

ZUIDOOSTZUID AMSTERDAM

PAVING THE FUTURE

GEBIEDSVISIE 2015 - 2025

ZO!City in opdracht van de Gemeente Amsterdam

08-10-2015



COLOFON

Deze gebiedsvisie is opgesteld door ZO!City in opdracht van de Gemeente Amsterdam.
Project Amstel III.

ONTWERPERS:

Bart Wigger (Bart Wigger stage design/architecture/interior)
Theo Brouwer (Space & Messenger)
Saskia Beer (ZO!City)

ADVISEURS:

Jason Hilgefort (Land+Civilization Compositions)
Jaap Zijda (Stadkwadraat)
Bas van Rossum (ZO!City)

Niet alle rechthebbenden van gebruikte referentiebeelden konden worden achterhaald;
belanghebbenden wordt verzocht contact op te nemen met ZO!City.

© ZO!City, Gemeente Amsterdam 2015

INHOUDSOPGAVE

01 VOORWOORD	blz. 05	08 OVERZICHTSBEELD	blz. 23
02 EEN KORTE TERUGBLIK	blz. 06	09 INVESTERINGSSTRATEGIE	blz. 30
03 GEBIEDSVISIE NIEUWE STIJL	blz. 09	10 INGREEP MICRO	blz. 32
04 RUIMTELIJKE CONTEXT	blz. 12	11 INGREEP MESO	blz. 52
05 VAN TREND NAAR TOEKOMST	blz. 16	12 INGREEP MACRO	blz. 86
06 SWOT ANALYSE	blz. 19	13 VERVOLGAANPAK	blz. 114
07 DOEL	blz. 21	14 CONTACT	blz. 117

01



01 VOORWOORD

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om van Amstel III een robuust stedelijk woon-werkgebied te maken. In ZuidoostZuid zien we momenteel al diverse initiatieven om het gebied aantrekkelijker en sterker te maken als werkgebied en daarnaast initiatieven om woningbouw te introduceren. De kans is groot dat er binnen nu en vijf jaar ruim 1.800 woningen zijn in ZuidoostZuid. Hoe verbinden we alle initiatieven op een slimme en coherente manier in dit van oorsprong kantoreng gebied, zodat er een kwalitatief en duurzaam milieu ontstaat - geschikt voor wonen, werken en recreatie?

Voor u ligt de nieuwe gebiedsvisie voor ZuidoostZuid (Paasheuvelweggebied) in Amsterdam. ZuidoostZuid is het zuidelijke deel van kantoreng gebied Amstel III. Het ligt tussen de A9 en het AMC en tussen de spoorlijn Amsterdam-Utrecht (ter hoogte van station Holendrecht) en de Muntbergweg.

Dit monofunctionele kantoreng gebied met (op dit moment) een forse leegstand biedt nog niet de gewenste kwaliteit om goed te kunnen functioneren als

gemengd gebied. Het moet naast een aantrekkelijke omgeving voor bedrijven, kantoren en hun werknemers ook een goede woon- en leefomgeving worden voor haar bewoners. Dit gebied moet haar eigen identiteit krijgen en nog bekend worden als woongebied. De juiste ingrepen in de openbare ruimte en programmering moeten het woon- en werkmilieu versterken. Daarnaast moeten de bestaande verbindingen (binnen het gebied en met het AMC, de woonwijk Holendrecht en de binnenstad) worden verbeterd en de verschillende milieus elkaar versterken, zowel ruimtelijk als sociaal-economisch.

De praktijk van gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren sterk veranderd en deze gebiedsvisie sluit dan ook aan bij deze nieuwe praktijk. We nemen u in dit document mee in de totstandkoming en de vervolgaanpak van deze visie, waarin de ruimtelijke inhoud en het proces van stakeholdersamenwerking even belangrijk zijn. Dit document is dan ook niet alleen bedoeld als beleidsdocument, maar als inspirerend handboek voor alle verschillende stakeholders in en rond ZuidoostZuid.

02 EEN KORTE TERUGBLIK

Deze gebiedsvisie bouwt voort op het Strategiebepsluit Amstel III (september 2011) en het bestemmingsplan zoals vastgesteld in 2014.

Het Strategiebepsluit gaat uit van geleidelijke transformatie langs de weg van "ruimte voor initiatieven". Hierbij worden marktpartijen in staat gesteld en gestimuleerd om andere functies dan kantoren te introduceren. De gemeente voert een passief grondbeleid, waarbij faciliteren en stimuleren de kernbegrippen zijn. De financiering van de gemeentelijke inzet is gebaseerd op het principe "de baat gaat voor de kost uit", dus eerst verdienen, dan uitgeven. De inzet van middelen is primair gericht op het verbeteren van de openbare ruimte en de bereikbaarheid in aansluiting op transformatie-initiatieven. (Bron: *Strategiebepsluit Amstel III "Van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk", september 2011*)

Bij deze strategie hoort een concreet instrumentarium, geformuleerd in het flexibele bestemmingsplan. De bestaande kwaliteiten en de betekenis van Amstel III als aantrekkelijk werkgebied worden gecompleteerd en geoptimaliseerd door herbestemmen van de bestaande kantoorruimtes en door een verruiming van functies, zoals horeca; lokaal gerichte detailhandel; maatschappelijke dienstverlening als religie, onderwijs, kinderdagverblijven; cultuur en ontspanning; zakelijke- en persoonlijke dienstverlening, sport en leisure. Uitbreiding van kantoorvloer wordt (met uitzondering van een al aangegane verplichting) niet mogelijk gemaakt. De gemeente is voorstander van

de introductie van wonen in Amstel III en zal meewerken aan het mogelijk maken ervan, maar in verband met de vele geluidsbelaste delen van Amstel III zal dit via maatwerk per initiatief gebeuren. (Bron: Bestemmingsplan Amstel III Oost, 2014)

Parallel aan de inspanningen van de gemeente hebben zich ook private initiatieven ontplooid. Een goed voorbeeld is de oprichting van de vereniging van eigenaren ZuidoostZuid en de door hen geïnitieerde zelfbeheerpilot waarbij het onderhoud van een stuk openbare ruimte (entree Paasheuvelweg) door de vereniging op zich wordt genomen.

Daarnaast werkt Glamourmanifest (nu ZO!City) sinds 2011 als onafhankelijk platform aan het verbinden en activeren van de verschillende stakeholders in Amstel III om gezamenlijk de schouders onder de stapsgewijze transformatie van het gebied te zetten en ook nieuwe doelgroepen aan te trekken.

In maart 2014 is in ZuidoostZuid de eerste stakeholdermeeting geweest om de interesse te inventariseren om het health-karakter van het gebied te versterken en een hechtere verbinding met het AMC tot stand te brengen. Inmiddels zijn er drie van deze meetings geweest en worden de eerste health-gerelateerde samenwerkingen in het gebied ontplooid.

In de totstandkoming van deze gebiedsvisie zijn ook bovenstaande private initiatieven actief betrokken.



03



03 GEBIEDSVISIE NIEUWE STIJL

De afgelopen vijf jaren heeft de gemeente in Amstel III geëxperimenteerd met wat ook wel Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl* wordt genoemd. Dit betekent dat de gemeente geen actief grondbeleid voert in ZuidoostZuid, maar juist actief initiatieven vanuit markt en samenleving stimuleert en faciliteert. Nieuwe strategieën en verdienmodellen vinden hun weg naar de gebiedsontwikkeling en er wordt intensief samengewerkt met nieuwe organisaties en aanjagers, zoals ZuidoostZuid en ZO!City.

Dit document is dan ook een Gebiedsvisie Nieuwe Stijl. Het is in co-creatie met de lokale stakeholders tot stand gekomen en toont hoe het gebied de komende tien jaar geleidelijk kan verkleuren van monofunctioneel kantorengedebied tot een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied. Hierbij is de bestaande situatie met lopende initiatieven als uitgangspunt genomen en is onderzocht hoe de bestaande kwaliteiten kunnen worden versterkt, verbonden en aangevuld om het gebied tot volle potentie te laten komen.

Er wordt een hoogwaardig toekomstperspectief voor 2025 geschetst met een ontwikkelpad daar naartoe. Dit toekomstperspectief toont een mogelijke uitkomst bij toepassing van de basisprincipes en toolkit uit dit document. Het is echter geen blauwdruk van hoe het gebied gaat worden. Deze visie laat juist veel vrijheid aan de private stakeholders in het gebied en gaat uit van verleiding en het aanreiken en verzilveren van kansen. Wij bepalen niet welke eigenaar gaat transformeren of verdichten op zijn kavel en welke niet. In onze ogen is dat

precies de charme van Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl. Het gebied barst van de creativiteit en het ondernemerschap en deze visie koestert daarom, binnen de kaders van een solide en coherente basis, een zeker verrassingsmoment.

Passend bij de hierboven beschreven verleiding, bevat de visie naast een aantal concrete gemeentelijke investeringen ook ingrediënten en tools waar private partijen, zowel individueel als collectief, direct mee aan de slag kunnen. Deze tools bieden inspiratie en concrete handreikingen en enkele richtlijnen op ruimtelijk, organisatorisch en financieel gebied.

Onze benadering is nadrukkelijk multi-stakeholder en gaat uit van de gedachte dat iedereen belang heeft bij een aantrekkelijk gebied. Soms zijn acties gericht op vastgoedeigenaren, maar ook huurders, hun individuele medewerkers en straks ook bewoners spelen een rol. Bedrijven en burgers worden in toenemende mate co-auteur en co-producent van de opwaardering van hun dagelijkse omgeving. Gezamenlijk investeren we in een aantrekkelijk en goed verbonden ecosysteem, waarin verschillende behoeften, ambities en verdienkansen de vrijheid krijgen om tot bloei te komen en het gebied steeds meer nieuwe kleur en kwaliteit krijgt. Een levend gebied in alle opzichten dus.

* *"Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl: eerste stappen in de praktijk", publicatie Ministerie Infrastructuur en Milieu, 12 maart 2014*



03.1 PROCES

Deze visie is tot stand gekomen in intensieve co-creatie met zowel de gemeente als de private stakeholders (vastgoedeigenaren, eigenaar-gebruikers, banken, corporaties, huurders (bedrijven) en hun individuele medewerkers en het AMC). Ook zijn vervoersbedrijven als GVB en NS actief betrokken bij de planvorming rondom station Holendrecht.

Op 7 juli 2015 heeft de eerste co-creatiesessie plaatsgevonden in het gebied. De nadruk lag hier op vrije brainstorm. Aan vier tafels werden ideeën, dromen en ontwerprichtingen verzameld voor het hele gebied en daarnaast specifiek voor het stationsgebied, individuele kavels en voor tijdelijke activiteiten en branding van ZuidoostZuid.

De input van deze sessies is verwerkt in een aantal concrete uitwerkingen. Aangezien er in de eerste sessie veel aandacht voor het stationsgebied was, werd de tweede sessie op 18 augustus 2015 bewust hierop toegespitst. Aan de hand van twee ontwerprichtingen en een groot aantal referentiebeelden, werd gediscussieerd over het stationsgebied en de verbinding met het AMC.

Vervolgens is alle input verwerkt in het uiteindelijke voorstel in dit document.

03.2 COAUTEURS

Zoals gezegd is deze gebiedsvisie tot stand gekomen in co-creatie met een grote groep belanghebbenden in ZuidoostZuid. Deze coauteurs hebben intensief met ons gewerkt om vanuit hun eigen ervaringen, behoeften, inzichten en ideeën tot een hoogwaardige en coherente gebiedsvisie te komen die veel meer is dan de som der delen.

Rene de Keijzer (Cröwe Foederer), Martijn Kriens (Amsterdam Health and Technology Institute), Dhr. Van Dijk (Amundi Asset Management), Robbert ter Weijden (Van Wettum B.V.), Marc Angevare (BlueGray), Nora Chouli (Merin), Gyula Öry (Kantorenloods Gemeente Amsterdam), Oswald Hart (Stichting de Rots), Emile Spek (AMC), Onno Valk (AMC), Frank Veen (Blauwhoed), Mila Cubrilo (Gemeente Amsterdam), Wicher Gielstra (Gemeente Amsterdam), Yorick Prinzen (Skymark), Suzanne van Tiel (Hi-tec Sports), Chris Swiers (Oeverzaaijer), Dylan van Gulik (Wilgenhaege), Rein Scheidegger (Carteblanche Café), Ruud Noorlander (Carteblanche), Pieter Habets (Gemeente Amsterdam), Tamara Smit (Gemeente Amsterdam), Salo Caransa (Caransa Groep), Floris Tummers (CBRE), Merel Van Oudvorst (CBRE), Jean-Baptiste Benraad (Transformatieteam), John Machielsen (Caransa Groep), Hugo van Woerden (DutchRE), Felix Lepoutre (Seats2Meet), Frank Sterel (Sterel CS), Erik Maitimo (GVB), David Hoogewoud (Eigen Haard), Micha de Haas (X de Haas), Hans Vringer (gebiedsmanager AmstelIII)

... En iedereen in het gebied die zijn of haar input aan ZO!City heeft gegeven de afgelopen jaren.

04 RUIMTELIJKE CONTEXT

ZuidoostZuid is het zuidelijke deel van kantorengedebied Amstel III. Het gebied is onderdeel van de stadsuitbreiding in de Bijlmermeer en is gepland volgens de toen heersende trend van functiescheiding. Amstel III is het derde economische cluster van Amsterdam en ligt bijzonder strategisch op de oostelijke kenniscorridor Amsterdam-Utrecht-Eindhoven. Samen met het AMC vormt het het startpunt van de kennisas die via de metrolijn langs de Wibautstraat doorloopt tot het Waterlooplein en waarlangs veel belangrijke onderwijs- en onderzoeksinstituten gevestigd zijn. Ook is ZuidoostZuid onderdeel van de zuidelijke business-corridor Schiphol-Amsterdam-Utrecht, vlakbij de Zuidas.

ZuidoostZuid ligt tussen de A9 en de Meibergdreef en tussen de spoor- en metrolijn Amsterdam-Utrecht (ter hoogte van station Holendrecht) en de Muntbergweg. Aan de noordkant van het gebied vindt verstedelijking plaats, zoals de ontwikkelingen in de ArenA-Poort en de geplande woningbouwontwikkelingen in Ouderamstel (Nieuwe Kern) en Overamstel. Aan de zuidkant staat het gebied juist in contact met het groen en vormt het een belangrijke schakel in de recreatieve groenverbinding tussen de Gaasperplas en de Ouderkerkerplas.

ZuidoostZuid ligt direct naast het AMC. Bovendien ligt op loopafstand (aan de andere kant van het station) de woonwijk Holendrecht, waar een boodschappencentrum gelegen is. Aan de noordkant verbindt een langzaam verkeerstunnel onder de A9 ZuidoostZuid met de rest van Amstel III. De komende jaren komt daar nog een verbinding bij over de A9 heen als onderdeel van de verbreding en overkluizing van de A9 door Rijkswaterstaat.



Gunstige ligging van ZuidoostZuid
ten opzichte van stad en regio



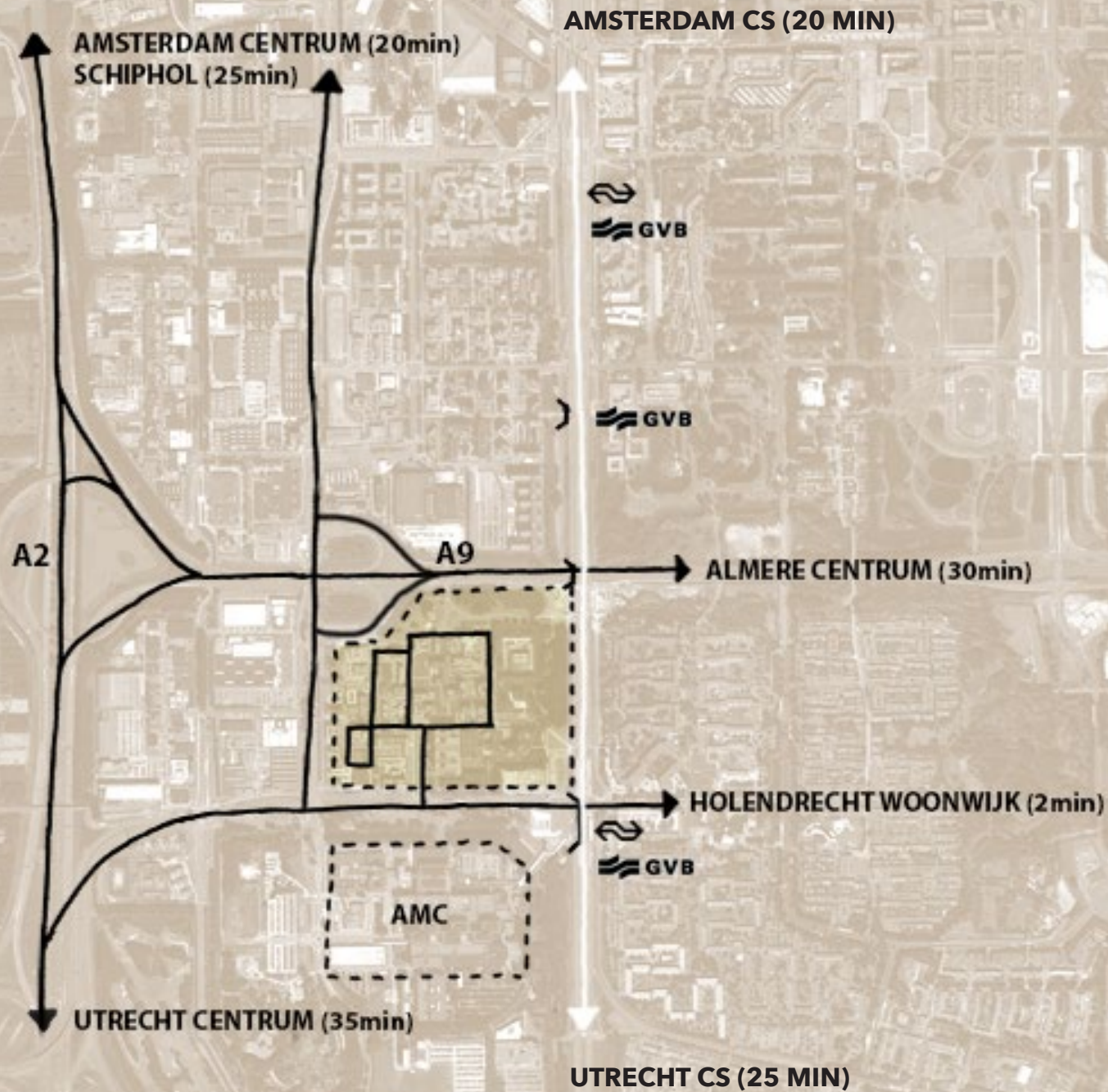
Ligging aan de kennisas
Amsterdam-Utrecht-Eindhoven

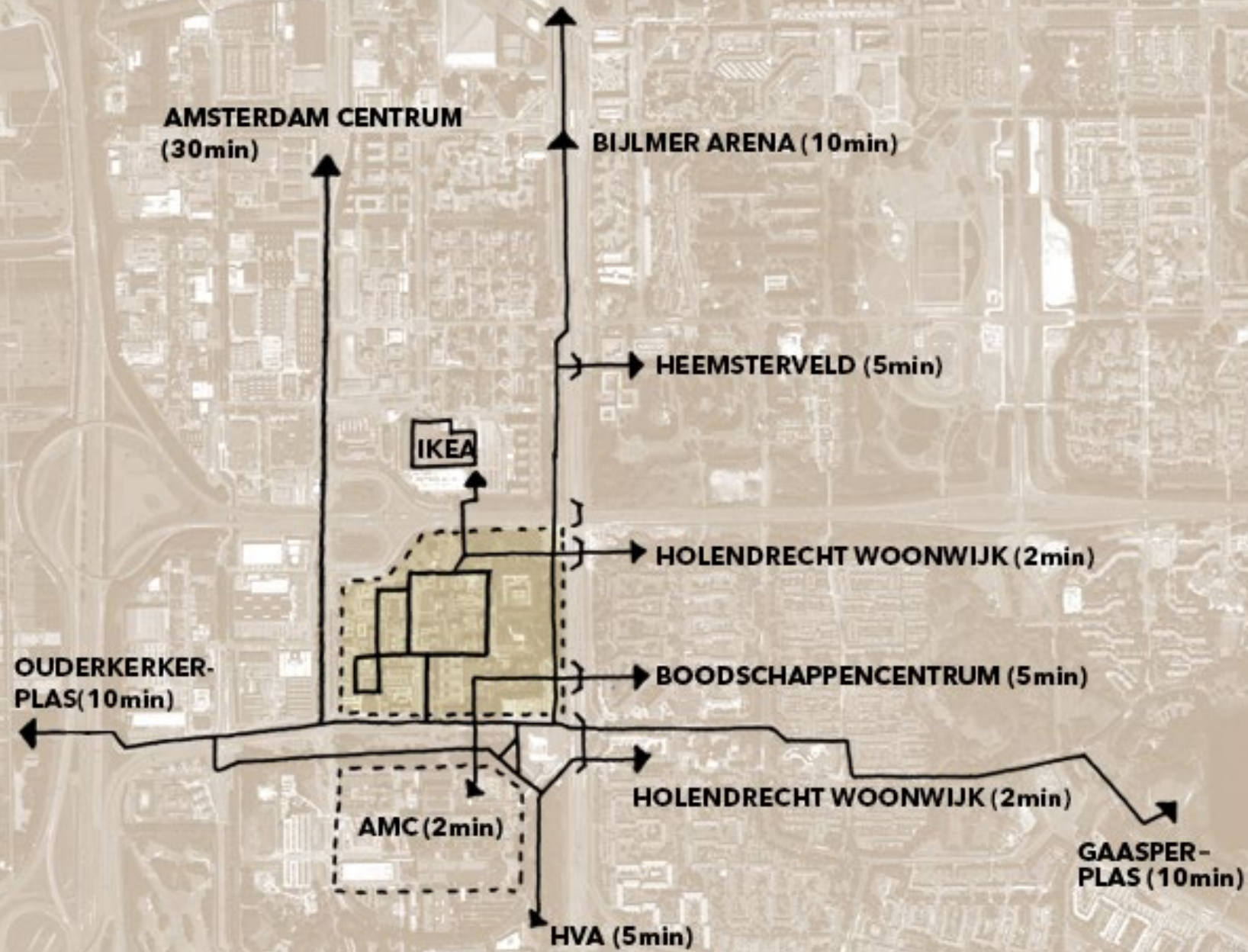


Ligging aan de business-corridor
Schiphol-Amsterdam-Utrecht



Ligging op snijvlak stedelijk gebied en groengebied en
ligging langs belangrijke recreatieve groene routes





05 VAN TREND NAAR TOEKOMST

Amstel III is ontwikkeld passend bij de ruimtelijke trend en economische situatie in de jaren '70 en '80, waar grote bedrijven hun (hoofd)kantoor aan de rand van de stad vestigden met alle benodigde voorzieningen binnen de eigen muren. Medewerkers konden het kantoor op efficiënte wijze bereiken met de auto of het openbaar vervoer en vertrokken na werktijd direct weer naar huis in een andere wijk, speciaal bedoeld voor wonen.

