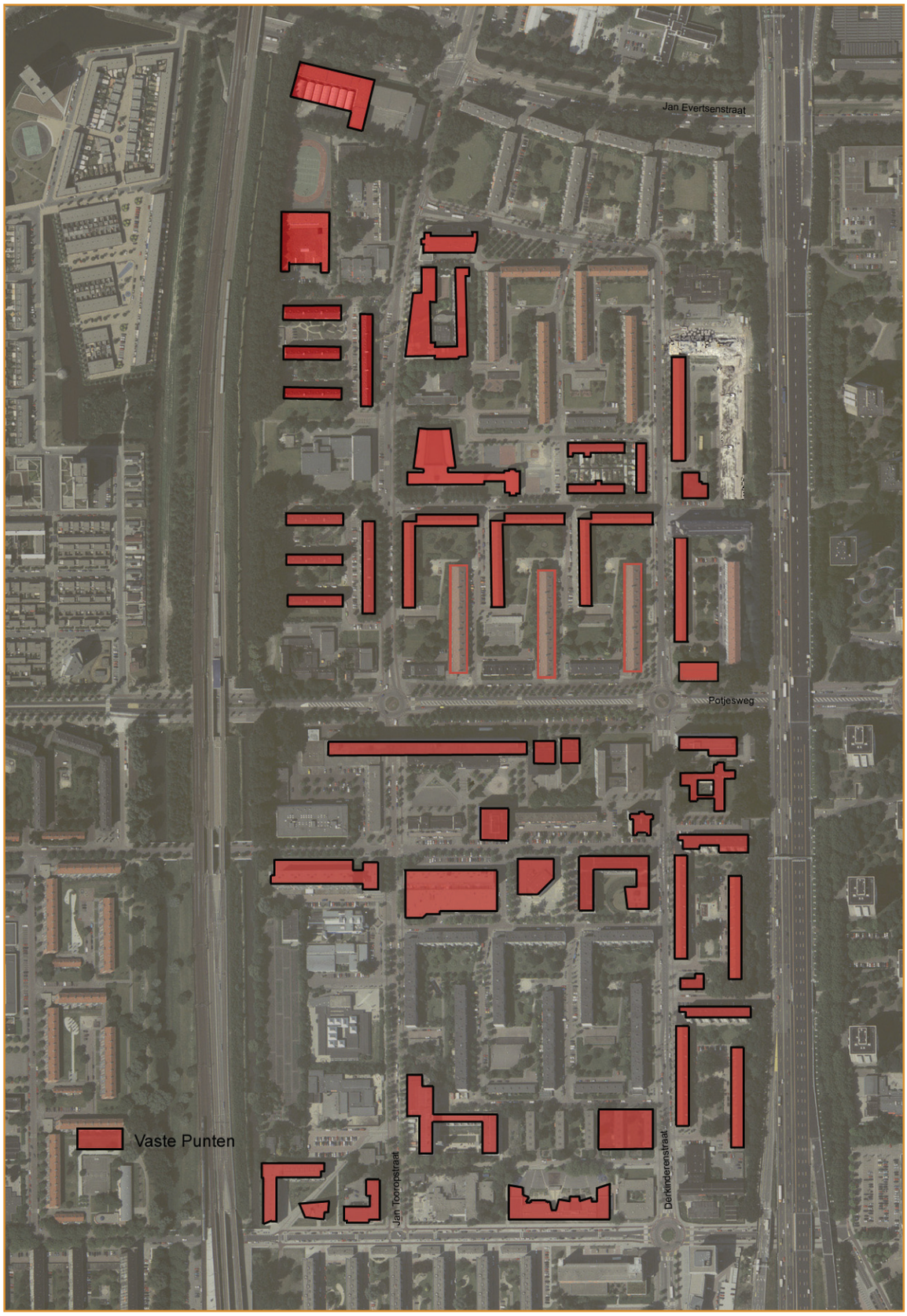
vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:42 Pagina 43

Deelgebied	wonen (aantallen)						niet-wonen						
							bedrijven		kantoren		voor-zieningen	detail handel	
	huidig aantal	handhaven	renovatie	totaal slopen	totaal nieuwbouw	totaal aantal na vernieuwing	bestaand	totaal bedrijven toevoegen	bestaand	totaal toevoegen kantoren	totaal toevoegen voorzieningen	bestaand	totaal detailhandel toevoegen
Huygenslocatie	0	0	0	0	242	242		5300		3000	2400	0	0
Noordstrook	418	54	0	364	703	757	0	1500	0	5500	0	0	0
A-10 strook Noord*	290	0	70	220	310	380	2000	0	0	0	0	0	0
Middengebied Noord	269	29	0	240	371	400	0	0	1100	0	0	0	0
Postjesweg Noord**	360	0	304	58	141	445	0	2000	0	3150	6500	0	0
Spoorstrook Noord	224	0	224	0	90	314	1825	0	0	0	0	0	0
A-10 strook Zuid	279	0	279	0	0	279	2087	0	4300	21500	0	0	0
Allebeplein e.o	274	250	0	24	339	589	4660	4000	7400	2000	5200	2450	3050
Middengebied Zuid	544	66	0	478	588	654	0	0	0	0	0	0	0
Spoorstrook Zuid	153	153	0	0	216	369	0	0	2500	0	5000	0	0
	2811	**552**	**877**	**1384**	**3000**	**4429**	**10572**	**12800**	**15300**	**35150**	**19100**	**2450**	**3050**

* A-10 strook 1e fase is al gesloopt
** Niet meegenomen in de tabel zijn 324 studentenwoningen bij Postjesweg Noord
Minimaal 58 woningen Postjesweg Noord worden gesloopt.
Het aantal te slopen en te renoveren woningen Postjesweg Noord zal nader worden bepaald.
Getallen inclusief Hoytema, Huize Patrimonium en A10-strook Noord

Programma deelgebieden

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:43 Pagina 44



Vaste punten, de roodgekleurde bebouwing blijft in ieder geval gehandhaafd.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:43 Pagina 45

6 Financiering

6.1. Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied wordt globaal begrensd door de Jan Evertsenstraat in het noorden, door het Ringspoor in het westen, door de Johan Jongkindstraat in het zuiden en door A10/Rembrandtpark in het oosten. Bij de doorrekening van het stedenbouwkundig plan wordt het gebied als één geheel beschouwd. In de te maken fase 3 grondexploitatie zal het gebied in deelgebieden worden onderverdeeld.