Inmiddels wordt onze economie meer door kennis en netwerk gedreven. Generatie Y (geboren tussen 1982-2001) is volop actief op de arbeidsmarkt en brengt een golf aan kleine bedrijven, startups en onafhankelijke professionals met zich mee die flexibele, projectmatige samenwerkingen aangaan. Volgens de statistieken bestaat meer dan 90% van de Amsterdamse bedrijven uit tien personen of minder. Dankzij nieuwe technologische ontwikkelingen zijn deze groepen buitengewoon mobiel (ook internationaal) en flexibel en stellen volstrekt andere eisen aan hun werkomgeving dan wat Amstel III momenteel aanbiedt. De grens tussen wonen, werken en vrijetijd is aan het vervagen en men eist ruimte voor gezondheid, nieuwe sociale contacten en zelfontplooiing (lifelong learning). Van generatie Z (geboren tussen 1992-nu) wordt zelfs gezegd dat zij helemaal

niet meer in dienstverband zullen werken, maar zich volledig als fluïde netwerk van onafhankelijk vraag en aanbod gaan organiseren.

Ontmoeting en serendipiteit (het vinden van iets onverwachts en bruikbaar terwijl je op zoek bent naar iets totaal anders) zijn basisvoorwaarden voor een werkomgeving. Binnen de groeiende deeleconomieën wordt bovendien minder waarde gehecht aan het bezit van een eigen auto, kantine of printfaciliteit, maar aan toegang wanneer nodig. Er wordt aan meerdere projecten tegelijk gewerkt in verschillende teams, waardoor de werklocatie regelmatig wisselt.

Bij een sterkere nadruk op de leef-werk balans hoort ook een grotere nadruk op de eigen gezondheid. Sporten halverwege de werkdag, gevarieerd en vers eten en voldoende afleiding en inspiratiemomenten naast het werk vormen een onderdeel van de dag. Deze veranderende leef-werk balans is van groot belang voor de inrichting van ZuidoostZuid. Ziekteverzuim is een groot probleem voor veel organisaties en stressgerelateerde gezondheidsproblemen zijn de hoofdoorzaak hiervoor. Meer stimulans en zelfregie om te bewegen, gezonder te eten en stress af te voeren gedurende de werkdag kunnen worden gefaciliteerd

door de juiste inrichting van de werkomgeving..

Er liggen veel kansen om het werkkarakter van ZuidoostZuid te updaten tot een aantrekkelijk en gezond ecosysteem voor zowel bestaande als nieuwe generaties en ontwikkelingen. Wonen heeft een vanzelfsprekende en belangrijke plek in dit ecosysteem en ook wonen is aan verandering onderhevig. De eengezinswoning is niet langer de grote gemene deler. Er is behoefte aan een veel gevarieerder aanbod van woon- en woonwerkruimte voor jongeren, studenten, starters, solo's, expats, etc. In Silicon Valley is er zelfs een trend waarbij collega's van startups ervoor kiezen om samen te wonen in kleine groepen.

Hoe wonen en werken zich precies gaan ontwikkelen weten we uiteraard niet. Daarom is deze visie ook geen blauwdrukplan, maar een recept om het gezamenlijk up-to-date te maken en te houden. Er is volop vrijheid om het programma stapsgewijs in te vullen en flexibiliteit om in te spelen op verandering en onverwachte kansen.





SPANNENDE FUNCTIEMIX

EIGEN IDENTITEIT

ACTIEVE BUITENRUIMTE

LOKAAL NETWERK

RUIMTE VOOR ONDERNEMERSCHAP

WORK HARD - PLAY HARD

06 SWOT ANALYSE

STRENGTHS

sterk werkkarakter, economische motor
veel bekende bedrijven (ook hoofdkantoren)
goede bereikbaarheid auto en ov
veel buitenruimte, groen, water
nabijheid Academisch Medisch Centrum
vestiging Amsterdam Health and Technology Institute
creatieve vrijheid kavelniveau > diversiteit gebouwen
vereniging van eigenaren
zelfbeheer-pilot groenstrook entree Paasheuvelweg

OPPORTUNITIES

intiem campuskarakter versterken
eigen karakter gebied versterkt Amsterdam als spannende polycentrische stad
werkgebied van de toekomst, nieuwe economische motor stad
bestaande bedrijvigheid verbinden: netwerk
buitenruimte als verbindende identiteitsdrager, verbinding water verbeteren
gedeelde en publieke voorzieningen plinten
parkeerplekken beter organiseren en maaiveld vrijmaken
verdichten en verstedelijken > functiemix, diversiteit
betere verbinding en samenwerking Academisch Medisch Centrum en woonwijk
station als hoogwaardige schakel en visitekaartje naar stad en regio
health karakter versterken als identiteit en magneet
kwaliteit groen opwaarderen via uitbreiden zelfbeheer
kunst in buitenruimte en op gevels uitbreiden tbv identiteit gebied

WEAKNESSES

magere beleving buitenruimte (parkeren)
magere beleving groen (saai, geen verblijf, onderhoud, water slecht bereikbaar)
nauwelijks voorzieningen
voelt saai, niet levendig
nauwelijks plekken voor (spontane) ontmoeting
slechte vindbaarheid, onduidelijke structuur
magere uitstraling station
's avonds uitgestorven, gevoel onveiligheid
nog weinig trots op gebied bij gebruikers
geen duidelijke identiteit

THREATS

gebied raakt geïsoleerd en verouderd leegstand neemt toe
vist achter net bij nieuwe ontwikkelingen werk en mist generatie Y en Z
houdt vast aan oude assets en werkwijzen (bv focus op eigen auto)
oude en nieuwe doelgroepen versterken elkaar niet
saai imago wordt erger
stakeholders niet bereid om mee te veranderen
gebied verwordt tot 'standaard' woongebied, verzilvert onderscheidend vermogen
binnen de stad niet

07



07 DOEL

Het doel van deze gebiedsvisie is om de bestaande kwaliteiten die ZuidoostZuid onderscheiden als economische motor binnen de Metropoolregio Amsterdam steeds verder te versterken en haar eigen identiteit zowel ruimtelijk als programmatisch uit te bouwen tot unieke magneet.

Het gebied komt door collectieve inspanning stapsgewijs tot zijn volle potentie als gastvrij en innovatief ecosysteem voor de huidige en nieuwe generatie economische spelers en activiteiten. Hierin speelt health(tech) en well-being een bijzondere rol. In samenwerking met het naastgelegen Academisch Medisch Centrum Amsterdam (AMC) en het in het gebied gevestigde Amsterdam Health and Technology Institute (AHTI) kan het gebied uitgroeien tot een hotspot van nationale en internationale allure.

Bij de nieuwe generatie economische spelers is werken geen afgesloten deel van de dag en het leven. Bij een gastvrij en innovatief ecosysteem horen vanzelfsprekend betekenisvolle kruisbestuivingen tussen werken, wonen, educatie, gezondheid, kunst, natuur, technologie, vrije tijd en zelfontplooiing. In ZuidoostZuid is er dan ook volop ruimte en vrijheid om een unieke en aansprekende functie- en voorzieningenmix te maken.

Het heterogene vastgoedeigendom en stakeholderweb is hierin een enorme potentie. Het barst immers van het ondernemerschap en de innovatie in het

gebied. Het gevoel van eigenaarschap over de transformatiemissie neemt toe en hier worden steeds meer kansen in gezien om eigen en gedeelde dromen te realiseren. Er wordt gepionierd, gecocreëerd en geëxperimenteerd met slimme nieuwe oplossingen, typologieën en verdienmodellen. Tegelijkertijd groeit er een interessante lokale community die behalve zorgen voor het gebied ook zakelijk en wetenschappelijk waarde heeft. Dit verandert niet alleen ons beeld van hoe we leven en werken in de stad, maar ook van hoe we de stad plannen en maken.

08



08 OVERZICHTSBEELD

Voor de transformatie van ZuidoostZuid gaan wij uit van een aantal basisprincipes. Deze principes worden op de volgende pagina diagrammatisch toegelicht als lagen van de stapsgewijze transformatiestrategie.

De bestaande opzet van het gebied wordt gekoesterd. Het gebied heeft een campusopzet met één centrale auto-entree die het gebied van binnenuit ontsluit via een orthogonaal stratenpatroon. Om het gebied heen ligt een royale groene zone, deels kijkgroen en deels park.

Het maaiveld wordt de identiteitsdrager van ZuidoostZuid en verbindt het gebied zowel intern met zichzelf als extern met het AMC, de woonwijk Holendrecht en via het station met de rest van de stad en de regio. Het maaiveld (zowel openbare ruimte als privé-kavels) wordt steeds helderder en gastvrijer georganiseerd door toenemende publiek-private en privaat-private samenwerking en het slim clusteren van parkeerplaatsen. Zo groeit er een coherent en aantrekkelijk langzaam verkeersnetwerk van routes en plekken met een hoogwaardige

uitstraling, bewegwijzering, beplanting en inrichting. Bewoners en gebruikers verblijven er graag en bezoekers voelen zich welkom en op hun gemak. Dit netwerk biedt nieuwe kansen voor voorzieningen in de plinten, of het nu gaat om openbare voorzieningen als een café of een sportschool of om gedeelde voorzieningen, zoals een collectieve kantine of printfaciliteit.

Met hun plint als verbindende schakel, takken de verschillende gebouwen aan op dit maaiveld. Deze gebouwen krijgen optimale vrijheid qua volume, ontwerp en programma om de diversiteit en creatieve ondernemersvrijheid op kavelniveau te stimuleren en te vieren. Een bijzondere rol ligt er voor de nieuwe ontwikkeling die op de plek van het Holendrecht Center komt. Deze nieuwbouw vormt straks het visitekaartje voor het hele gebied naar het station en daarmee naar de hele regio. Haar uitstraling bepaalt in sterke mate de beeldvorming omtrent de transformatie van ZuidoostZuid en moet dus de gebiedsidentiteit versterken in haar architectuur.

08.1 BASISPRINCIPES

1. Het bestaande stratennetwerk wordt behouden, maar krijgt meer hiërarchie en structuur. De T-vormige hoofdas (zie ook pagina 31) krijgt een hoogwaardiger uitstraling qua beplanting, verlichting en bewegwijzering en hier worden stroken aangelegd voor publiek parkeren en publieke oplaadpunten voor deelauto's.

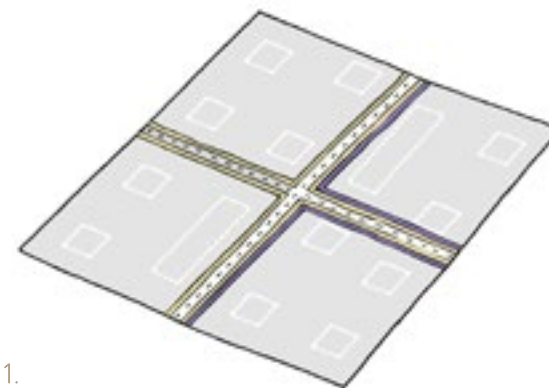
2. Bovenop het bestaande stratenpatroon wordt een fijnmaziger netwerk aangelegd van routes en plekken voor langzaam verkeer. Dit netwerk sluit aan op het bestaande stratenpatroon en respecteert zijn orthogonale karakter, maar brengt tegelijk de menselijke maat in het gebied. Dit netwerk strekt zich uit over de grenzen van de huidige gebiedsopzet en legt actieve verbindingen met het AMC, de woonwijk Holendrecht en het deel van Amstel III ten noorden van de A9. Om tot een goed verbonden en continu netwerk te komen, lopen de langzaam verkeersroutes door over de privé kavels.

3. Voor deze collectieve gastvrijheid is meer samenwerking nodig tussen de private stakeholders in het gebied om o.a. het parkeren slim te clusteren in bijvoorbeeld collectieve parkeergarages. Ook kunnen containers, rookplekken en fietsparkeren gezamenlijk worden opgelost. Bewegwijzering wordt collectief ingekocht in dezelfde huisstijl, zodat het hele gebied goed georganiseerd en gepresenteerd wordt.

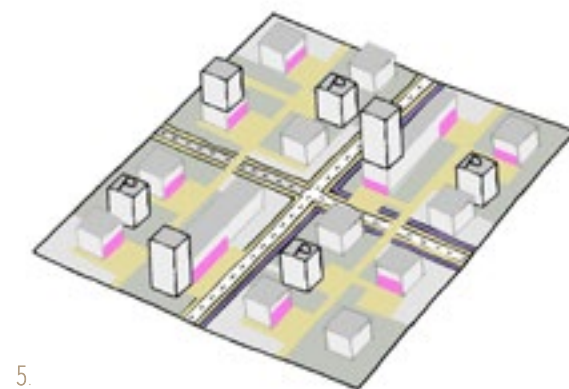
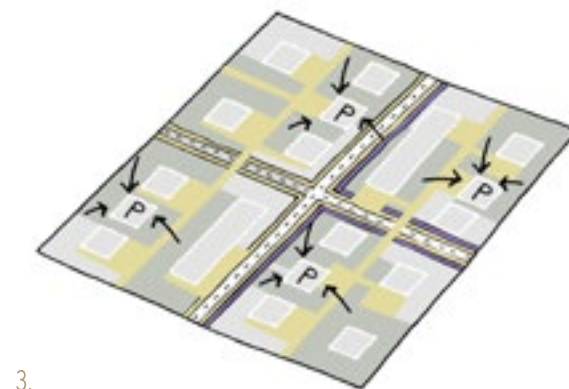
4. Bij een verbonden en open netwerk van routes en plekken horen ook open gebouwplinten met openbare en gedeelde voorzieningen. Het nieuwe maaiveld biedt volop kansen voor nieuwe ondernemingen om aan te takken. Deze kansen

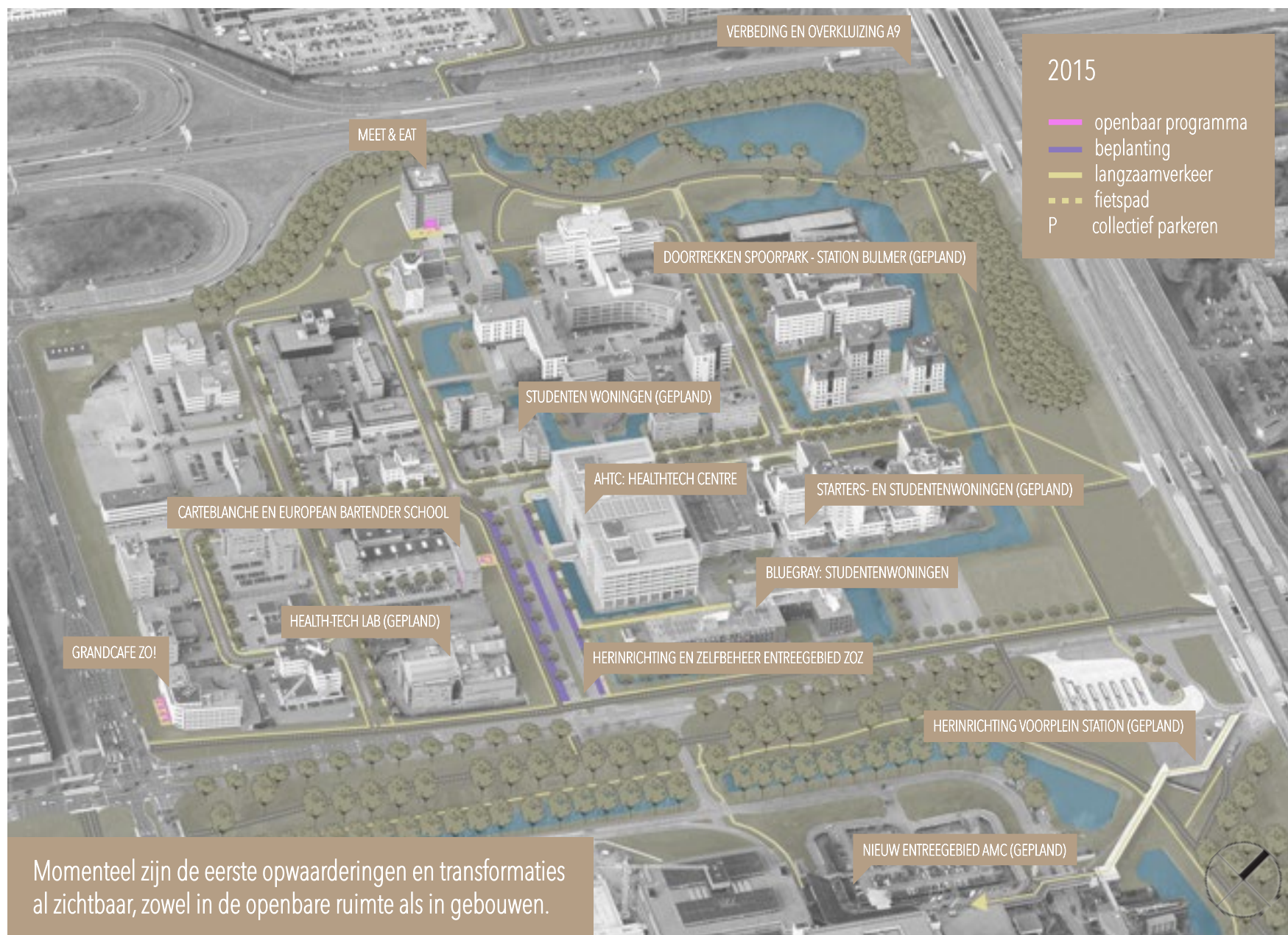
worden versterkt door de komst van nieuwe doelgroepen naar het gebied als studenten, starters en kleine ondernemingen die geen eigen kantine of printfaciliteit hebben. Het maaiveld vormt de identiteitsdrager en verbinder van het gebied. Er wordt een herkenbare gebiedshuisstijl gekozen waarop eigenaren kunnen aansluiten.

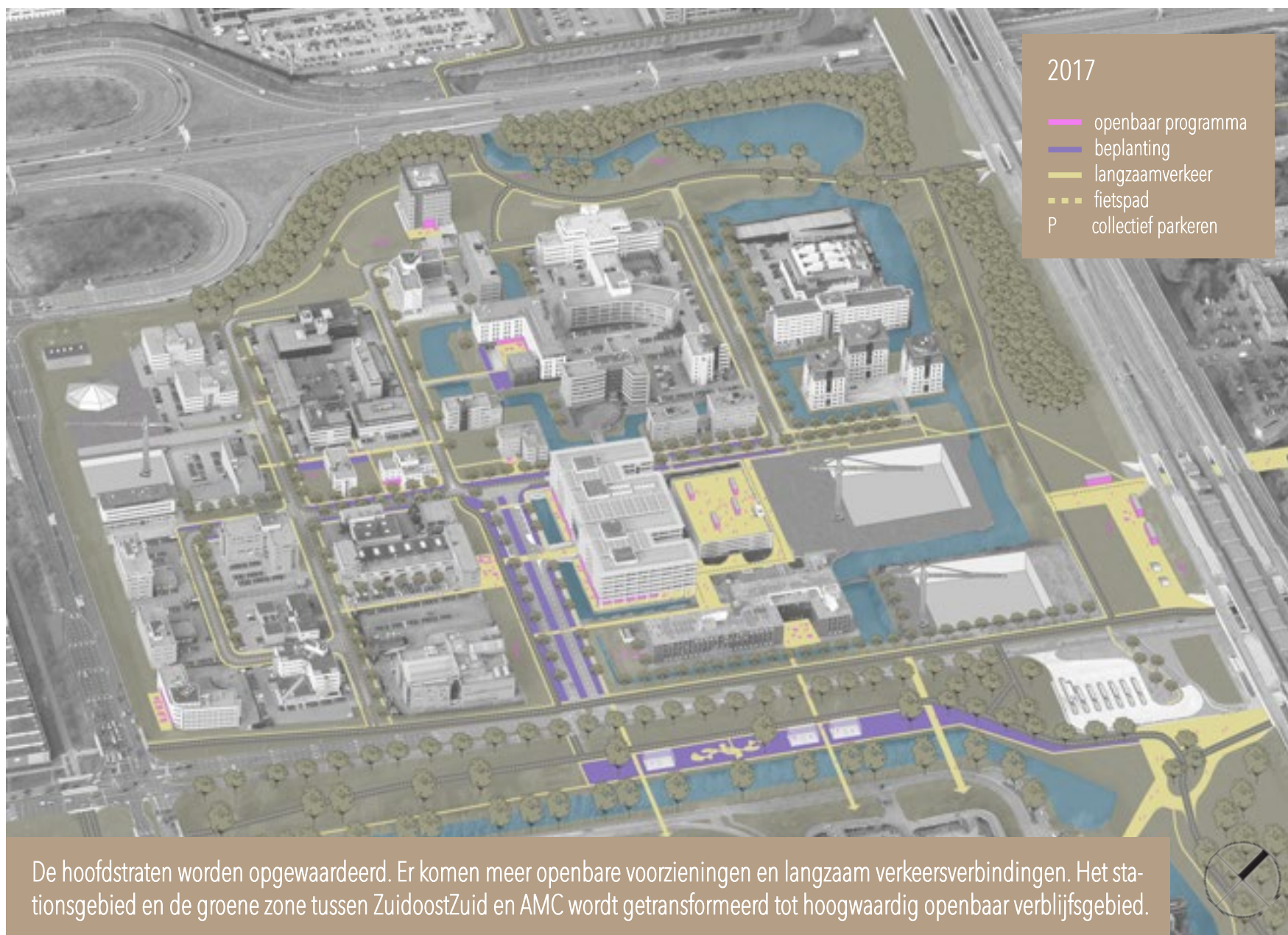
5. De verschillende gebouwen op dit maaiveld krijgen optimale vrijheid qua volume, ontwerp en programma om de diversiteit en creatieve ondernemersvrijheid op kavelniveau te vieren en een interessante mix van bestaande en getransformeerde kantoorpanden en nieuwbouw te laten groeien.

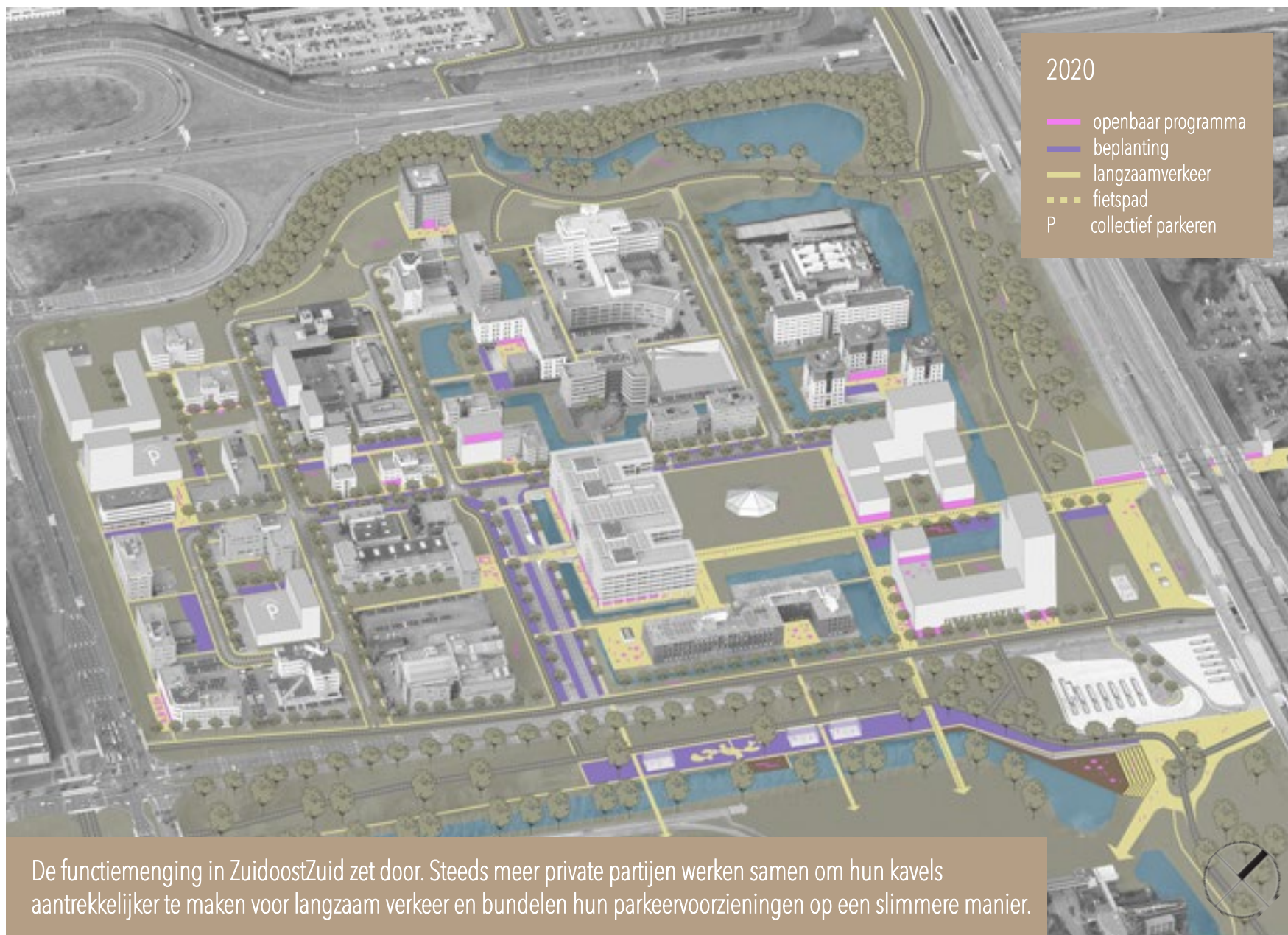


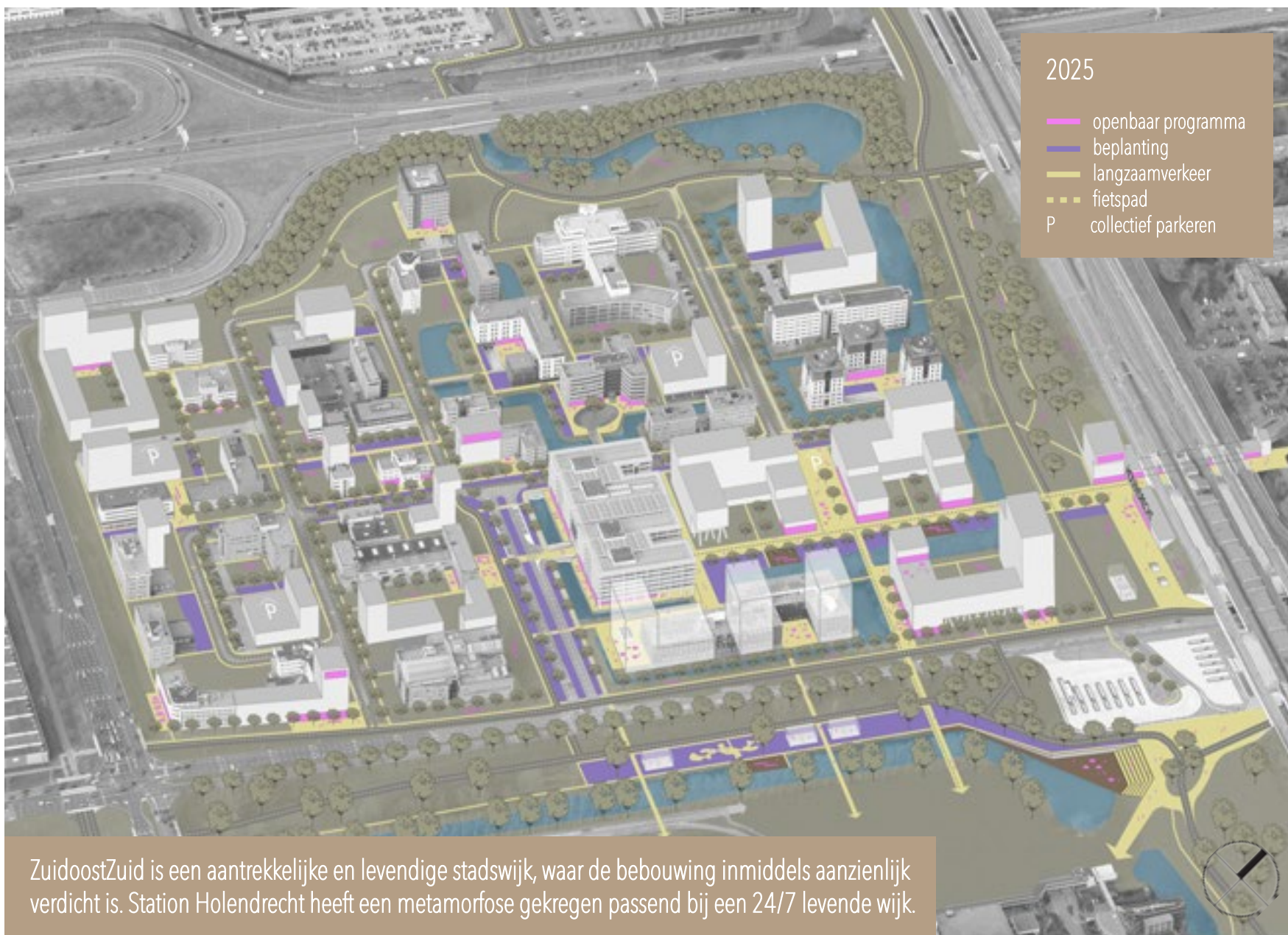
1.











09 INVESTERINGSSTRATEGIE

De transformatie van ZuidoostZuid draait om samenwerking. Deze gebiedsvisie vormt daarom een coherent samenspel van ingrepen en investeringen die door de gemeente worden gedaan en ingrepen en investeringen die door private stakeholders individueel of collectief moeten worden opgepakt. Dit is een stapsgewijs proces waar steeds slim op elkaars ingrepen en investeringen wordt aangehaakt of voortgeborduurd. De toolbox en richtlijnen in dit document waarborgen een goede afstemming, waardoor een steeds sterkere positieve spiraal het gebied tot volle potentie brengt, zowel ruimtelijk als op het gebied van organisatie, community en imago.

De investeringsstrategie achter deze visie is in drie schaalniveaus ingedeeld: micro, meso en macro. Ieder schaalniveau wordt besproken op een exemplarische uitsnede van het gebied met fotocollages die de huidige situatie met de gewenste situatie vergelijken.

Daarnaast heeft ieder schaalniveau een toolbox met ingrediënten, richtlijnen en gereedschappen die ook in de rest van het gebied kunnen worden toegepast. Deze tools worden toegelicht middels diagrammen, tekstuele uitleg en inspirerende referentiebeelden. Boven de legenda op de uitsneden van de luchtfotocollages staat steeds aangegeven welke tools zijn gebruikt op dit schaalniveau. Soms worden tools namelijk op verschillende schaalniveaus ingezet.

De ingrepen in dit document vergen nog een uitwerking tot definitief ontwerp, waarbij het Puccini-handboek gehanteerd dient te worden.

09.1 MICRO: SEEDMONEY

De micro-investeringen voegen met kleine, gerichte ingrepen direct zichtbare waarde toe langs de openbare hoofdroute in het gebied en kickstarten het transformatieproces – en het lokale enthousiasme eromheen. Behalve fysieke ingrepen, horen hier ook activiteiten bij op het gebied van community building en branding. Het is seed money om een groter proces op gang te brengen.

Bij het opwaarderen van de hoofdroute wordt voortgeborduurd op de zelfbeheerpilot die vorig jaar tot stand is gekomen. Stadsdeel Zuidoost heeft gezorgd voor de herprofilering van de entree van de Paasheuvelweg (van sober naar hoogwaardige laan met volwassen bomen, kleurrijke beplanting en vernieuwde autorijwegen en fietspaden). Het beheer van deze strook is vervolgens voor minimaal vijf jaar overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren ZuidoostZuid.

Zelfbeheer is een goede methode om de gewenste verbijzondering van de openbare ruimte ten opzichte van het Puccini-handboek mogelijk te maken. Aangezien Puccini niet geldt voor privéterrein, kan zo bovendien meer samenhang in de buitenruimte worden bereikt.

09.2 MESO: PRIVAAT

Micro-investeringen kunnen ook worden ingezet om private partijen te bewegen om ingrepen op hun eigen kavels te realiseren: de meso-investeringen. Voor een succesvol en aantrekkelijk gebied is het essentieel dat private eigenaren hun kavels aantrekkelijker en opener inrichten met doorlopende langzaam verkeersroutes. Door het parkeren te clusteren en slim gebruik te maken van diverse innovatieve mobiliteitsoplossingen, wordt het maaiveld vrijgespeeld voor prettige verblijfsplekken en openbare of collectieve voorzieningen in de plinten van hun gebouwen.

Deze investering in gastvrijheid kunnen worden gedaan door eigenaren en huurders, individueel op de eigen kavel of collectief met de burens. Ingrepen kunnen in een keer gezamenlijk worden opgepakt via de vereniging van eigenaren of stapsgewijs in gelegenhedsallianties. Ook lokale crowdsourcing en crowdfunding kunnen worden ingezet om ook huurders en hun medewerkers te betrekken bij de transformatie van hun dagelijkse werkomgeving. Doordat steeds meer partijen aansluiten en actie ondernemen, ontstaan positieve olievlekken in het gebied en wordt het langzaam verkeersnetwerk stapsgewijs compleet. Bovendien wordt de lokale community steeds sterker.

09.3 MACRO: PUBLIEK

Om ZuidoostZuid de substantiële kwaliteitsimpuls te geven die ze nodig heeft om haar eerste bewoners goed te kunnen ontvangen, doet de gemeente een aanzienlijke investering. De nadruk van deze investering ligt in de omgeving rond station Holendrecht en de verbindende groenstrook tussen ZuidoostZuid en het AMC. Het AMC investeert zelf parallel aan dit proces in een geheel nieuwe inrichting van hun voorterrein en hoofdentree. Deze beide projecten zijn uiteraard op elkaar afgestemd in deze visie.

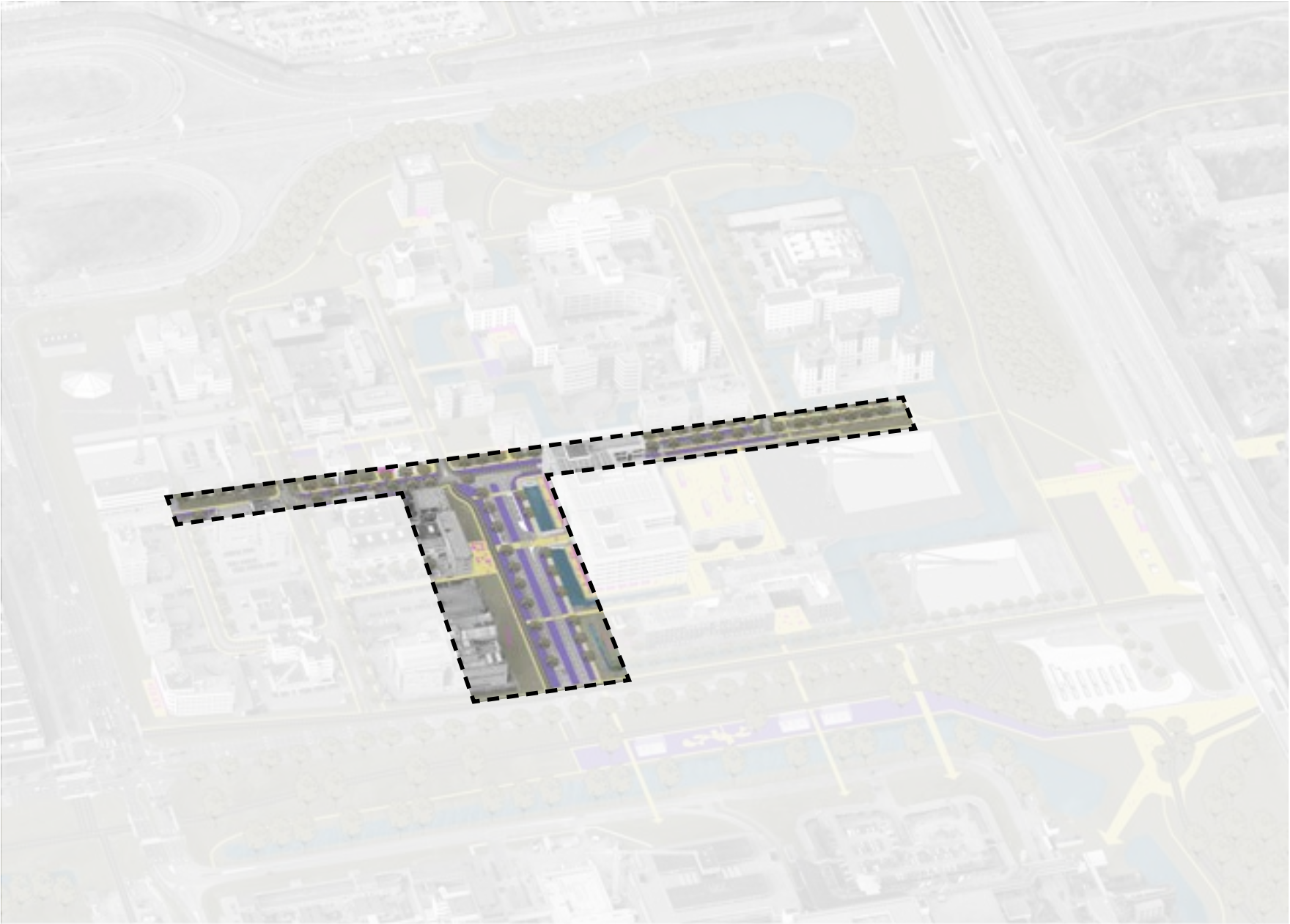
De kwaliteit van het stationsgebied is van groot belang voor zowel nieuwe bewoners als voor veel bestaande gebiedsgebruikers die momenteel met de trein of metro naar hun werk gaan. Bovendien vormt het stationsgebied een visitekaartje voor ZuidoostZuid richting de rest van de stad en regio.

Aanvullend op de investering door de gemeente kunnen bovendien plekken of programma's worden gedefinieerd in het stationsgebied die middels lokale crowdfunding en sponsoring kunnen worden gerealiseerd. Te denken valt aan een fitnesspark, jogging route, pluktuin, groot kunstwerk of een upgrade voor luxere verlichting.