6.2. Ramingsmodel ParkStad

Voor de berekening van de financiële consequenties van het vernieuwingsplan is gebruik gemaakt van het Ramingsmodel ParkStad. Dit model is specifiek opgesteld voor het doorrekenen van vernieuwingsprojecten in de Westelijke Tuinsteden. Op basis van vastgesteld normen en parameters wordt inzicht gegeven in de benodigde investering en te verwachten opbrengsten voor zowel consortia als overheid. De gepresenteerde bedragen zijn steeds een totaal, uitgaande van de investeringsperiode van 2003 tot 2015. Daarbij is het bijzonder dat – in afwijking van traditionele grondexploitaties – ook de investeringen in de sociale pijler, vastgoed en activiteiten inzichtelijk worden gemaakt.

Er is binnen het model een onderscheid te maken tussen de vastgoedexploitatie (kosten en opbrengsten consortia) en een exploitatie voor de uitgifte van grond en inrichting van de openbare ruimte (kosten en opbrengsten gemeente). Van het stadsdeel wordt een jaarlijkse bijdrage verwacht voor de investeringen in de woonomgeving en een bijdrage aan de sociale pijler.

6.3. Financiële dekking van de programma's

Over de financiële dekking van de tekorten op de fysieke maatregelen met betrekking tot het woningbouwprogramma zijn met de consortia afspraken gemaakt. Verder zijn er verschillende dekkingsbronnen zoals Stimuleringsfonds, ISV en investeringsbijdrage in het maaiveld vanuit het stadsdeel. Voor de mogelijke tekorten op de vastgoedexploitatie voor de sociale pijler is de dekking nog hoogst onzeker. Ook voor de financiering van het aanvullende programma voor de sociaal-economische vernieuwing moeten dekking worden gevonden.

Programma sociaal

Het Sociaal Ontwikkelingsprogramma biedt een overzicht van en inzicht in de benodigde financiële ondersteuning die van de centrale stad (en in het verlengde daarvan het rijk) nodig is om dit deel van de vernieuwing te kunnen realiseren. Met de vaststelling van dit plan als onderdeel van het Ontwikkelingsplan wordt de ambitie aangegeven.
Daadwerkelijke financiële kaders op dit terrein worden op twee manieren vastgesteld:

- als onderdeel van een Vernieuwingsplan of Uitwerkingsplan;
- als apart projectvoorstel of thema in de betreffende sector.

Uitgangspunt voor de financiering voor het vastgoed van de sociaal-culturele en welzijnsvoorzieningen blijft in eerste instantie "Stenen voor Sociaal". Bij de bouw van de voorzieningen moet vooraf bekend zijn hoe de dekking is geregeld. Bij Welzijnsvoorzieningen is het afgeven van een meerjarenzekerheid moeilijk. Naast de dekking van de gelden moeten er ook heldere afspraken worden gemaakt over het bouwheerschap en het beheer van de voorzieningen.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:43 Pagina 46

	2003	2004	2005	2006	2007-2015 Jaarlijks
Project "Investeren in Mensen"					
beschikbaar	389.555	274.917	286.717	327.047	0
aanvullend benodigd	0	89.500	89.500	89.500	104.000
Taalvaardigheid en integratie					
beschikbaar	712.388	422.410	487.910	487.910	
aanvullend benodigd	0	315.000	770.000	770.000	765.000
Onderwijs, opvoeding en vrije tijd					
beschikbaar	1.860.887	1.837.912	1.302.912	1.312.912	1.327.912
aanvullend benodigd	0	1.403.410	1.305.410	1.343.910	1.344.410
Sociale participatie					
beschikbaar	308.239	288.239	288.239	288.239	288.239
aanvullend benodigd	0	56.200	72.400	94.000	248.000
Werk & inkomen					
beschikbaar	214.978	166.078	166.078	166.078	166.078
aanvullend benodigd	0	360.250	355.250	355.250	355.250
Veiligheid					
beschikbaar	168.356	184.200	179.750	202.300	214.350
aanvullend benodigd	0	475.500	258.500	461.500	464.500
Gezondheid & welzijn					
beschikbaar	262.640	262.640	262.640	262.640	262.640
aanvullend benodigd	0	95.000	95.000	95.000	95.002
Totaal					
beschikbaar	**3.934.143**	**3.436.396**	**2.974.246**	**3.047.126**	**2.259.219**
aanvullend benodigd		**2.794.860**	**2.946.060**	**3.209.160**	**3.376.160**

Tabel 4 Financiën software sociaal vernieuwingsprogramma 2003-2015 in EUR

Sociale infrastructuur	Aanvullend benodigd
• Brede school (2710 m2): - verbouw Mondriaan College, of: - nieuwbouw aan Mondriaanplein	p.m. 4.360.000,--
• Zorg/diensten/ouderkindcentrum/welzijn brede school (4700 m2): - nieuwbouw ouderkindcentrum/welzijn brede school: lokale overheid (1500 m2) - nieuwbouw zorg/dienstencentrum: private partijen/zorgverzekeraars (3200 m2)	2.400.000,--
• Nieuwbouw jongerenvoorziening (250 m2)	400.000,--
TOTAAL	**7.160.000,--**

Tabel 5 Financiën hardware sociaal vernieuwingsprogramma 2003-2015 in EUR

De gelden die jaarlijks beschikbaar zijn, zijn hoofdzakelijk gelden die bij het stadsdeel en bij DMO zijn begroot. Niet meegenomen zijn de gelden die centrale diensten, zoals de Sociale Dienst en de GG&GD, en bijvoorbeeld Politie Amstellanden, zorgverzekeraars en andere private (zorg-)partijen voor hun activiteiten in de buurt investeren. In tabel 4 en 5 zijn de kosten van het sociaal vernieuwingsprogramma van het stadsdeel begroot.

Economisch programma

De investeringen in de economische vernieuwing worden voor het overgrote deel gedaan door marktpartijen. Uitgangspunt daarbij is dat deze investeringen rendabel zijn, zodat financiële ondersteuning van overheidszijde beperkt blijft. Toch zijn er terreinen waar financiële ondersteuning van overheidszijde aan de orde is, bijvoorbeeld het stimuleren van startende ondernemers (Starterscentrum West).
De middelen voor het versterken van de economische structuur zijn onderdeel van het Grote Stedenbeleid en zijn deels ondergebracht bij de fysieke pijler en deels bij de economische pijler. Beide geldstromen worden aangewend voor ontwikkelprogramma's voor de economische vernieuwing en zijn neergelegd in het economisch stimuleringsprogramma van de Dienst Economische Zaken van de gemeente Amsterdam (HERMEZ). Subsidiering in het kader van dit programma geschiedt op basis van concrete projectvoorstellen waarbij aangegeven dient te worden welke partijen als co-financier optreden.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:43 Pagina 47

Projectvoorbereidingskosten

Om de planuitwerking en technische voorbereiding binnen het plangebied goed te laten verlopen is een voorbereidingskrediet nodig, op basis waarvan onderzoek en voorbereiding (in eigen beheer en door derden) kunnen plaatsvinden.

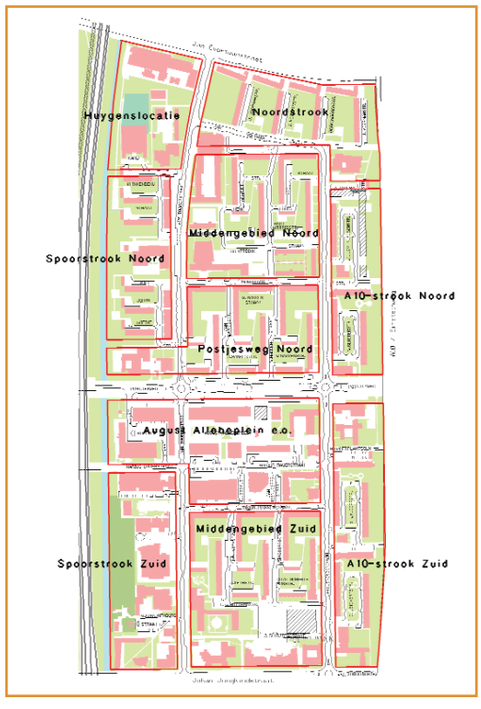
Participatie en communicatie

De kosten van participatie en communicatie en bewonersondersteuning worden gedekt uit de projectvoorbereidingskosten.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:44 Pagina 48

plangebied	UWP vastgesteld door B&W	fase	peildatum = 1,5 vóór sloop	start sloop	start bouw	1e oplevering
Huygenslocatie	feb-04	Huygens fase 1 school en vernieuw bouw huygens	nvt	okt-04	jan-05	dec-05
		Huygens fase 2 oostzijde noord	nvt	jul-04	nov-05	nov-06
		Huygens fase 3 oostzijde zuid	nvt	nov-05	mei-06	mei-07
Noordstrook	jan-06	Noordstrook fase 2 en 3	mrt-09	sep-10	dec-10	jun-12
		Noordstrook NO = fase 1	jan-07	jul-08	sep-08	mrt-10
		Noordstrook Andreas	nvt	jul-08	sep-06	sep-07
A-10 strook Noord*	gereed	A-10 strook Noord*		gesloopt	apr-04	apr-05
	gereed	A-10 strook Noord	mrt-04	okt-05	jan-06	jan-07
Middengebied Noord	jan-05	Middengebied Noord fase 1 C 28	nvt	gesloopt	jan-06	jan-07
		Middengebied Noord fase 2, C 26 Oost	mrt-06	aug-07	nov-07	nov-08
		Middengebied Noord fase 3 C 26 West	mei-07	nov-08	jan-09	jan-10
		Middengebied Noord	nvt	mei-09	aug-09	aug-10
		Middengebied Noord	nvt	nvt	aug-09	aug-10
Postjesweg Noord	feb-05	Postjesweg Noord fase laagbouw	feb-05	feb-06	mei-06	jun-07
		Postjesweg Noord overig	sep-05	mrt-07	nov-06	jun-08
		Postjesweg Noord, studentenwoningen	nvt	2008	2008	2010
Spoorstrook Noord	jun-05	(Japanse School e.o.)			2008	2009
A-10 strook Zuid	aug-08	A-10 strook Zuid	nvt	aug-09	nov-09	mei-11
Allebeplein e.o	feb-05	Allebeplein fase 1A	nvt	feb-06	mei-06	mei-07
		Allebeplein fase 1B	feb-05	aug-06	nov-06	okt-07
		Allebeplein e.o 2e fase	nvt	apr-07	jul-07	jun-08
		Allebeplein e.o 3e fase	jul-09	dec-10	apr-11	mrt-12
Middengebied Zuid	dec-10	Middengebied Zuid 1e fase	jul-10	jan-12	apr-12	sep-13
		Middengebied Zuid 2e fase	jul-10	jan-15	apr-15	sep-16
Spoorstrook Zuid	jul-09	Spoorstrook Zuid	nvt	nvt	okt-10	apr-12

Plangebieden Overtoomse Veld met belangrijke planningsdata



vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:44 Pagina 49

7 Proces

De planning wordt een sturend instrument voor de vernieuwing van Overtoomse Veld. De wijze waarop heeft ook gevolgen voor het proces en de organisatie van de vernieuwing van de wijk.