10 INGREEP MICRO

INGREDIENTEN & TOOLS

- A. zelfbeheer (pagina 41)
- B. intensiveren langzaam verkeersnetwerk (pagina 43)
- C. openbaar parkeren (pagina 45)
- D. straatverlichting (pagina 47)
- E. bewegwijzering (pagina 49)
- F. community building & branding (pagina 51)







TOEKOMSTIGE SITUATIE

10

INGREEP MICRO

35



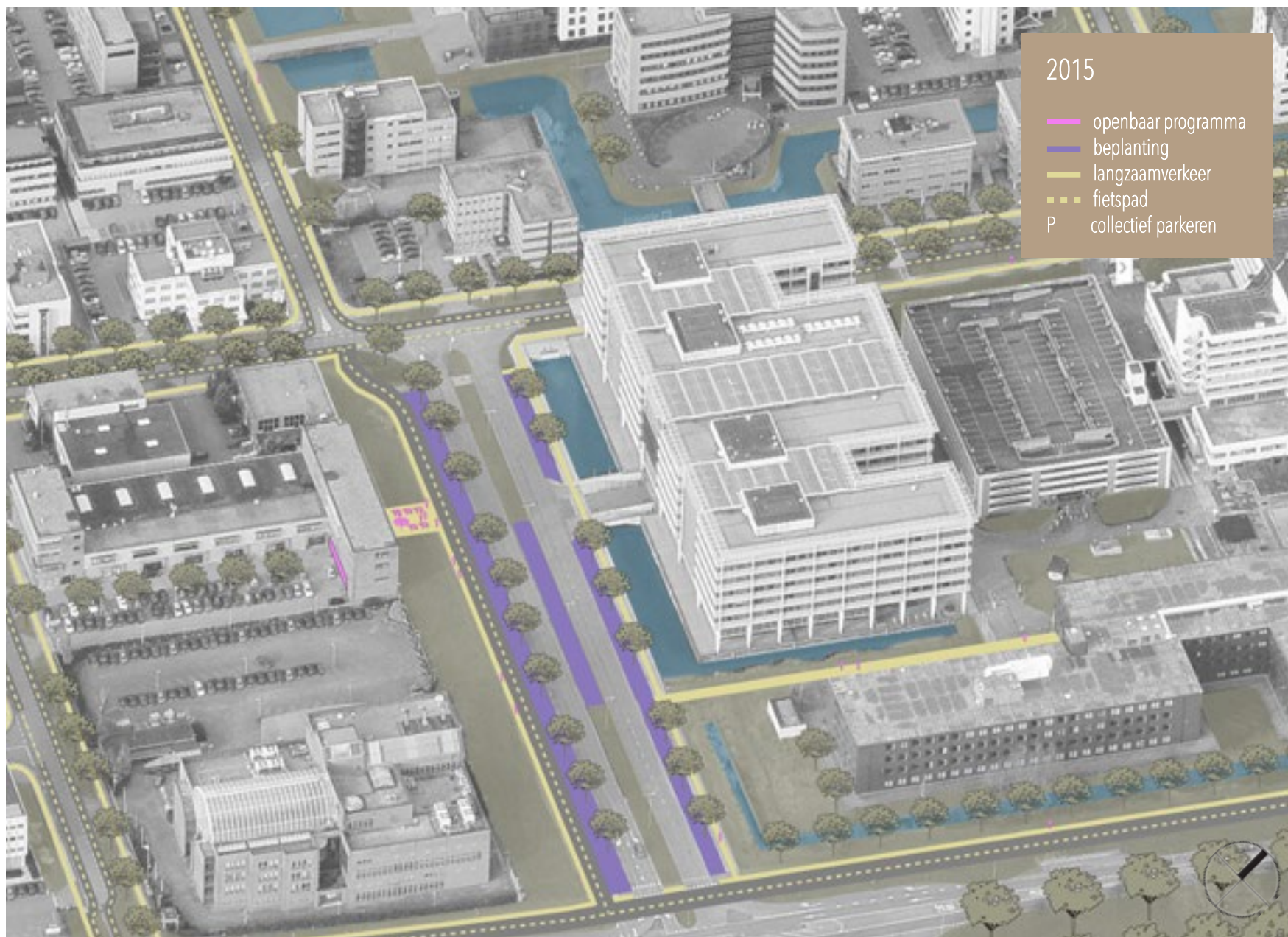
TOEKOMSTIGE SITUATIE

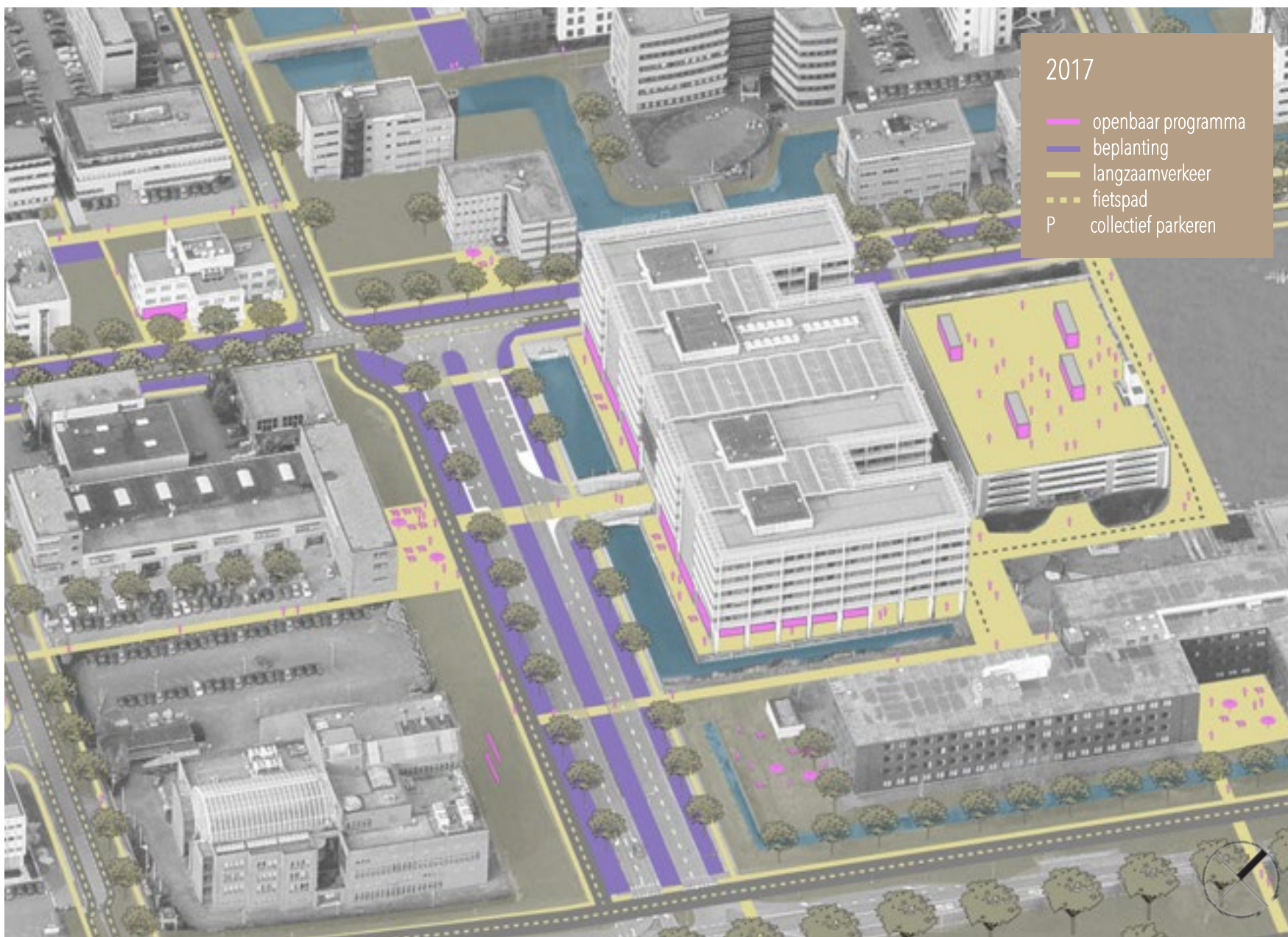
10

INGREEP MICRO

37







2017

- openbaar programma
- beplanting
- langzaamverkeer
- fietspad
- P collectief parkeren

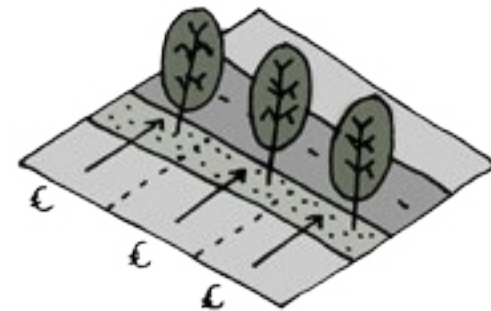
10

INGREEP MICRO

TOOLA: ZELFBEHEER

De vereniging ZuidoostZuid heeft vorig jaar de entree van de Paasheuvelweg in zelfbeheer genomen. De gemeente heeft speciaal voor deze pilot de investering gedaan in een opwaardering van de bestrating en beplanting en de vereniging draagt in ieder geval de komende tien jaar zorg voor het onderhoud. De nieuwe beplanting, de ZuidoostZuid-mix, wordt door veel mensen als aantrekkelijk ervaren. Dit principe is daarom zeer kansrijk om uit te breiden, waardoor de inrichting van de openbare ruimte ook in de rest van het gebied naar een hoger niveau kan worden getild en echt de identiteitsdrager van ZuidoostZuid kan worden.

Zelfbeheer voor het groen in de openbare ruimte is een kans voor bedrijven om te investeren in de kwaliteit van de buitenruimte. De gemeente stimuleert zelfbeheer in het stadsdeel Zuidoost door mee te denken en te adviseren over groen aan bedrijven.





Paasheuvelweg, Carte Blanche

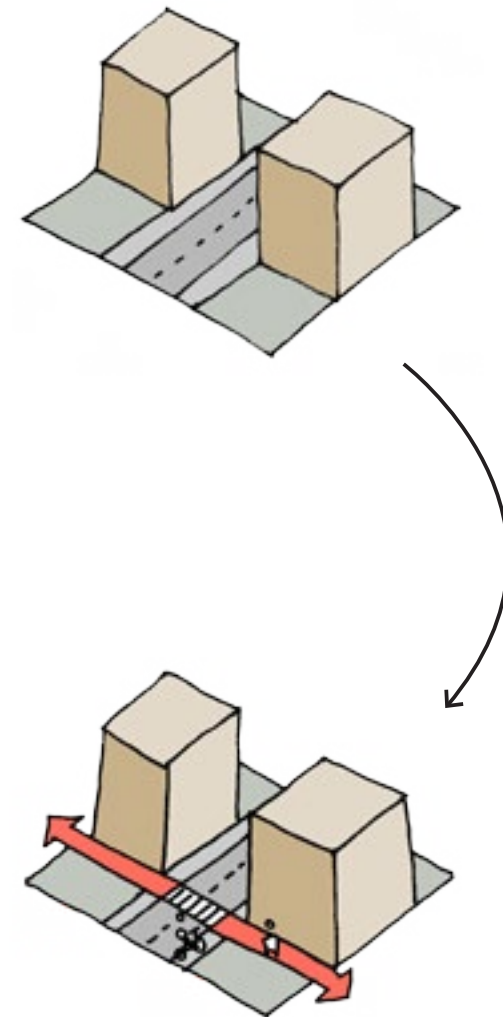


Paasheuvelweg, ZOZ mix

TOOL B INTENSIVEREN LANGZAAMVERKEERSROUTES

Het opwaarderen en intensiveren van het langzaam verkeersnetwerk in ZuidoostZuid is essentieel voor het succes van het gebied. Het gebied kent al een aantal informele routes en olifantenpaadjes. De kansen en behoeften voor het verbeteren van de langzaamverkeerspassages liggen zowel in de openbare ruimte als tussen de bedrijven zelf. Voorbeelden zijn een goede en directe voetgangersverbinding tussen het station en de paalbergweg en tussen het voormalig RBS-gebouw en Carteblanche. Het voormalig RBS-gebouw wordt komende tijd getransformeerd tot een op HealthTech gericht bedrijfsverzamelgebouw met een openbaar toegankelijke plint met voorzieningen. De route door dit gebouw zal een belangrijke toevoeging zijn in het langzaam verkeersnetwerk richting het station.

Het langzaam verkeersnetwerk wordt op een grafisch uitgesproken wijze aangeduid op de bestrating. Het gebied wordt gekenmerkt door asfalt wegen en dat is heel mooi te beschilderen, zodat de identiteit van het gebied overal op het maaiveld terugkomt.

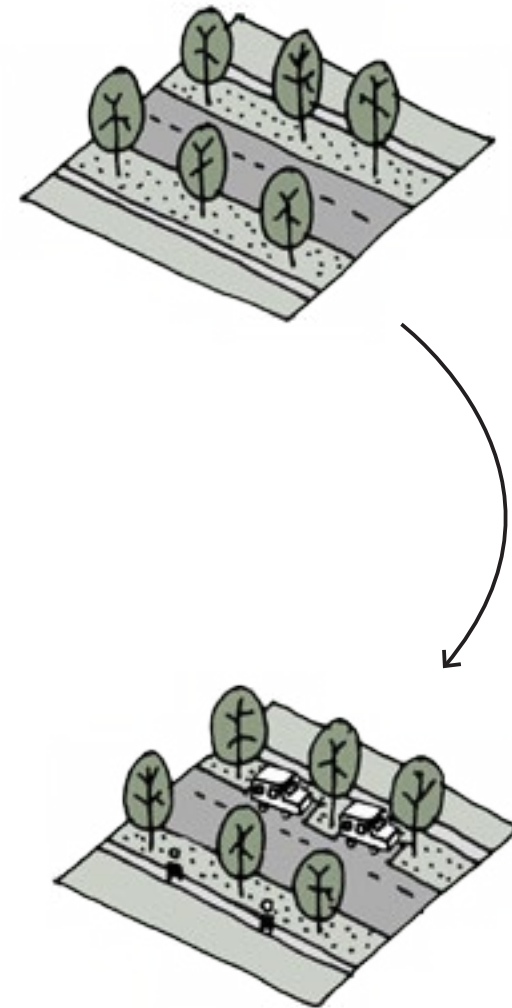


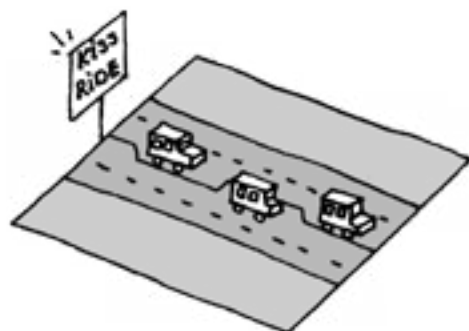


TOOL C: OPENBAAR PARKEREN

Op dit moment kent ZuidoostZuid geen openbaar parkeren. Dat was ook niet nodig toen er alleen maar kantoren in het gebied zaten met eigen parkeerplaatsen. Met het toenemende aantal openbare voorzieningen en bezoekers moet daar echter verandering in komen. Er is vooral veel behoefte aan parkeerplekken langs de hoofdroute in het gebied, zodat even kan worden uitgestapt om een boodschap te doen of een kop koffie to go te halen. De dubbele rijbaan van de entree van de Paasheuvelweg is overgedimensioneerd. Daarom wordt aan beide zijden van deze straat en deel van een rijbaan vervangen door parkeerplekken ten behoeve van de openbare voorzieningen langs deze straat.

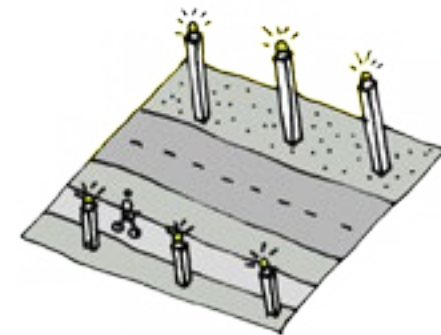
Een deel van deze openbare parkeerplekken wordt gereserveerd voor elektrische deelauto-systemen. Momenteel bieden deze systemen hun dienst niet aan in ZuidoostZuid, omdat er geen openbare parkeerplekken zijn. Door deze diensten wel mogelijk te maken, wordt heel ZuidoostZuid een stuk beter bereikbaar vanuit de binnenstad en vermindert het de noodzaak een eigen auto te hebben.





TOOL D: STRAATVERLICHTING

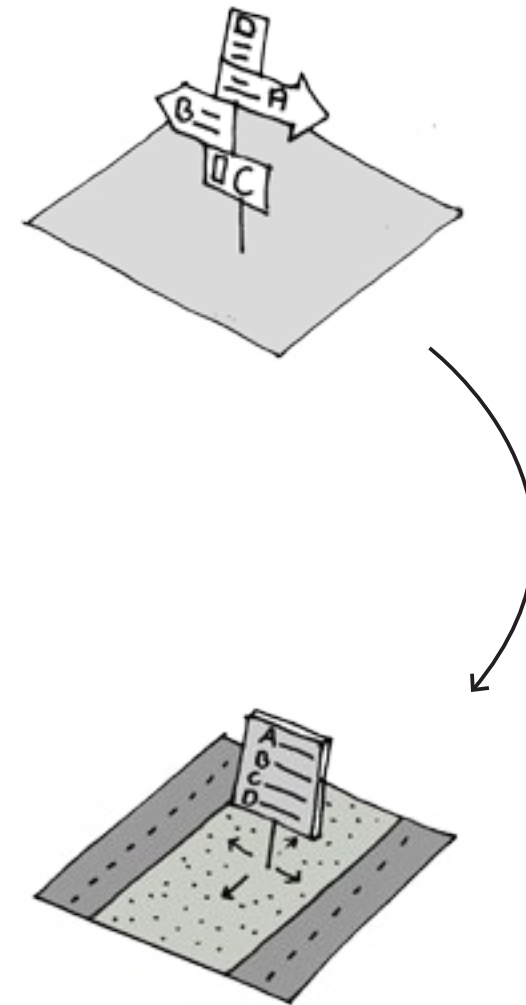
Een andere veel gehoorde wens is betere verlichting en meer eenheid in de verlichting in het gebied. Verlichting heeft grote invloed op de uitstraling en het gevoel van veiligheid in een gebied. Eenduidigheid en hoogwaardigheid is essentieel in de nieuwe totaalervaring en identiteit van de openbare ruimte, te beginnen langs de hoofdroute. Als uitgangspunt wordt het Beleidsplan Openbare Verlichting 2005-2015 van de Dienst Infrastructuur Verkeer Vervoer gehanteerd. Echter er wordt aanbevolen te onderzoeken of middels zelfbeheer tot verbijzondering kan worden overgegaan met luxere straatverlichting, zoals bijvoorbeeld op de Zuidas.





TOOL E: BEWEGWIJZERING

Vindbaarheid is een belangrijk aandachtspunt in het gebied. Bijna het hele gebied heeft als straatnaam Paasheuvelweg en de huisnummers zijn niet makkelijk te vinden. Een helder en eenduidig systeem dat in het hele gebied – zowel in de openbare ruimte als op de privé-kavels – wordt toegepast, maakt het gebied gastvrij en aantrekkelijk. Bovendien draagt goede en herkenbare bewegwijzering bij aan een sterke gebiedsidentiteit. Wij stellen voor een compleet en integraal systeem met eigen gebiedshuisstijl (bijvoorbeeld de onlangs ontworpen huisstijl van de Vereniging van eigenaren ZuidoostZuid gebruiken) te laten ontwerpen dat behalve op het niveau van de openbare ruimte ook op de privé-kavels en panden kan worden doorgezet. Het valt hierbij aan te bevelen ook meteen meer eenduidigheid te verzorgen in de reclame-uitingen op de verschillende panden. Er wordt met uitvoering een begin gemaakt langs de openbare hoofdroutes en private partijen worden vervolgens gestimuleerd om aan te haken.

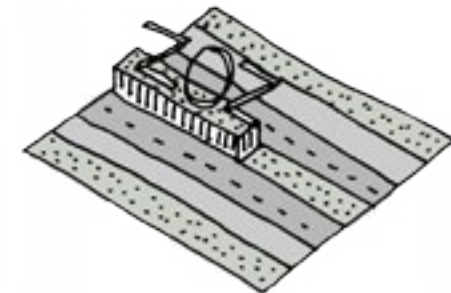




TOOL F: COMMUNITY BUILDING & BRANDING

In de transformatie van ZuidoostZuid, gaan de hardware (fysieke ingrepen), software (programmering, community building en branding) en orgware (organisatie, beheer en financiering) hand in hand. Er is een interessante community aan het groeien in het gebied, maar deze is nog pril. Zeker met de komst van meer HealthTech-gerelateerde bedrijven en instellingen en met de komst van nieuwe bewoners, is het van belang actief en duurzaam te investeren in activiteiten die de community building helpen. Te denken valt aan regelmatige netwerkbijeenkomsten, borrels, festivals, etc.

Daarnaast is het van belang dat de positieve veranderingen in het gebied ook goed bij de buitenwereld onder de aandacht worden gebracht. Goede branding en public relations katalyseren de transformatie door meer nieuwe doelgroepen te bereiken en te interesseren voor ZuidoostZuid, mits de boodschap oprecht is en ook uitgedragen wordt door de community zelf. Te denken valt aan naamgeving, huisstijl, een gezamenlijk aanspreekpunt voor nieuwe initiatieven, social media, regelmatige nieuwsbrief of magazine en thematische evenementen en persmomenten. Hierbij wordt zoveel mogelijk samengewerkt met of aangesloten bij bestaande initiatieven, zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van bestaande netwerken, communicatiekanalen en perscontacten, zowel business-to-business als business-to-consumer.