7.1 Sociaal investeringsprogramma

De planning van het sociaal investeringsprogramma is weergegeven in tabel 6.

Locatie	Aantal adressen	Woningcorporatie	Complex-nummers	2003	2004	2005	2006
Middengebied Noord	212	Rochdale	26	x			
W. Nuyenstraat en W. Sluyterstraat	70	Dageraad	187	x	x		
Piet Mondriaanstraat en deel zijstraten	326	Het Oosten	40	x	x	x	
Johan Greivestraat e.o.	119	Het Oosten	41	x	x	x	
Derkinderenstraat Zuid	279	Zomers Buiten	13		x	x	x
Tussen J. Tooropstraat en metrolijn	112	Rochdale	14215			x	x
Middengebied Zuid	352	Olympus/Eigen Haard	29			x	x
Totaal	**1470**						

Tabel 6 Sociaal investeringsprogramma Overtoomse Veld: planning

In de periode 2003-2004 worden uit het sociaal programma gerealiseerd het Thuis-op-straat project en het Krajicekveld op het Mondriaanplein, het ouderkindcentrum, spreekuur Formulierenbrigade in Overtoomse Veld Noord, coördinatie Inter10centrum en de brede school Ru Paré gaat van start.
Meteen na de vaststelling van het concept Vernieuwingsplan zal worden gestart met de ontwikkeling van het programma van eisen voor het Welzijnsverzamelgebouw op het August Allebéplein. De start bouw staat gepland in 2006.

7.2. Planning en fasering

De vernieuwingsoperatie van Overtoomse Veld vindt plaats in fasen en loopt van 2003 tot 2015. Daartoe wordt de wijk geografisch opgeknipt in een aantal deelgebieden. Per deelgebied wordt een uitwerkingsplan opgesteld . De planning en het programma per deelgebied is aangegeven op de volgende pagina.

7.3. Juridisch-planologisch kader

Op een aantal cruciale locaties wijkt het Vernieuwingsplan af van het Ontwerpbestemmingsplan Overtoomse Veld Noord.
Op basis van het bestuurlijk vastgestelde vernieuwingsplan zal daarom een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied (noord en zuid) worden opgesteld. Analoog aan andere vernieuwingsgebieden binnen het stadsdeel zal dit bestemmingsplan globaal zijn met een uitwerkingsverplichting voor deelgebieden.

Als vervolg op het vernieuwingsplan worden voor verschillende deelgebieden Uitwerkingsplannen opgesteld.

7.4. Herhuisvesting en Sociaal plan

Door de vernieuwing van Overtoomse Veld zullen veel bewoners moeten verhuizen.

Amsterdamse kaderafspraken sociale plannen bij sloop/renovatie 2002-2007

In de Amsterdamse kaderafspraken is de garantie opgenomen dat stadsvernieuwingskandidaten altijd passend aanbod in de nabije omgeving krijgen. Voor de Westelijke Tuinsteden betekent dit een passend aanbod in de Westelijke Tuinsteden. In de kaderafspraken is bepaald dat de peildatum altijd zo wordt gekozen dat bewoners tenminste 1 jaar de tijd hebben voor het zoeken van vervangende woonruimte.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:47 Pagina 50

Programmakaart - Overtoomse Veld

Noordstrook
Toename van:
Wonen (339)
7000 m2 kantoren, bedrijven
Te slopen 364 woningen
Start bouw september 2006
1e oplevering september 2007
Laatste oplevering 2013

Huygenslocatie
Toename van:
Wonen (242)
2400 m2 voorzieningen
8300 m2 kantoren, bedrijven
Start bouw november 2005
1e oplevering november 2006
Laatste oplevering mei 2008

Middengebied Noord
Toename van:
Wonen (131)
7100 m2 voorzieningen
0 m2 kantoren, bedrijven
Te slopen 240 woningen
Start bouw januari 2006
1e oplevering januari 2007
laatste oplevering 2011

Spoorstrook Noord
Toename van:
Wonen (90)
Start bouw medio 2008
1e oplevering medio 2009

Postjesweg Noord
Toename van :
Wonen (85)
(excl. 324 studentenwoningen)
6500 m2 voorzieningen
5150 m2 kantoren, bedrijven
Te slopen 58 woningen
Start bouw medio 2006
1e oplevering medio 2007
laatste oplevering medio 2008

A10-strook Noord
Toename van:
Wonen (90)
Te slopen 220 woningen
(reeds gesloopt 110 woningen)
Start bouw (fase1) april 2004
Start bouw (fase2) januari 2006
1e oplevering (fase1) april 2005
1e oplevering (fase2) januari 2007

August Allebeplein e.o.
Toename van:
Wonen (315)
5200 m2 voorzieningen
9050 m2 kantoren ,bedrijven
en detailhandel
Te slopen 24 woningen
Start bouw mei 2006
1e oplevering mei 2007
laatste oplevering 2013

Spoorstrook Zuid
Toename van:
Wonen (216)
5000 m2 voorzieningen
0 m2 kantoren, bedrijven
Start bouw 2011
1e oplevering 2012

A10-strook Zuid
Toename van:
21500 m2 kantoren, bedrijven
Start bouw november 2009
1e oplevering meii 2010

Middengebied Zuid
Toename van:
Wonen (110)
3000 m2 kantoren, bedrijven
Te slopen 478 woningen
Start bouw 2012
1e oplevering 2013

Programmakaart

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:47 Pagina 51

Indien stadsvernieuwingskandidaten door gebrek aan aanbod niet in aanmerking komen voor een (nieuwbouw)woning in het vernieuwingsgebied van herkomst kunnen zij indien gewenst een extra kans krijgen op latere nieuwbouw in het betreffende vernieuwingsgebied. Genoemde bewoners worden dan eerst elders naar keuze geherhuisvest -op basis van hun sv-status-, maar kunnen nog tot drie jaar na de verjuizing opteren voor een nieuwbouwwoning in het vernieuwingsgebied van herkomst. Zij dienen dit op het moment van uitplaatsing aan te geven en komen op een extra-kanslijst te staan.