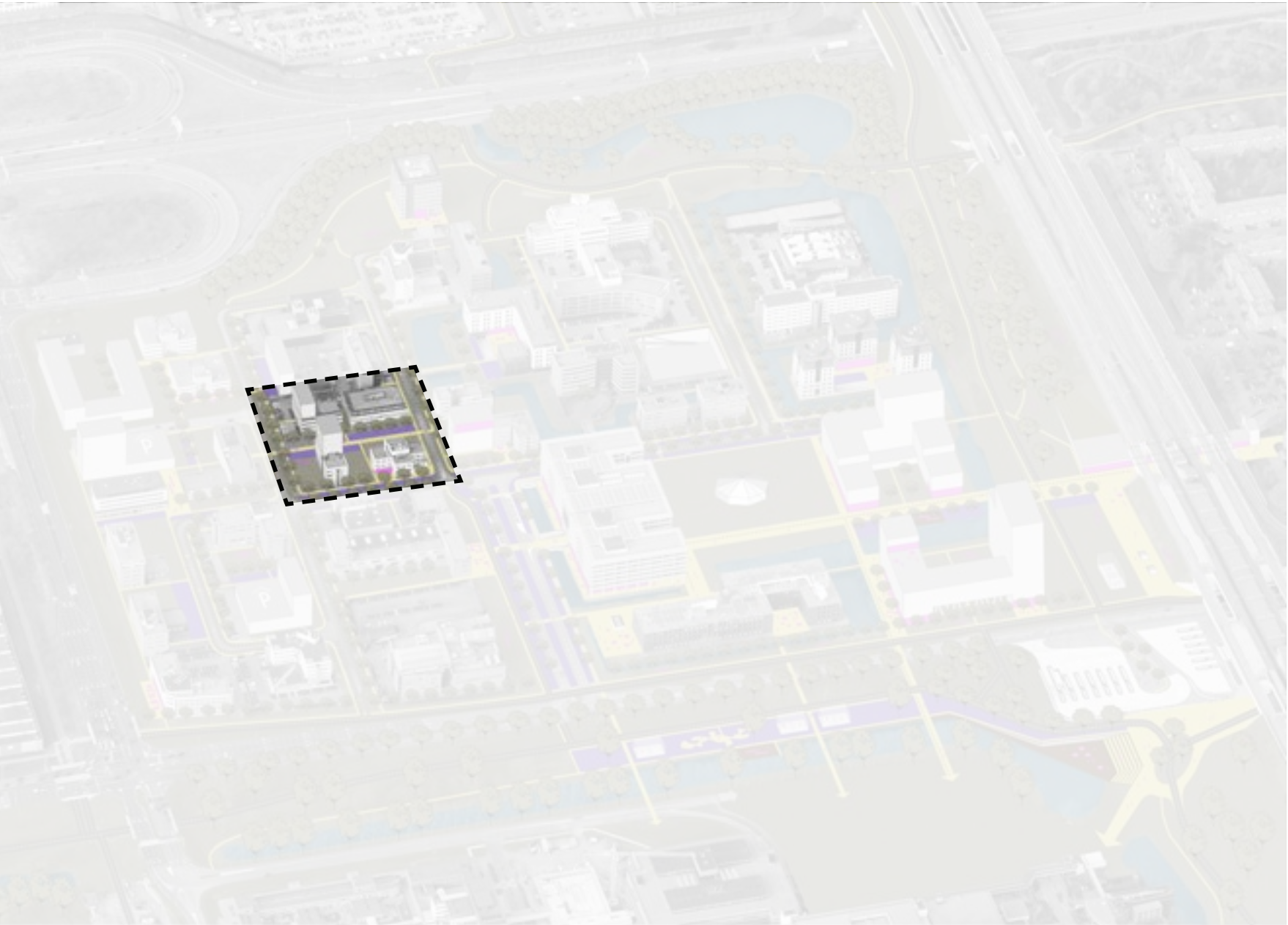




11 INGREEP MESO

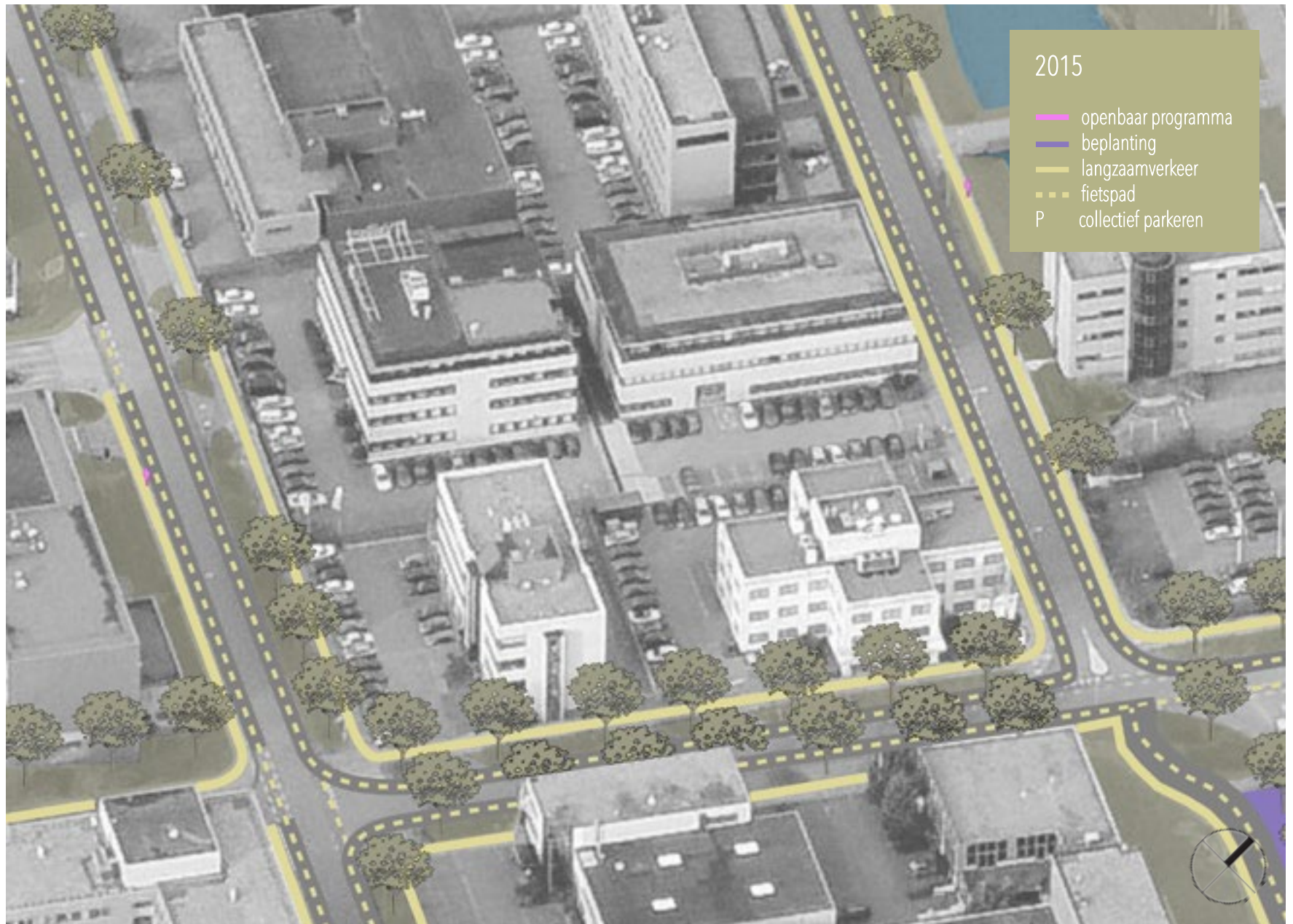
INGREDIENTEN & TOOLS

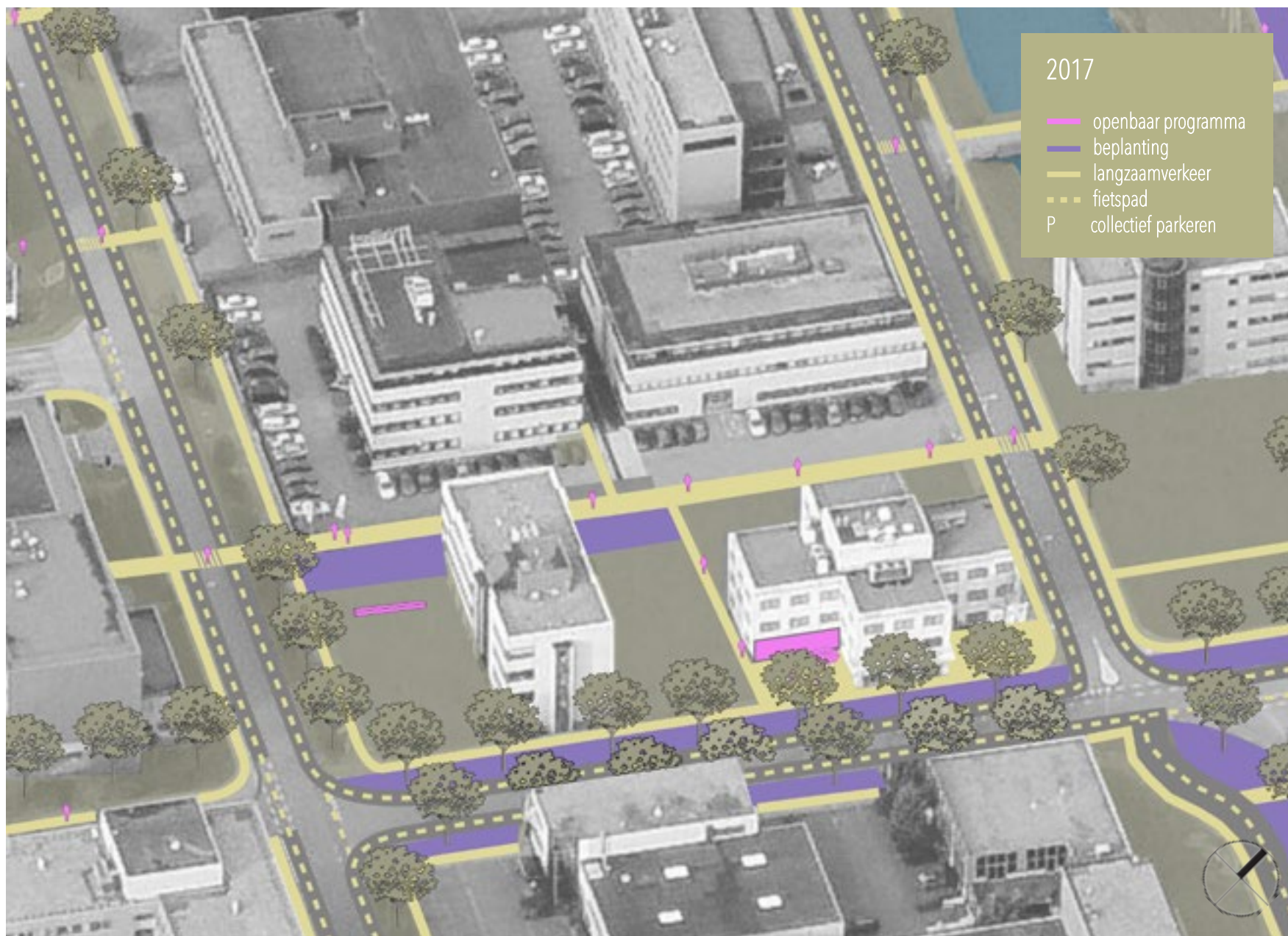
- B. intensiveren langzaamverkeersroutes (pagina 43, ingreep micro)
- E. bewegwijzering (p. 49, ingreep micro)
- G. opwaarderen kavelinrichting (p. 61)
- H. collectief parkeren (p. 63)
- I. open plinten (p. 65)
- J. toevoegen programma (p. 67)
- K. gedeelde voorzieningen (p. 69)
- L. tijdelijk gebruik (p. 71)
- M. realiseren ontmoetingsplekken (kleinschalig) (p. 73)
- N. transformatie bestaande panden (p. 75)
- O. kunst op gevel (p. 77)
- P. verdichting en nieuwbouw (p. 79)
- Q. klimaatbestendigheid (p. 85)

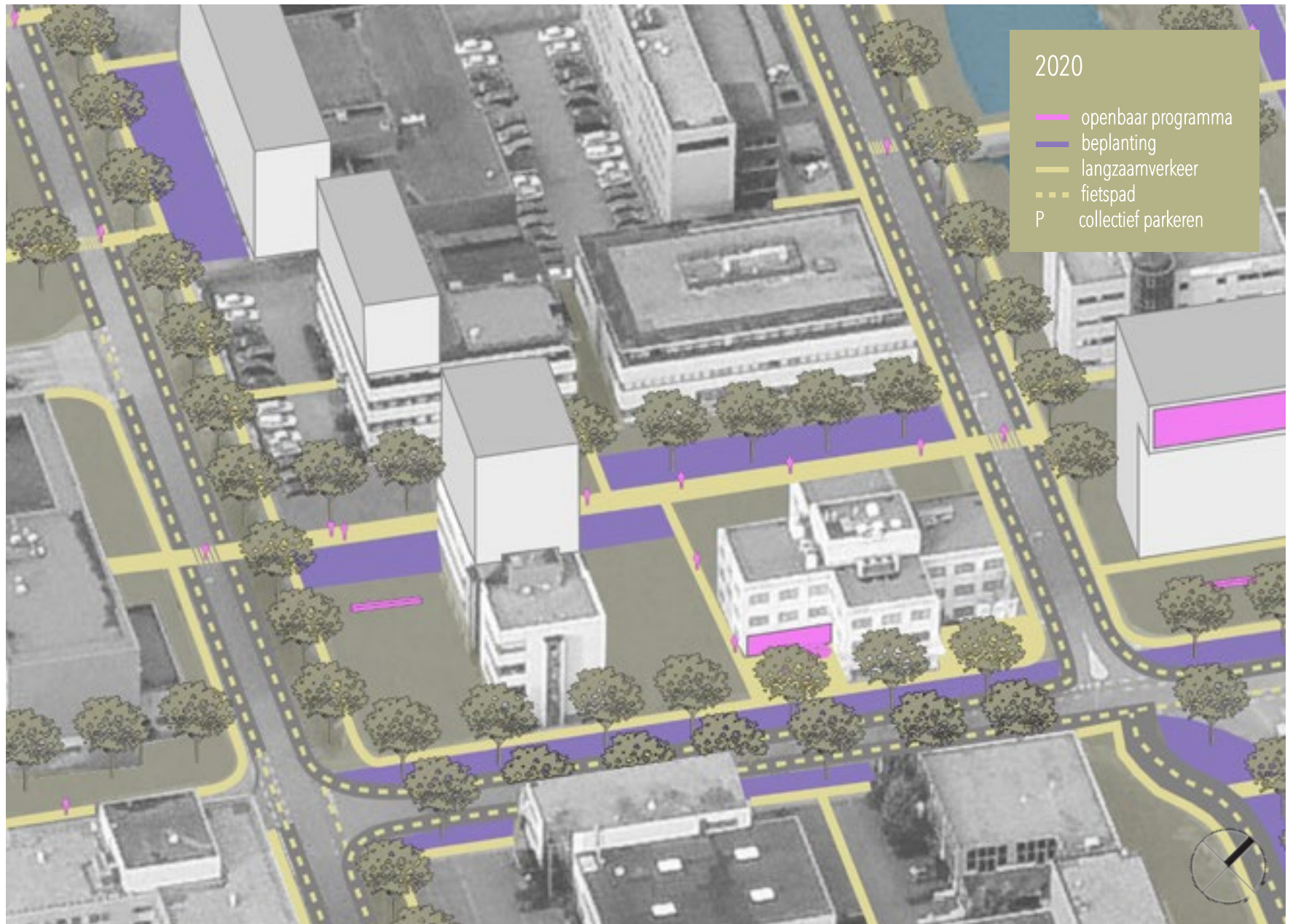


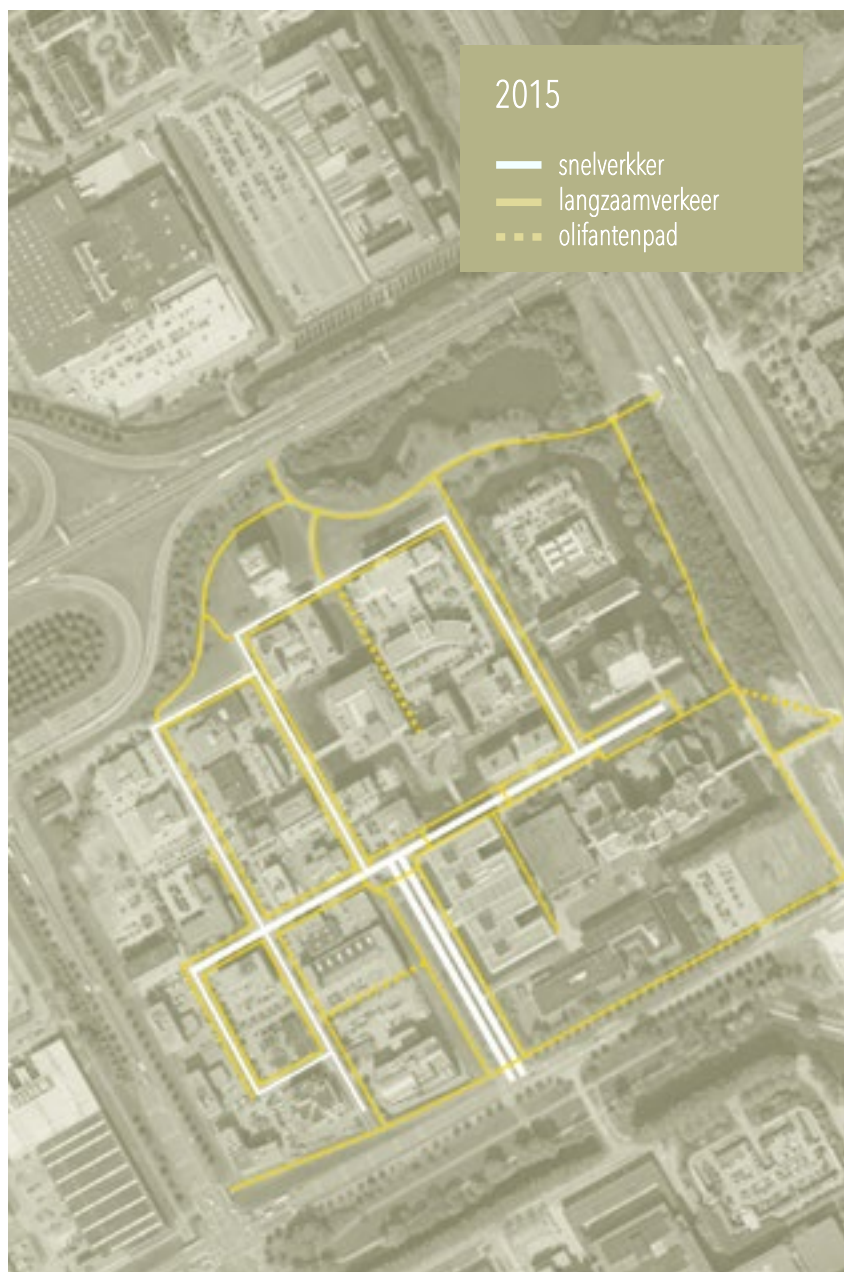








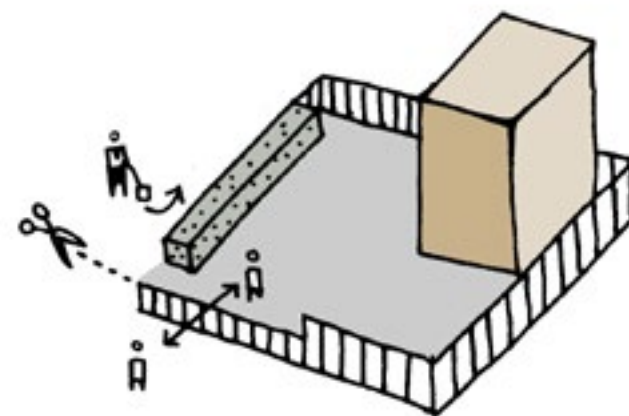


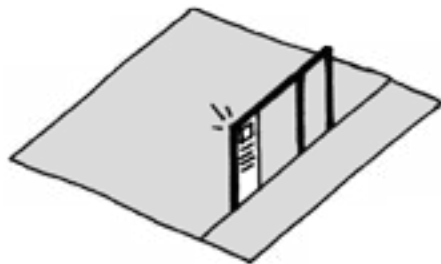
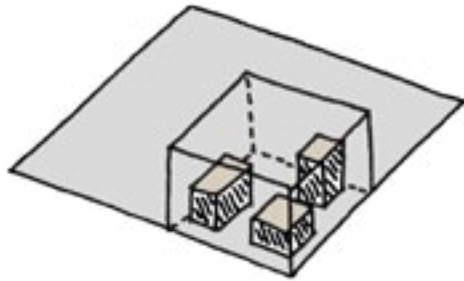


TOOL G: OPWAARDEREN KAVELINRICHTING

Momenteel heeft ieder pand zijn eigen fietsparkeeroplossing, rookruimte, afvalcontainer, grensafscheiding, slagboom en naambord. Dit zorgt op de schaal van het hele gebied voor een rommelig beeld. Door betere samenwerking tussen burens, kunnen deze voorzieningen centraal geclusterd en mooi vormgegeven worden. Bovendien kunnen grensafscheidingen subtieler en meer uitnodigend zijn, door ze bijvoorbeeld lager te maken of te onderbreken om langzaam verkeer toe te laten op het terrein. Voor de vormgeving kan indien gewenst worden aangesloten bij de gebiedshuisstijl.

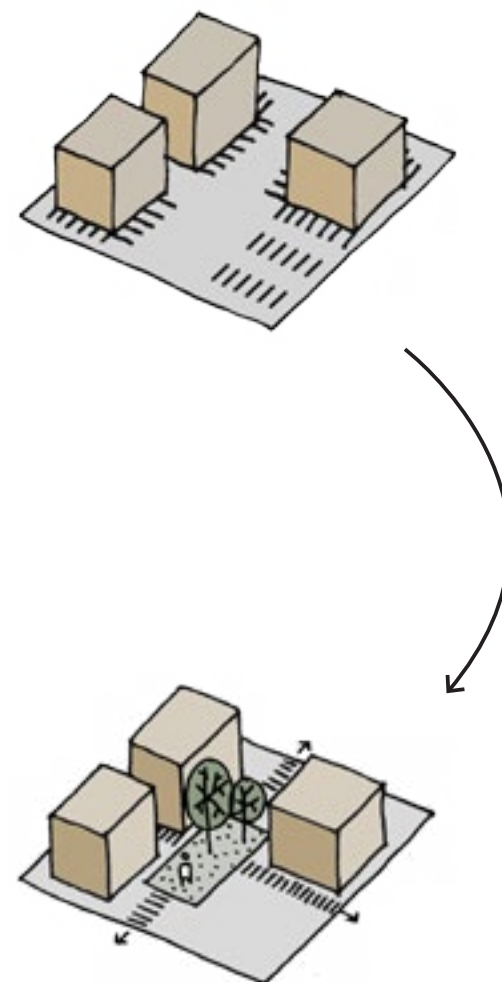
Deze tool hangt samen met tool B: intensiveren langzaam verkeersnetwerk (p. 42-43).