De positie van de bewoners die te maken hebben met de herstructurering is sterk verbeterd. Zo zijn er afspraken gemaakt over het moment van huurbevriezing, een sociaal fonds, een vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen, huurgewenning en verhuiskosten. Ook is het beleid veranderd ten aanzien van het toewijzen van nieuwbouwwoningen aan stadsvernieuwingskandidaten en is een tweede kansregeling voor bewoners die terug willen keren in de wijk opgenomen.

Sociaal Plan Parkstad

Het Sociaal Plan ParkStad bevat naast bovengenoemde garantie de inspanningsverplichting voor de corporaties om de herhuisvesting zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplek te laten zijn, als dit de wens is van de bewoner. Afgesproken is dat de herhuisvestingsperiode maximaal verlengd kan worden tot anderhalf jaar in complexen met veel ouderen of grote gezinnen en dat er anderhalf jaar voor de geplande sloopdatum gestart wordt met tijdelijke verhuur van leeggekomen woningen. Een langere periode zou de leefbaarheid te veel onder druk zetten.

Het Handboek Nieuwe Werkwijze[4] stelt op basis van ervaringscijfers dat circa 75% in de Westelijke Tuinsteden blijft en 25% naar elders verhuist. Het percentage huishoudens dat in het stadsdeel blijft ligt iets lager. De percentages bewoners dat herhuisvesting in het vernieuwingsgebied of nabije omgeving (stadsdeel) nodig heeft, zijn: circa 80% van de ouderen; circa 50% van de (overige) 1- en 2-persoonshuishoudens; circa 70% van de gezinnen, waarbij geldt: hoe groter het gezin, hoe meer buurtbinding.
Het percentage huishoudens dat een sociale huurwoning binnen het stadsdeel nodig heeft, ligt iets lager omdat ongeveer 10% van alle stadsvernieuwingskandidaten naar een koop- of markthuurwoning gaat. Indien de verhuisgeneigdheid in het vernieuwingsgebied erg hoog of laag is, kan dat aanleiding zijn om de percentages respectievelijk naar beneden of naar bovenaan te passen.

Bureau ParkStad heeft in november 2000 de herhuisvestingsopgave voor de hele Westelijke Tuinsteden geraamd. Bij de aanname dat 70% van de sv-kandidaten in de Westelijke Tuinsteden wil blijven waarvan 90% in een sociale huurwoning kwam een en ander neer op een jaarlijkse vraag naar 700 sociale huurwoningen. Berekend was een jaarlijks nieuwbouwaanbod van 510 woningen en 1920 bestaande woningen die na mutatie vrijkomen. Dat is een mutatiegraad van 8% per jaar.

Stadsdeel

De programma's en plannen voor herstructurering van het stadsdeel worden gebaseerd op een regelmatig te herhalen inventarisatie van de woningbehoefte en de woonwensen van de mensen die nu in het stadsdeel wonen, van toekomstige bewoners en van thuiswonende jongeren. Sloop/nieuwbouw vereist een draagvlak onder de bewoners. Per te slopen complex zal daartoe een herhuisvestingsplan worden opgesteld. Geprobeerd wordt om huurders die legaal in te slopen of te renoveren woningen wonen en aangeven in de buurt te willen blijven wonen, in de wijk te herplaatsen. Bewoners ontlenen herhuisvestingsrechten en garanties aan het Sociaal Plan (ParkStad) en andere afspraken[5].

Herhuisvestingsbalans

Op basis van te renoveren en te slopen woningen gekoppeld aan het jaar van uitvoering zoals dat nu vast ligt is de herhuisvestingsbalans in kaart gebracht. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Er wordt 30% sociale huur gebouwd. Dat zou lager kunnen gelet op de afspraken die formeel gemaakt zijn.
- Per jaar komen er door mutatie in heel Overtoomse Veld 50 woningen vrij, die beschikbaar zijn voor herhuisvesting van bewoners van gesloopte woningen
- Van de bewoners uit te slopen woningen, wil 70% geherhuisvest worden in Overtoomse Veld, de rest vertrekt naar buiten het projectgebied.

De belangrijkste conclusies staan in tabel 7 opnieuw weergegeven.

jaar of periode	2005	2006	2007	2008	2009	2010/11	2012/13	2014/15	2016/17
aantal woningen sloop	110	46	136	145	12	171	334	186	0
aantal woningen sociale huur nieuwbouw	47	0	45	210	57	131	168	132	74
woningen beschikbaar uit bestaande voorraad	50	50	50	50	50	100	100	100	100
woningen totaal beschikbaar	97	50	95	260	107	231	268	232	174
benodigd in jaar	77	32	95	102	8	120	234	130	0
balans	20	18	-0	159	99	111	34	102	174

Tabel 7 Herhuisvestingsbalans Overtoomse Veld

Eerst is in de tweede rij aangegeven voor ieder jaar, hoeveel woningen tot en met dat jaar gesloopt zijn en hoeveel sociale huurwoningen nieuw gebouwd zijn tot en met het jaar voorafgaand aan dit betreffend jaar. Immers, een nieuwe woning moet beschikbaar zijn om te kunnen herhuisvesten, vandaar dat het jaar voorafgaand is genomen. In de onderste rij is te zien wat het verschil is tussen het geraamde minus benodigde aanbod. De conclusie is dat het aanbod aan woningen, die voor de herhuisvesting beschikbaar zijn, kwantitatief geen probleem vormt. Bij de uitwerkingsplannen per deelgebied zal, mede in relatie tot de planning, de exacte woningdifferentiatie worden aangegeven.

7.5. Interim-beheer

Tijdens de vernieuwingsoperatie zal veel aandacht worden besteed aan het beheer van de omgeving. Goed beheer kan de overlast voor de omwonende zoveel mogelijk beperken. Tijdens de uitvoering van het vernieuwingsproces moeten de bewoners erop kunnen rekenen dat in de buitenruimte en in de portieken alles zoveel mogelijk veilig, schoon en heel blijft. In het interimbeheerplan worden de volgende zaken geregeld:

- een klachtenregeling
- een meldpunt voor klachten
- afspraken omtrent onderhoud aan complexen, tuinen en straten
- afspraken omtrent verlichting, tijdelijk plaatsen van afvalcontainers, enzovoort.
- extra toezicht
- tijdelijke verhuur van leegkomende woningen
- afspraken omtrent de duur van de werkzaamheden
- verdeling van verantwoordelijkheden en kosten tussen de partners (stadsdeel en consortia)
- initiatieven om de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt en het vernieuwingsplan te vergroten.

Het interimbeheerplan zal aan de hand van ervaringen in de loop der tijd worden aangepast.

7.6. Communicatie en participatie

Het Communicatieplan Overtoomse Veld, opgesteld in augustus 2003, dient als uitgangspunt voor de communicatie gedurende het vernieuwingsproces in Overtoomse Veld. In dit plan is vastgelegd hoe de communicatie en participatie zal plaatsvinden. Echter, dit communicatieplan is geen statische notitie. Ontwikkelingen, nieuwe kennis en ervaringen in de praktijk kunnen leiden tot bijstelling van het communicatieplan.

Het is van essentieel belang voor het vernieuwingsproces in Overtoomse Veld om goede, op maat gesneden communicatie naar bewoners en een reële vorm bewonersparticipatie. Daarom is het noodzakelijk om

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:47 Pagina 53

interculturele communicatie te bedrijven. Zeventig procent van de bevolking is allochtoon, waarvan een groot deel slecht of geen Nederlands spreekt.

Om alle bewoners goed te informeren en de gelegenheid te geven te participeren in de vernieuwing van Overtoomse Veld worden verschillende communicatiemethoden en -middelen toegepast.

De informatieverstrekking richt zich op het vergroten van de kennis over het Vernieuwingsplan. Het doel hiervan is het nut, noodzaak, resultaten en consequenties van de plannen bij bewoners duidelijk te maken. Direct contact met de bewoners en mondelinge (persoonlijke) uitleg tijdens informatiebijeenkomsten is een uiterst geschikte manier gebleken om verschillende (etnische) doelgroepen te informeren. Bij de informatieverstrekking treden het consortium Far West en het stadsdeel gezamenlijk en met éénduidige informatie naar buiten en dragen dus hiervoor samen de verantwoordelijkheid.

Bewonersparticipatie in Overtoomse Veld zal in samenspraak met stichting Eigenwijks in de vorm van klankbordgroepen plaatsvinden. In elk van de verschillende deelgebieden zal een klankbordgroep worden gevormd waarvoor bewoners zich kunnen aanmelden. Bewoners kunnen in deze klankbordgroepen meepraten en meedenken over de te maken plannen. Van tevoren wordt helder en duidelijk gecommuniceerd over welke onderwerpen wordt gesproken, wat de status van hun inbreng is en wat de projectorganisatie met die inbreng gaat doen. Betrokken en geïnteresseerde bewoners nemen op persoonlijke titel deel aan de klankbordgroepen. De plannen worden tijdens informatiebijeenkomsten en formele inspraakmomenten aan alle bewoners voorgelegd.

De nadruk bij communicatie en participatie komt te liggen op de benadering van de bewoners als individu. Het credo is dan ook: de stem van alle bewoners is belangrijk. Dit vraagt om ondersteuning op maat.

7.7. Inspraak, besluitvorming en organisatie

Het plan is in oktober in de inspraak gebracht. Het plan is op 11 februari 2004 vastgesteld in de stadsdeelraad Slotervaart. Het plan zal ter vaststelling aan de gemeenteraad van Amsterdam worden aangeboden. Naar verwachting zal de gemeenteraad in juni 2004 een besluit nemen.
Aan het Projectbestuur is het voorstel gedaan om de organisatie van het planproces ongewijzigd te laten tot aan de bestuurlijke vaststelling van het Vernieuwingsplan. Dit betekent dat de projectgroep zal blijven bestaan uit projectleiders van het stadsdeel en Far West. Onder gezamenlijk opdrachtgeverschap van de drie partijen functioneert de projectmanager als coördinator van het besluitvormingsproces. Aan het Projectbestuur zal maandelijks worden gerapporteerd over de voortgang en knelpunten.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:47 Pagina 54

Literatuur

De Basis: het sociaal ontwikkelingsprogramma van ParkStad (Bureau Parkstad, december 2000)

De Buurt Bekeken: stedelijke vernieuwing Overtoomse Veld Zuid; sterkte-zwakte analyse (Werkgroep '2 duizend', augustus 1999)

Fysieke pijler van het vernieuwingsplan Overtoomse Veld 2003-2015 (concept) (Urhahn, juni 2003)

Leefbaarheidsmonitor Slotervaart/Overtoomse veld 2003 (O+S, mei 2003)

Inventarisatie beleid stedelijke vernieuwing Slotervaart/Overtoomse Veld: een eerste stap naar programmamanagement (Bureau P/A, augustus 2002)

Overtoomse Veld: inventarisatie werkgroep Programma (stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld, jaar?)
Programakkoord 2002-2006 Slotervaart/Overtoomse Veld (2003)

Richting ParkStad 2015: ontwikkelingsplan voor de vernieuwing (Bureau Parkstad, februari 2001)

Richting ParkStad 2015: aanvullingen (Bureau Parkstad, maart 2003)

Samenwerkingsovereenkomst stedelijk vernieuwingsproject Overtoomse Veld (1 oktober 2001)

Sociaal investeringsplan Overtoomse Veld: Achter de voordeur. Investeren in Mensen (2001)