TOOL H: COLLECTIEF PARKEREN

Het huidige systeem, waarbij iedere kavel zijn eigen afgesloten parkeergelegenheid heeft, is weinig ruimte-efficiënt. Door met bijvoorbeeld vier kavels de parkeerplekken samen te voegen tot een terrein, kan veel ruimte worden vrijgespeeld voor aantrekkelijke buitenruimte, zoals terrassen, pleinen en tuinen. Door met nog meer panden samen een centrale parkeergarage te bouwen, wordt de buitenruimte op de kavels (bijna) helemaal vrijgespeeld. Dit biedt naast aantrekkelijke buitenruimte kansen voor verdichting, waardoor ook nieuwe terugverdienmodellen en organisatiemodellen zoals stedelijke ruilverkaveling en bedrijfsinvesteringszones (BIZ) mogelijk worden. De parkeergarages zijn tevens ideale locaties voor bijvoorbeeld afhaalpunten voor online bestellingen.

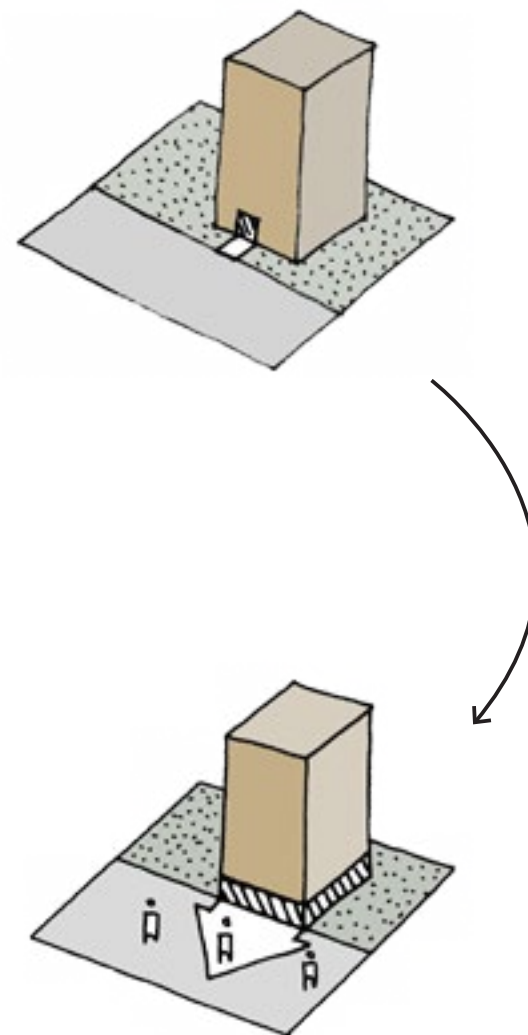




TOOL I: OPEN PLINT

De plinten van de gebouwen in ZuidoostZuid zijn ideale plekken voor openbaar of collectief toegankelijke voorzieningen, zeker als ze aangetakt zijn op het nieuwe netwerk van routes en plekken. Open plinten zorgen bovendien voor visueel contact tussen binnen en buiten, geven de gebouwen letterlijk een gezicht en zorgen voor 'ogen op straat'. Dit komt de sociale veiligheid in het gebied ten goede.

We zien in het gebied al een aantal goede voorbeelden van geopende plinten. Dit biedt veel kansen om voortgezet te worden in de rest van het gebied.





Paasheuvelweg 34, Carte Blanche



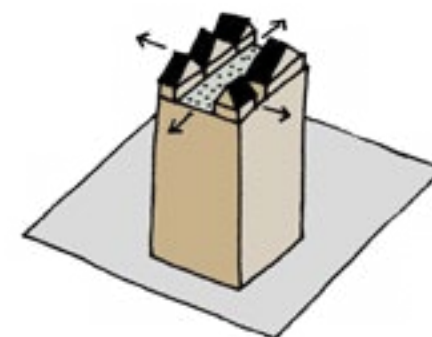
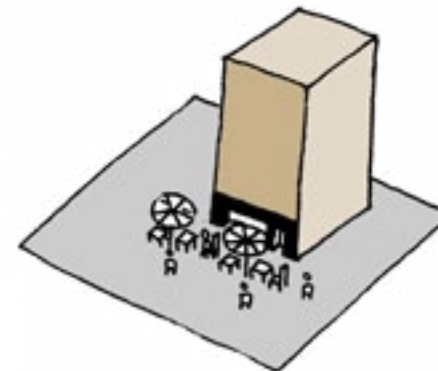
Paasheuvelweg 26, Caransa / Grandcafe ZO!

TOOLJ: TOEVOEGEN PROGRAMMA

Zowel voor de huidige bedrijven als voor de nieuwe (kleinere) bedrijven en bewoners zijn voorzieningen nodig. De plinten vormen hier ideale plekken voor. In eerste instantie valt te denken aan horeca, sport, kiosks, kleine winkels en voorzieningen als kappers, fietsenmakers, wasserettes, kinderdagopvang en bedrijfsondersteunende functies.

De voorzieningen kunnen langs het langzaam verkeersnetwerk verspreid door het gebied komen te liggen. In plaats van hiervoor vaste locaties aan te wijzen, krijgen ondernemers de vrijheid om zelf te bepalen wat kansrijke locaties zijn voor hun concepten.

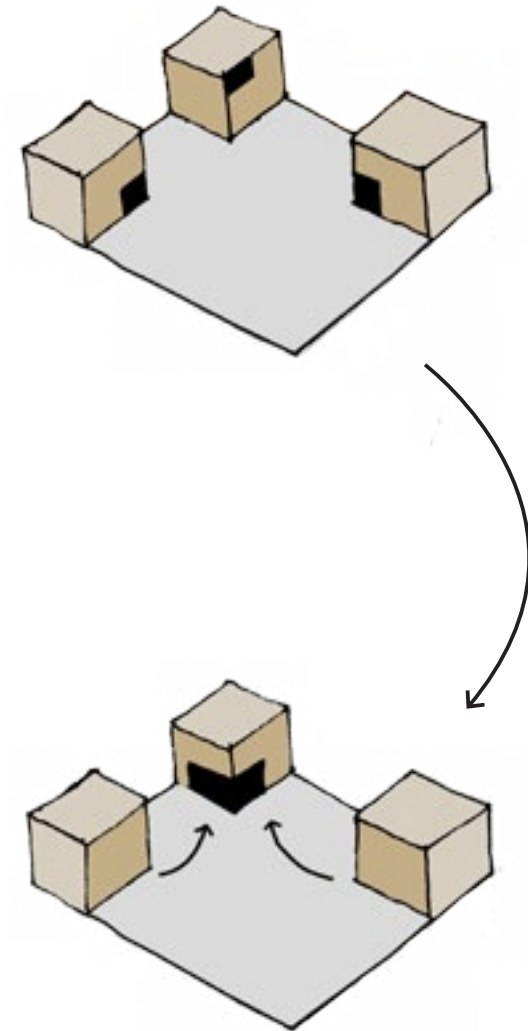
Hierbij moet wel een goede afstemming en aanvulling worden gezocht met het boodschappencentrum in de naastgelegen woonwijk Holendrecht. Ook biedt de behoefte aan nieuwe voorzieningen kansen voor kleinschalig lokaal ondernemerschap, waarbij een economische brug tussen de beide wijken kan worden gebouwd.



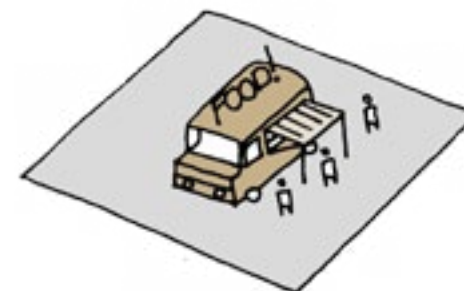


TOOL K: GEDEELDE VOORZIENINGEN

Bij een goed verbonden ecosysteem van verschillende grote en kleine bedrijven, hoort ook een goed aanbod van gedeelde voorzieningen. Waar momenteel diverse bedrijven met moeite hun eigen kantine draaiende houden, zou het veel efficiënter zijn om collectief een aantal voorzieningen te delen. Behalve kantines gaat het ook om activiteiten als sporten, printen, vergaderen en presenteren. Binnen de HealthTech ontwikkelingen valt bovendien te denken aan laboratoria en maakfaciliteiten, zoals 3D-printers. Het gezamenlijk gebruiken van deze faciliteiten stimuleert bovendien spontane ontmoetingen tussen mensen van verschillende bedrijven.



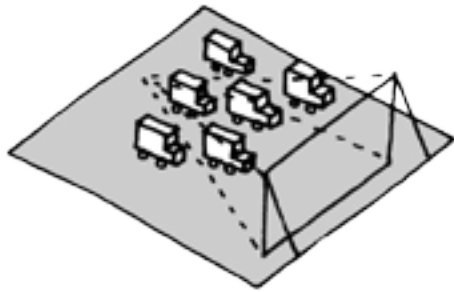




TOOL L: TIJDELIJK GEBRUIK

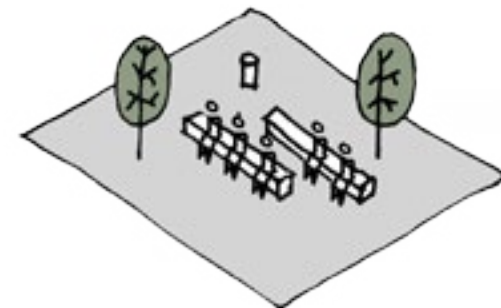
Tijdelijk gebruik gaat verder dan alleen het opvullen van een leegte totdat er een nieuwe 'echte' gebruiker is. De nieuwe economie is flexibel en de grens tussen permanent en tijdelijk vervaagt. Soms kan tijdelijk gebruik nieuwe concepten, functies en doelgroepen testen in een gebied en kan het worden ingezet als placemaking. En soms betekent permanent een opeenvolging van verschillend tijdelijk gebruik. Zeker in een transformatieproces kan het openen van panden voor tijdelijk gebruik een krachtig effect hebben om het gebied op een nieuwe manier op de kaart te zetten. Ook evenementen zijn een vorm van tijdelijk gebruik dat erg interessant is voor ZuidoostZuid.





TOOL M: REALISEREN ONTMOETINGSPLEKKEN (KEINSCHALIG)

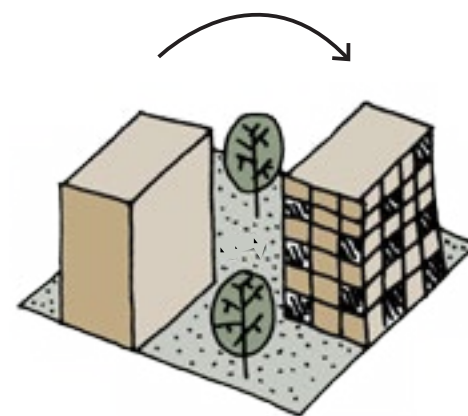
ZuidoostZuid heeft veel buitenruimte, maar het wordt nog nauwelijks echt benut. Het langzaam verkeersnetwerk en de open plinten bieden een goede kapstok voor een netwerk van verschillende ontmoetingsplekken in de buitenlucht. Het kan om groene plekken als tuinen en pocketparken gaan, maar ook om terrassen en pleinen. Belangrijk hierbij is dat er zowel behoefte is aan sociale plekken, waar bijvoorbeeld in de pauze gezelligheid kan worden opgezocht als ook aan rustige plekken om even te ontspannen of juist geconcentreerd te werken. Een veel gehoorde wens is de mogelijkheid om buiten te kunnen vergaderen. Een belangrijk aandachtspunt is het aanbieden van overdekte plekken buiten, zodat men ook in de regen buiten kan zijn. Het is tenslotte interessant te verkennen of er op bepaalde plekken openbare WiFi kan worden gerealiseerd.





TOOL N: TRANSFORMATIE BESTAANDE PANDEN

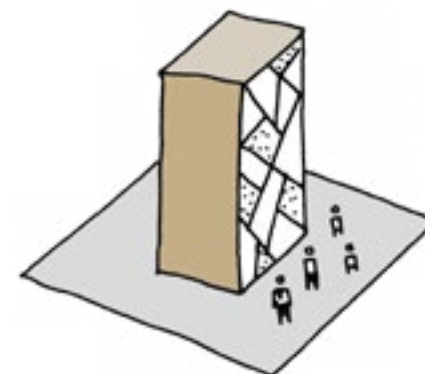
De transformatie van bestaande panden naar andere functies dan kantoor wordt van harte toegejuicht. Soms zijn transformaties voornamelijk zichtbaar in het interieur, maar ZuidoostZuid leent zich bij uitstek voor spannende nieuwe architectonische gebaren in de gevel en op het dak. Ook het toevoegen van op- en aanbouwen biedt kansen voor interessante nieuwe architectuur die het gebied onderscheidt van andere gebieden in de stad en regio. Een belangrijk aandachtspunt is altijd een goede en uitnodigende aansluiting op het maaiveld (zie ook tool I: open plinten).





TOOL 0: KUNST OP GEVEL

In ZuidoostZuid is een positieve ontwikkeling te zien, waarbij kantoorgevels interessanter worden gemaakt door kunst. Het breder inzetten van kunst als ijkpunt ('het gebouw met de voetafdrukken' of 'het gebouw met de grachtenpandjes') en als menselijk gezicht van de doorgaans strakke en zakelijke panden kan bijdragen aan de identiteit en gebruikservaring van het gebied. Behalve schilderijen kan ook in 3D worden gewerkt of met (interactieve) lichtkunst. Kunst op de gevel wordt toegejuicht. De grens tussen kunst en (sluip) reclame zal echter wel streng worden bewaakt.



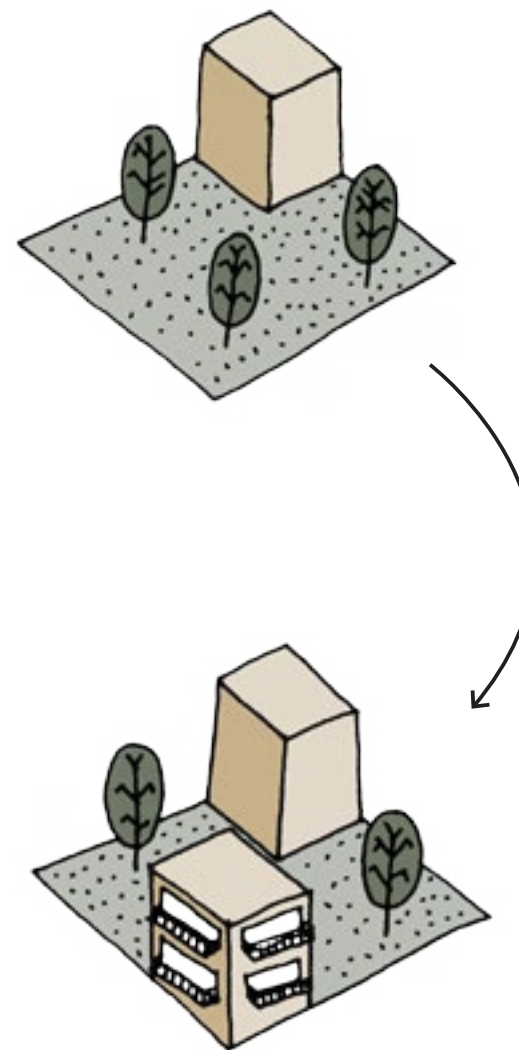


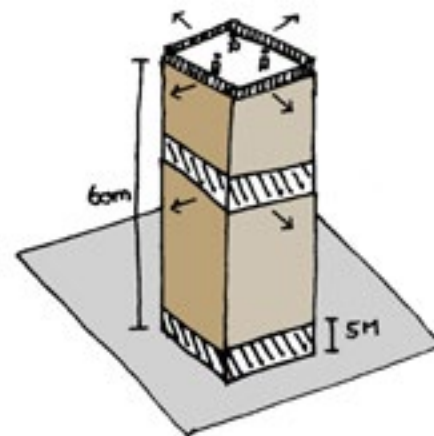
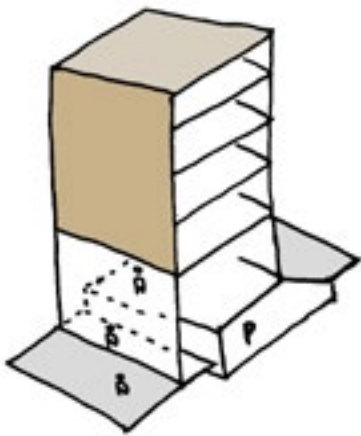
TOOL P: VERDICHTING EN NIEUWBOUW

In ZuidoostZuid groeit een interessante mix van bestaande en nieuwe gebouwen. Deze mix zal het gebied gaan karakteriseren. Wanneer het parkeren slim (collectief) wordt opgelost, ontstaat behalve ruimte voor aantrekkelijke buitenruimte ook ruimte voor verdichting. Dit kan tevens een slimme manier zijn om de investering van de parkeergarage terug te verdienen.

Bij verdichting en sloop-nieuwbouw geldt een aantal uitgangspunten. Het parkeren wordt binnen het eigen bouwvolume opgelost of collectief met de burens (zie ook tool H: collectief parkeren). Het merendeel van de buitenruimte op de kavel wordt ingericht als verblijfsruimte, groen of langzaam verkeersroute. De beganegrond sluit aan op het maaiveld. Bij half verdiept parkeren moet de garage terug liggen vanaf de gevel, waardoor de beganegrond alsnog het maaiveld raakt. Plinten hebben een hoogte van minimaal 4 meter om een verscheidenheid aan functies te kunnen huisvesten, ook in de toekomst. Verder is er veel vrijheid in bouwvolume en -hoogte en in de positionering van het gebouw op de kavel. Hierbij gelden uiteraard wel de standaard eisen voor bezonning en dergelijke.

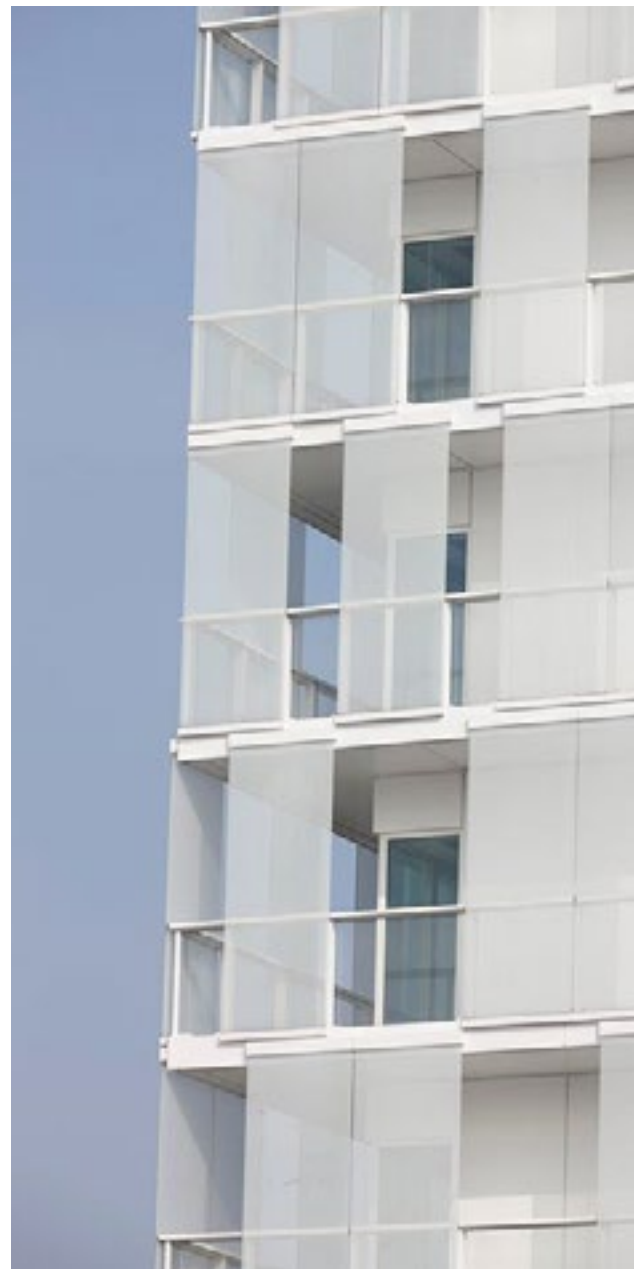
Verbijzondering en toevoeging van verrassende (openbare) plekken in gebouwen wordt toegejuicht, zoals een dakterras, bar of uitkijkpunt bovenin een gebouw. De inspiratiebeelden tonen hoe de architectuur het onderscheidende karakter van ZuidoostZuid als economische hub kan versterken ten opzichte van andere (woon)gebieden in de stad (zie ook tool Y: architectonisch accent).