Sociaal investeringsplan Overtoomse Veld Noord, jaarverslag 2001 (februari 2002)

Sociaal investeringsplan Overtoomse Veld Noord, jaarverslag 2002 (februari 2003)

Uitwerkingsplan notitie wonen, welzijn en zorg: visie op vernieuwing van zorg in stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld (concept, 8 mei 2003)

Vernieuwingsplan Overtoomse Veld: basisvoorwaarden (Werkgroep vernieuwingsplan Overtoomse Veld, 10 april 2002)

Vernieuwingsplan Overtoomse Veld: facetstudie bouwvolume (Projectgroep Overtoomse Veld – ROVV, 11 juni 2003)

Vernieuwingsplan Overtoomse Veld: basisvoorwaarden Economie (stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld, september 2002)

Wonen in Richting in Amsterdam 2001: Leefbaarheidsrapportage (Amsterdamse Federatie Woningbouw, 2003)

Wonen, welzijn en zorg: goede woningen en goede voorzieningen op de juiste plek (Bureau Parkstad, september 2002

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:47 Pagina 55

Bijlagen

Bijlage I:

Ruimtelijke plannen met uitgangspunten voor Vernieuwingsplan Overtoomse Veld

- het Plan van Aanpak Overtoomse Veld Noord (gemeenteraad, juni 1999)
- het Sociaal Plan Overtoomse Veld Noord (gemeenteraad, juni 1999)
- het SpvE Middengebied Overtoomse Veld Noord (gemeenteraad,juli 2000)
- het SpvE A10-strook Overtoomse Veld Noord (stadsdeelraad, 3 november 1999)
- het SpvE Noordoostpunt (excl. financiële paragraaf, stadsdeelraadbesluit)
- het Ruimtelijk Kader Welstand Overtoomse Veld Noord (stadsdeelraad, 15 juni 1999)
- Visie Openbare Ruimte Overtoomse Veld Noord (stadsdeelraad, juni 1999)
- Groencompensatie op maat (22 maart 2000)
- de Samenwerkingsovereenkomst Tijdelijke Investeringsimpuls August Allebéplein tussen Stadsdeel, Ahold en Bouwfonds (21 februari 2002)

Bijlage II:

Sociale plannen met uitgangspunten voor Vernieuwingsplan Overtoomse Veld

- Investeren in Mensen: sociaal investeringsplan Overtoomse Veld Noord. Meer mede-investeerders gezicht (2000)
- Leren in een breed verband, lokaal onderwijsplan 2002-2006 (SDR 13 februari 2002)
- Intensiveringen uitbreiding buurtbeheer
- Jeugd en Veiligheid, district 6
- Een solide basis voor de allerjongsten. Naar een sluitende aanpak voor de 0-6-jarigen in Slotervaart, 2003-2006 (SDR 12 februari 2003)
- Notitie Zorg en Leerplicht 2002 - 2006 (SDR 19 maart 2003)
- Speelruimtebeleidsplan (SDR 19 november 2003)

Binnenkort zijn te verwachten:

- Plan van aanpak Brede School 2003-2006
- Zorgen voor de toekomst; uitwerkingsplan notitie wonen, welzijn en zorg: visie op vernieuwing van zorg in Slotervaart;
- Plan van aanpak OuderKindCentra 2003-2006
- Integraal huisvestingsplan 2002-2017 primair onderwijs, peuterspeelzalen, voorscholen en naschoolse opvang.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:48 Pagina 56