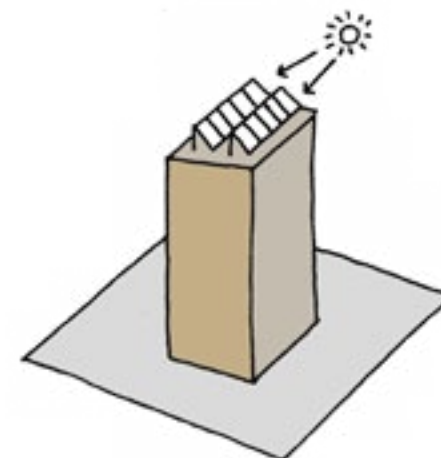








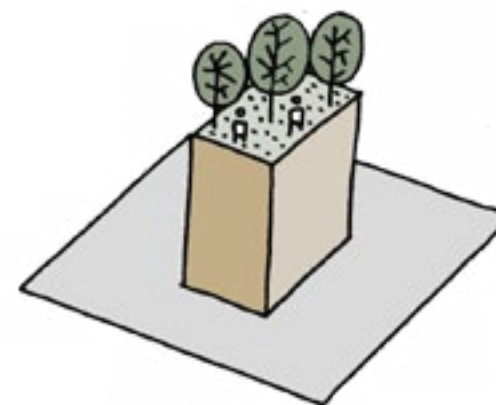




TOOL Q: KLIMAATBESTENDIGHEID

Duurzaamheid en klimaatbestendigheid wordt in toenemende mate een vanzelfsprekendheid binnen gebiedsontwikkeling. Er is in ZuidoostZuid (en in Amstel III als geheel) een wereld te winnen qua samenwerking op het gebied van bijvoorbeeld zonne-energie en restwarmte. De zonpotentie van de bestaande gebouwen is aanzienlijk en de woon- en werkfunctie vult elkaar goed aan met warmte- en koelingsbehoefte.

Deze visie inspireert bestaande panden om het gebouw en de buitenruimte te verduurzamen middels groene daken en buiteninrichting (aansluitend bij de inspanningen van Amsterdam Rainproof), zonnepanelen, warmte-uitwisseling (aansluitend bij de inspanningen van Energiek Zuidoost) en goede isolatie. Voor nieuwbouw gelden een groene inrichting van dak en buitenruimte als richtlijn.

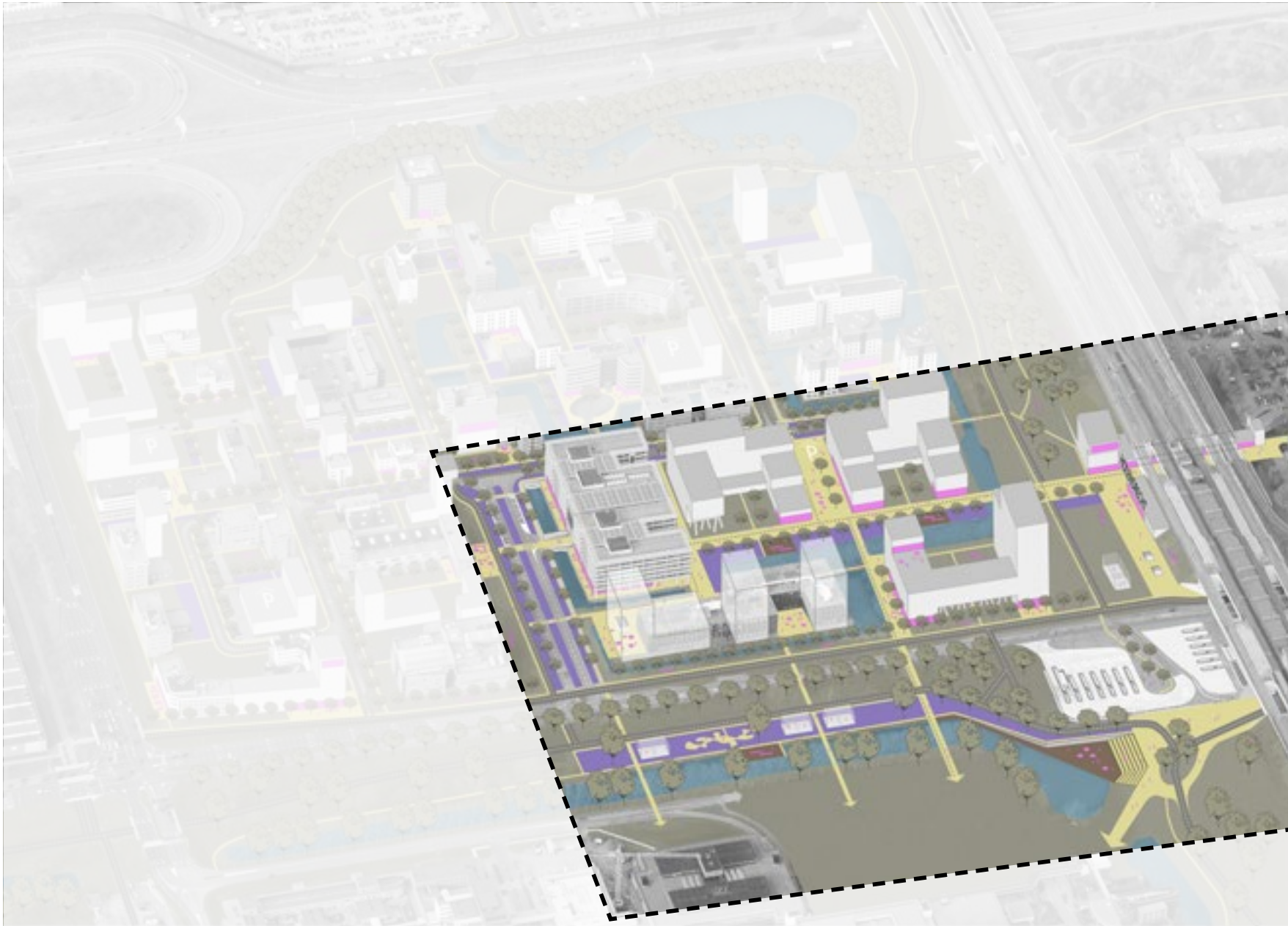




12 INGREEP MACRO

INGREDIENTEN & TOOLS

- A. zelfbeheer (p. 41, ingeep micro)
- B.. intensiveren langzaamverkeersroutes (p. 43, ingeep micro)
- D. bewegwijzering (p. 47, ingeep micro)
- H. collectief parkeren (p. 63, ingeep meso)
- I. open plinten (p. 65, ingeep meso)
- J. toevoegen programma (p. 67, ingeep meso)
- K. gedeelde voorzieningen (p. 69, ingeep meso)
- L. tijdelijk gebruik (p. 71, ingeep meso)
- M. realiseren ontmoetingsplekken (kleinschalig) (p. 73, ingeep meso)
- P. verdichting en nieuwbouw (p. 79, ingeep meso)
- Q. klimaatbestendigheid (p. 85, ingeep meso)
- R. opwaarderen groenstructuur (p. 99)
- S. realiseren ontmoetingsplekken (grootschalig) (p. 101)
- T. realiseren sportfaciliteiten (p. 103)
- U. verlichting park en plein (p. 105)
- V. kunst in de openbare ruimte (p. 107)
- W. deelfiets/-auto en nachtnet (p. 109)
- X. opwaarderen station (p. 111)
- Y. architectonisch accent (p. 113)