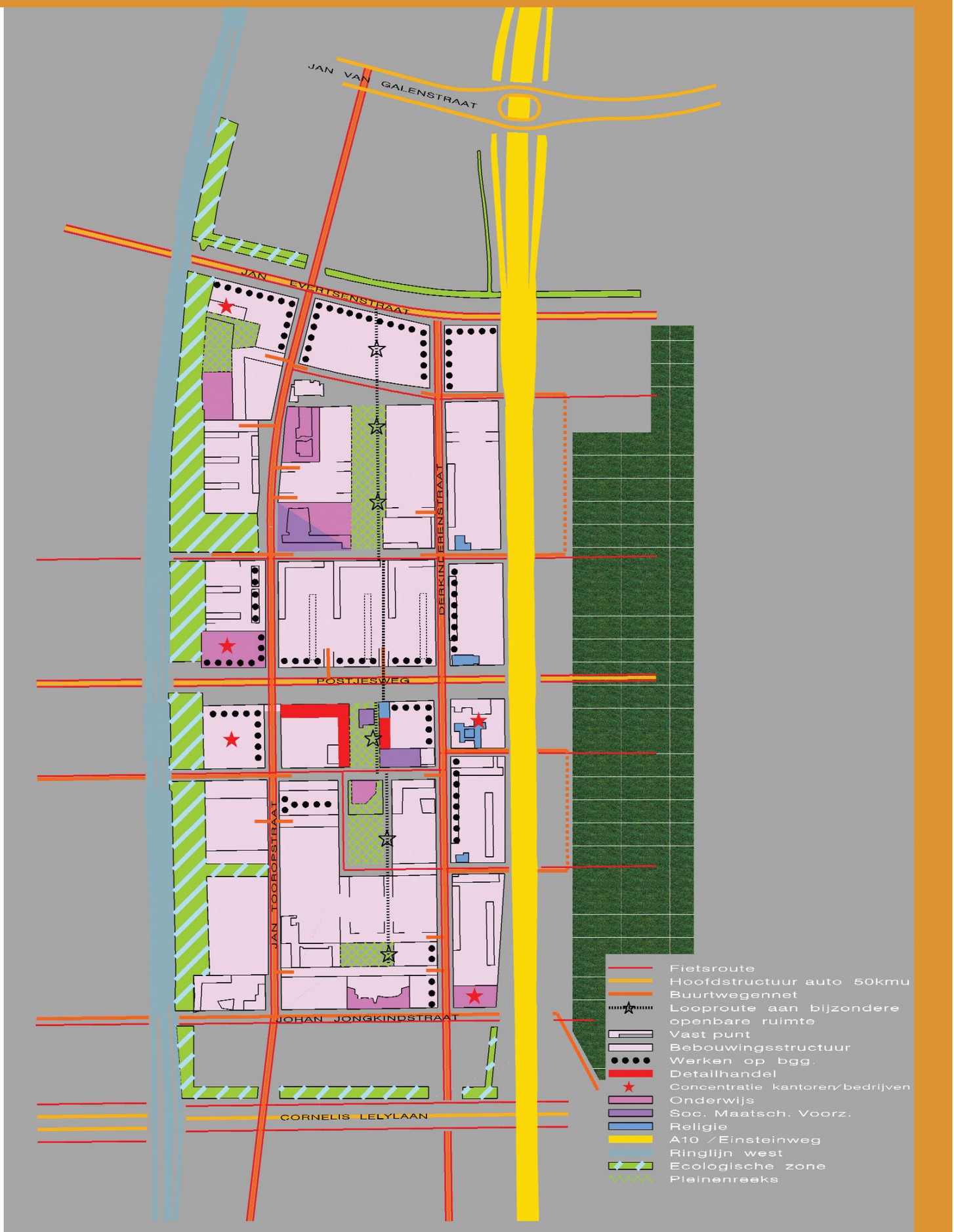


vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:49 Pagina 57

Toelichting op de plankaart

- Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit:
  - Hoofdwegen (Jan Evertsenstraat, Postjesweg en Lelylaan). Een breed basisprofiel met vrijliggende fietspaden en 2-4 rijen bomen. De Postjesweg wordt qua uitstraling, oversteekbaarheid en verblijfskwaliteit verbeterd.
  - Gebiedsontsluitingswegen. De Jan Tooropstraat naar wordt het zuiden doorgetrokken en aangesloten op de Lelylaan; de aansluiting Lelylaan/ Derkinderenstraat komt te vervallen. De Derkinderenstraat wordt aangesloten op de Jan Evertsenstraat. DDe Jan Evertsenstraat, de Postjesweg en de Johan Jongkindstraat krijgen een 50km-status. Het basisprofiel wordt gekenmerkt door een breedte van 25m, 2x1 rijstrook, vrijliggende fietspaden, parkeren en twee rijen bomen.
  - Woonstraten. Het basisprofiel van deze straten is 15 meter breed en wordt gekenmerkt door 2x1 rijstrook met bomenrijen en aan één kant van de straat parkeren.
  - Pleinen. In het hart van het plangebied wordt een reeks openbare verkeersvrije ruimtes gecreëerd. Samen met de lineaire noord-zuidroute vormen deze pleinen met publieke voorzieningen op buurt- en wijkniveau de ruggengraat van het plangebied.
- Het plangebied wordt getransformeerd van een tuinstedelijk in een gemengd stedelijk leefmilieu. De gemiddelde bebouwingsdichtheid wordt verhoogd van FSI=0,8 naar FSI=>1 (Noordstrook, Postjesweg e.o. en A10-strook : 1,5; Middengebied noord en zuid:1; Ecostrook 0,5-1).
- De basis van het plan wordt bepaald door de zogenaamde vaste punten. Dit zijn gebouwen die in ieder geval worden gehandhaafd, gerenoveerd of herbestemd
- Binnen de hoofdstructuur vindt een transformatie plaats in stedelijke stadsblokken. Elk stadsblok kan zijn opgebouwd uit de gebouwtypen ´Stadshuis´ (voornamelijk wonen in drie en vier lagen) en ´Loftgebouw´ (woon/ werkgebouwen in 6-9 lagen). Daarnaast kan de bebouwing op bijzondere locaties bestaan uit zgn. ´Specials´. Hieronder vallen de volgende subtypen: het ondernemersgebouw (flexibel werk-woongebouw van max. 4 bouwlagen), het binnenblok (optioneel), scholen en losse woonbebouwing in de Ecostrook. De buitenrand van het stadsblok is de grens tussen openbaar en privé.
- De maximale bouwhoogte van de stadsblokken is 15 meter met een plint van 3.50m. Voor maximaal 25% van het blok geldt een hoogte van 25 meter. Uitzondering op deze regel vormt de geplande hoogbouw van 61m tpv de Huygenslocatie.
- Het hart van de wijk wordt bepaald door een compact voorzieningencentrum aan het nieuwe Allebéplein met wijkwinkelcentrum, wijkteambureau politie, bibliotheek, moskee, multifunctioneel gezondheidscentrum, fitnesscentrum en brede school, (ouderen)woningen en kantoren. Op de kaart zijn de locaties voor onderwijs, sociaal maatschappelijke voorzieningen en religie aangegeven.
- In principe worden bedrijven primair gesitueerd langs de formele en informele netwerken: Jan Evertsenstraat, Postjesweg, Jan Tooropstraat en Derkinderenstraat.
- De spoorzone krijgt een belangrijke ecologische en recreatieve functie in de openbare ruimtestructuur. Tevens wordt het waterbergend vermogen van de wijk in deze zone vergroot.
- Om de in fysiek opzicht geïsoleerde positie van Overtoomse Veld te verminderen is een verbetering van de relatie met het Rembrandtpark en Sloterplasgebied belangrijk.
- De transformatie naar het stedelijk leefmilieu maakt inpandig bewonersparkeren noodzakelijk.

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:50 Pagina 58



PLANKAART
Vernieuwingsplan Overtoomseveld

05–04–2004
Februari 2004

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:50 Pagina 59

Plankaart

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:50 Pagina 60

vnp2004_herdruk.qxp 3-5-2004 14:50 Pagina 61



Dit Vernieuwingsplan Overtoomse Veld is opgesteld in opdracht van het Stadsdeel Slotervaart en Far West

Artdirection & Design Volkan Korkmaz

Druk PlantijnCasparie