TOEKOMSTIGE SITUATIE

12

INGREEP MACRO

91





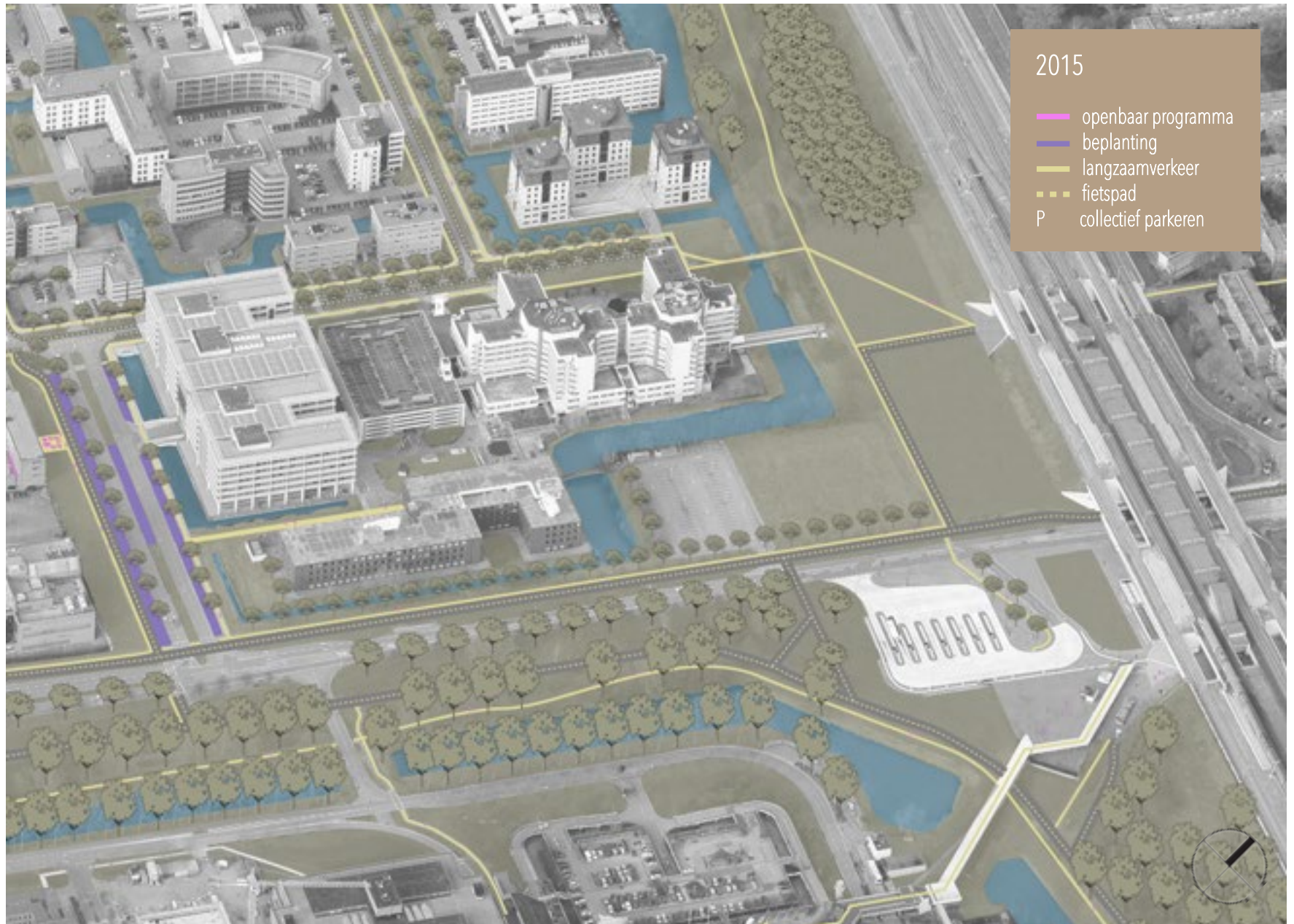


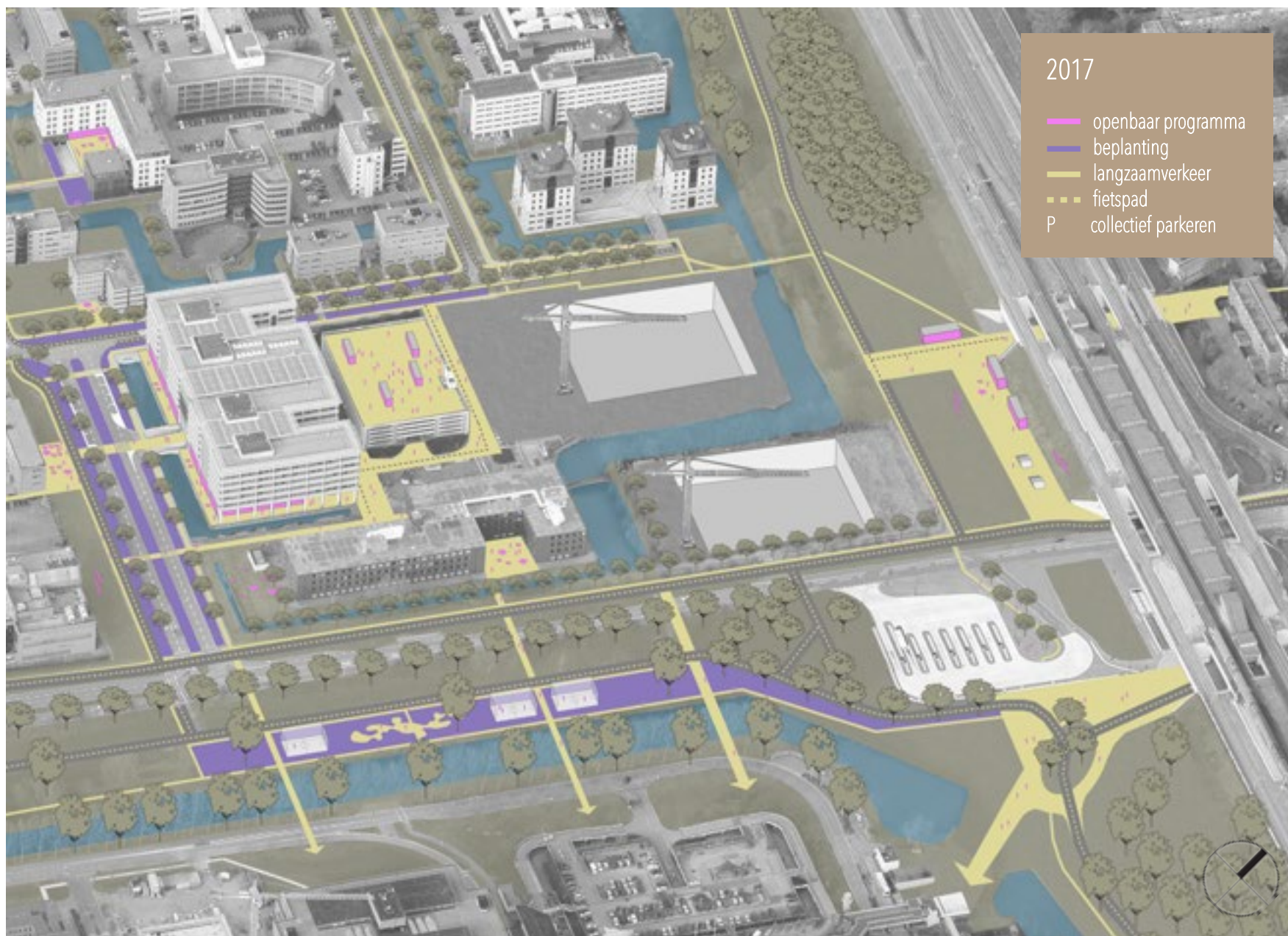
TOEKOMSTIGE SITUATIE

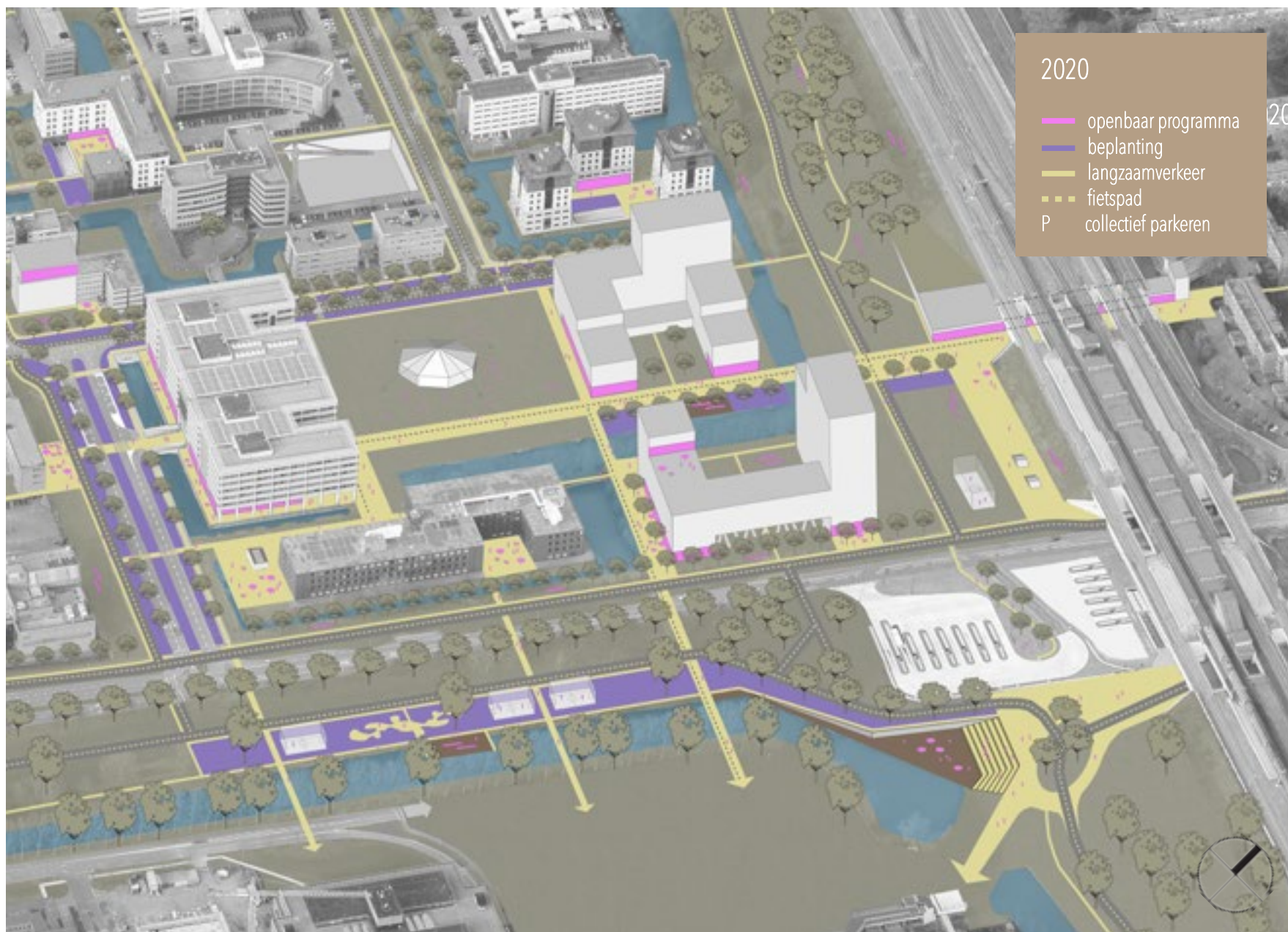
12

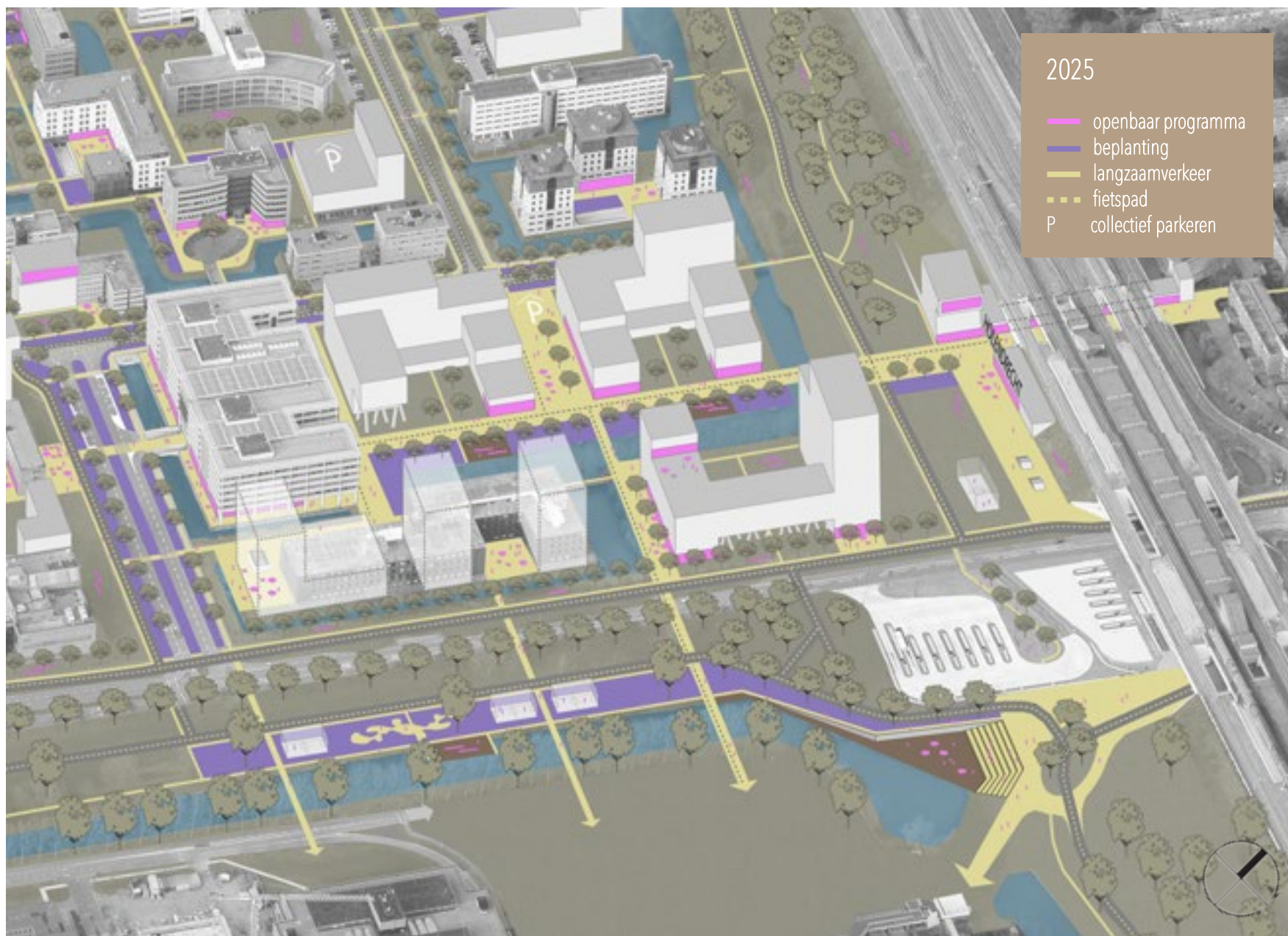
INGREEP MACRO

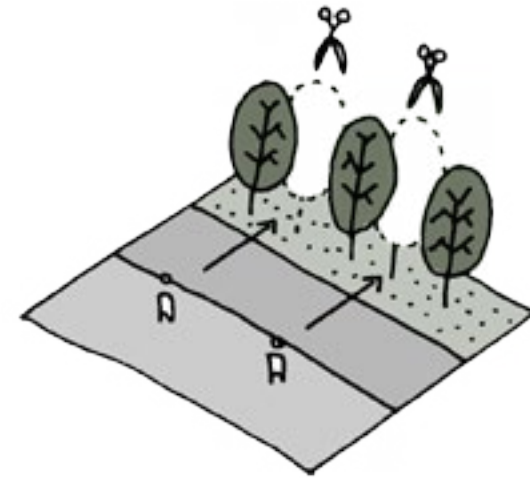
93







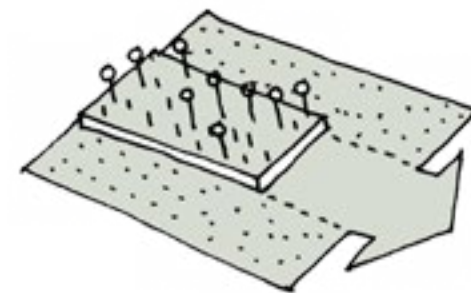


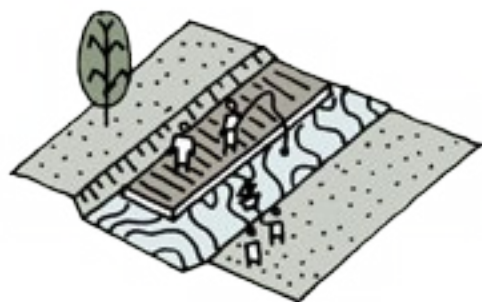


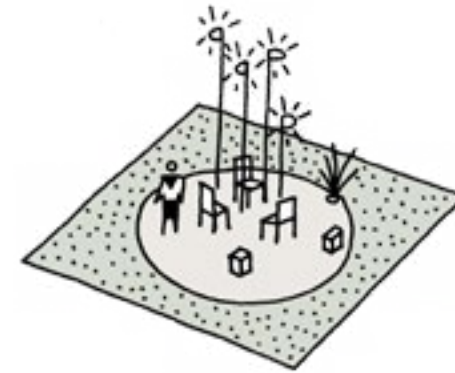
TOOL R: OPWAARDEREN GROENSTRUCTUUR

ZuidoostZuid heeft een erg groen karakter, maar de gebruikskwaliteit is nog onvoldoende. Door helderheid en structuur te scheppen in het groen, door bijvoorbeeld bosjes weg te halen en strategisch bomen te verwijderen, wordt de visuele verbinding tussen ZuidoostZuid en het AMC versterkt en ontstaat er ruimte voor nauwkeuriger inrichting en programmering van de groene ruimte. Zo wordt deze groenstrook juist een aantrekkelijke verbinder die op verschillende momenten van de dag wordt gebruikt door medewerkers, patiënten en bezoekers van het AMC en door studenten, bewoners en medewerkers in ZuidoostZuid.

Er is veel water in ZuidoostZuid en het wordt tijd dit water toegankelijk te maken voor recreatie. Behalve paden, bankjes en vlonders aan het water, kan er geschaatst en gevaren worden of kunnen de eendjes worden gevoerd. Helofyten kunnen het water op een natuurlijke wijze zuiveren, zodat er zelfs kan worden gezwommen.

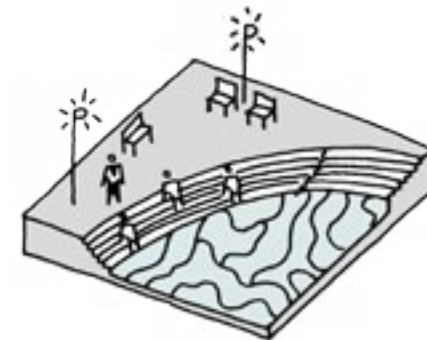






TOOLS: REALISEREN ONTMOETINGSPLEKKEN (GROOTSCHALIG)

Door de centrale ligging vraagt het stationsplein om wat grootschaliger ontmoetingsplekken. Behalve lange banken en bloemenvelden, komt er aan het water bij het AMC een openbaar amfitheater. Dit biedt ruimte voor pauzerende of studerende mensen, maar ook voor openluchtcongressen en evenementen van bijvoorbeeld het AMC of AHTI. Het park biedt verschillende sferen en biedt ook plekken waar men iets rustiger kan zitten. Tenslotte biedt het gras bij de noordingang van het station ruimte voor evenementen, zoals concerten of kleine festivals.



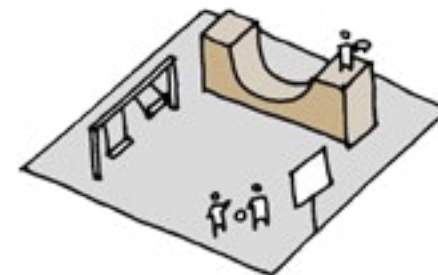


TOOLT: REALISEREN VAN SPORTFACILITEITEN

Sport is een belangrijke verbinder voor verschillende gebruikersgroepen, zeker in de buitenruimte. Sport vormt een belangrijk onderdeel van programmering van de openbare ruimte. Behalve joggingroutes door het gebied en recreatieve fietsroutes door het gebied (als onderdeel van de grotere recreatieve route tussen de Gaasperplas en de Ouderkerkerplas), zijn er voetbal- en basketbalfaciliteiten.

Dichterbij het AMC worden ook minder intensieve sporten en activiteiten aanbevolen voor o.a. revaliderende patiënten, zoals fitnesstoestellen, korte wandelroutes en denksport zoals een schaakbord.

Een bijzondere kans in het gebied zien wij voor het plaatsen van een 'stangenpark', een parcours met minimalistische fitnesstoestellen. Deze toestellen zijn erg populair onder jongeren en in de woonwijk Holendrecht is er een ware subcultuur omheen ontstaan met jongeren die zich tot trainer en coach hebben ontwikkeld. Voor deze mensen liggen er interessante carrièrekansen om ook de gebruikers in ZuidoostZuid te trainen.





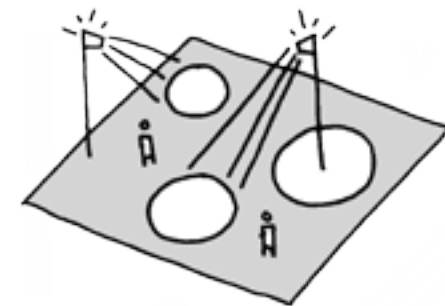
12

INGREEP MACRO

103

TOOL U: VERLICHTING PARK EN PLEIN

In het stationsgebied wordt de basisverlichting verbijzonderd en/of aangevuld met bijzondere verlichtingselementen om het park zowel overdag als 's avonds en zowel in de zomer als in de winter aantrekkelijk en veilig te maken. Te denken valt aan mooi aangelichte bomen en bijvoorbeeld verlichting die van kleur verandert of patronen in de schaduwen op de grond maakt.

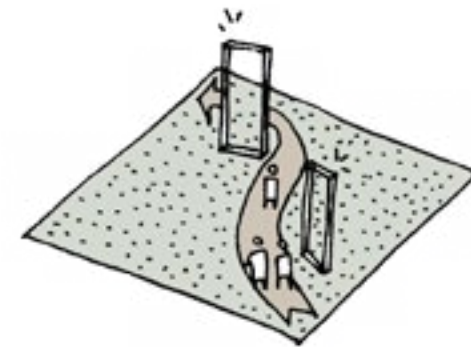




12

INGREEP MACRO

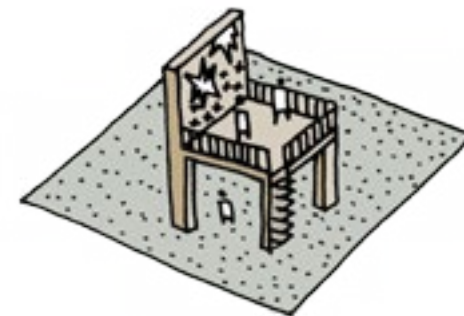
105



TOOL V: KUNST IN DE OPENBARE RUIMTE

Kunst in de openbare ruimte draagt bij het uitdragen van de gebiedsidentiteit. Het verrast en verwondert en raakt mensen op een dieper dan alledaags niveau. Behalve grote beeldbepalende objecten, is het interessant om artistieke oplossingen te verzinnen voor alledaagse objecten, zoals het fietspad, een bankje of een brug.

Zeker ook in de tijdelijkheid kunnen grote gebaren helpen de gebiedstransformatie te kickstarten en bij bezoekers en voorbijgangers in trein en metro op een positieve manier op het netvlies te krijgen.





Station Holendrecht, ZO! City ism Maxime Vancoillie



TOOL W: DEELFIETS/AUTO EN NACHTNET

Mobiliteit kan veel efficiënter worden georganiseerd in ZuidoostZuid. De nieuwe generatie gebiedsgebruiker heeft steeds minder vaak een eigen auto en zal veel flexibeler zijn in het voorzien in de eigen mobiliteitsbehoefte. Deelauto's en -fietsen zijn belangrijk om het gebied goed intern te ontsluiten en te verbinden met de stad en regio.

Essentieel voor een goed functionerend grootstedelijk gebied is de nachtmetro. Momenteel stopt de metro rond half een met rijden en dat vormt een groot struikelblok om nieuwe bewoners naar het gebied te trekken. De komst van zoveel nieuwe bewoners biedt juist kansen om meer trouwe reizigers aan te trekken en de metro steeds meer een vanzelfsprekend vervoersmiddel te maken in de stad en langs de kennisas.



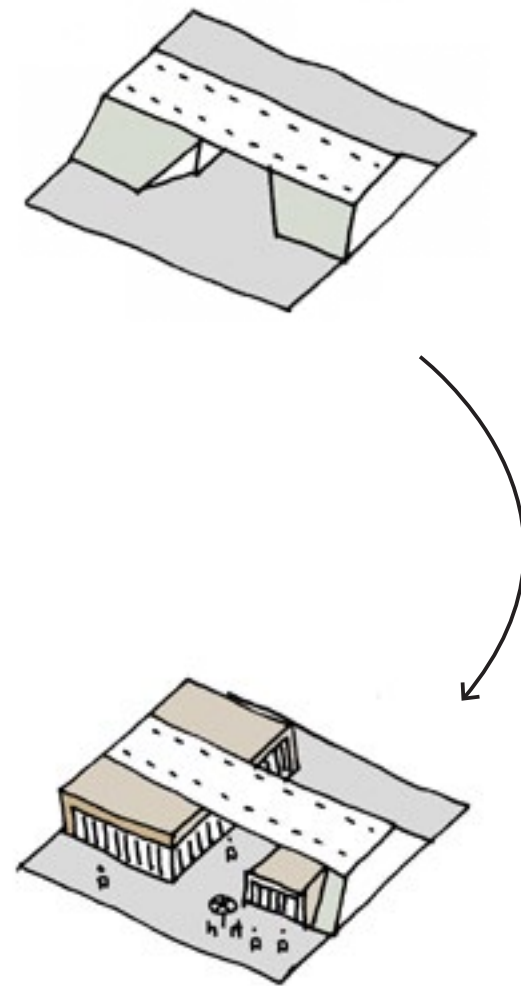


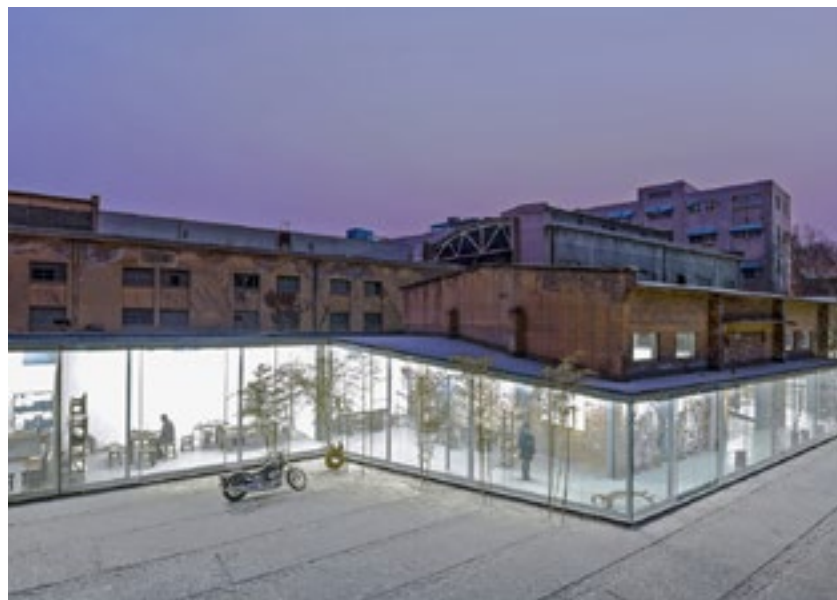
TOOL X: OPWAARDEREN STATION

Station Holendrecht heeft een aanzienlijke upgrade nodig om straks dit grootstedelijke gebied te kunnen bedienen en gebruikers en bezoekers met de juiste belevingskwaliteit te kunnen ontvangen. Er is betere verlichting nodig en een opener en sociaal veiliger verbinding onder het spoor door voor een betere verbinding tussen ZuidoostZuid en de woonwijk Holendrecht (ook gezien het feit dat het boodschappencentrum in Holendrecht ook de bewoners van ZuidoostZuid gaat bedienen). Publieke voorzieningen en extra bebouwing dichtbij het station dragen hier ook aan bij.

Door in de spoordijk een strip met voorzieningen te plaatsen en deze om te klappen en door te trekken door de tunnel heen, ontstaat een helder en doorlopend gebaar dat visueel eenheid in het station brengt en de tunnel zowel overdag als 's avonds tot leven brengt. Goede verlichting en kunst versterken dit effect verder.

Dit zal een stapsgewijs proces zijn in samenwerking met Dienst Metro & Tram, GVB, Stadsregio, NS en ProRail. Op de korte termijn wordt voorgesteld een uitgesproken en artistieke lichtinstallatie te laten maken voor de stationstunnels die per direct het gevoel van veiligheid verbeteren en het station en gebied op een nieuwe en interessante manier op de kaart zetten. Ook kunnen in eerste instantie tijdelijke paviljoens bij het station worden geplaatst en later worden vervangen door een permanente –en veel duurdere– ingreep.

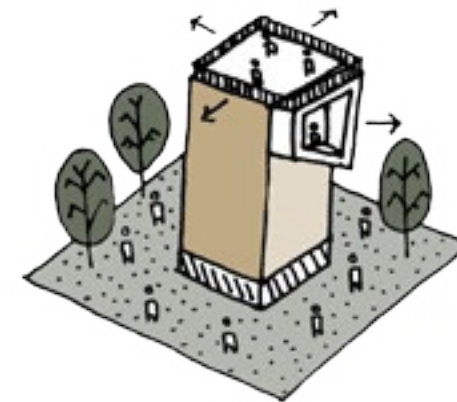


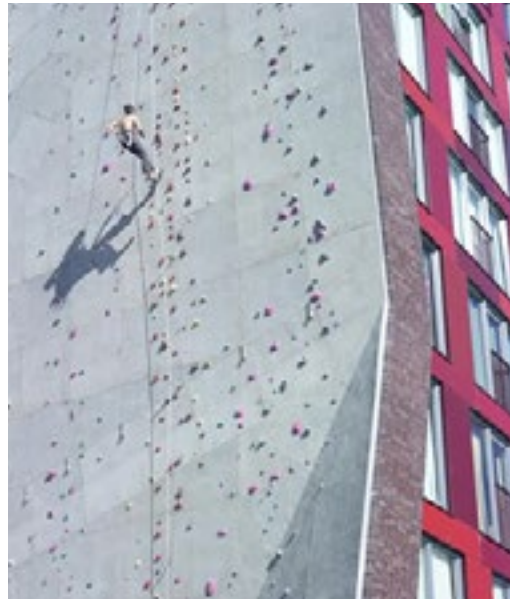


TOOL Y: ARCHITECTONISCH ACCENT

Een bijzondere rol ligt er voor de nieuwe ontwikkeling die op de plek van het huidige Holendrecht Center en de daarnaast gelegen onbebouwde kavel (kavel 188) komt. Deze nieuwbouw vormt straks het visitekaartje voor het hele gebied naar het station en daarmee naar de hele regio en heeft een hoogte-accent richting het station. Haar uitstraling en architectuur bepalen in sterke mate de beeldvorming omtrent de transformatie van ZuidoostZuid. Zij moet dus de gewenste gebiedsidentiteit versterken en de transformatie in de goede richting katalyseren.

De architectuurinspiratie voor nieuwbouw (zie tool P: verdichting en nieuwbouw) is in dit speciale geval daarom een richtlijn. Dit betekent dat de architectuur refereert aan het zakelijke karakter van ZuidoostZuid en zich duidelijk onderscheidt van andere woonwijken in Amsterdam. De gevel heeft een duidelijk ritme. De ramen zijn groot en de uitstraling is transparant. Het gebruik van baksteen wordt beperkt of op onderscheidende wijze toegepast om sterke woongebied-associaties te vermijden en de eigen onderscheidende metropolitaanse identiteit te onderstrepen.





13 VERVOLGAANPAK

Het transformatieproces van ZuidoostZuid zal niet vanzelf gaan op het moment dat er een visie ligt. Het is nog maar net begonnen en er is een actieve vervolgaanpak nodig. Hardware, software en orgware gaan hand in hand en in alle drie wordt geïnvesteerd.

Zowel de bestaande als nieuwe stakeholders komen regelmatig samen en er wordt actief gebouwd aan een betrokken en slagvaardige lokale community.

Er zijn diverse lopende ontwikkelingen en overlegstructuren binnen de community waar op kan worden voortgebouwd en die kunnen worden verbonden en versterkt:

- Vereniging ZuidoostZuid heeft al verantwoordelijkheid en eigenaarschap getoond in de zelfbeheer-pilot. Op het moment dat (vrijwel) alle eigenaren zich aansluiten bij de vereniging en er op regelmatige basis (meerdere keren per jaar) met de gemeente wordt overlegd, kan een stevige publiek-private samenwerking worden gebouwd en belangen en investeringen slim worden gekoppeld.

- Amsterdam Health and Technology Institute (AHTI) heeft een grote Europese subsidie aangevraagd om in ZuidoostZuid een HealthTech-hotspot te bouwen met diverse onderwijs-, onderzoeks- en bedrijfsactiviteiten. Zij hebben reeds verbindingen gelegd met het AMC en de studentenhuisvestingsinitiatieven. In hun aanvraag is ook gebiedsontwikkeling en -branding meegenomen, waar wordt aangehaakt op lopende ontwikkelingen en actief wordt samengewerkt met andere lokale initiatieven.

- Bedrijvenvereniging VAZO behartigt al meer dan 30 jaar met succes de belangen van het bedrijfsleven in Amsterdam Zuidoost. Ruim 370 bedrijven in en buiten het gebied zijn aangesloten. Als belangenbehartigingsorganisatie is VAZO vertegenwoordigd in diverse werkgroepen en zit periodiek aan tafel met de bestuurders van de gemeentelijke en landelijke overheid. Als netwerkorganisatie en belangenbehartiger is de VAZO voor haar leden de spreekbuis over onderwerpen als veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en de promotie van Amsterdam Zuidoost als woon- en werkgebied.

- ZuidoostPartners is de citymarketingorganisatie van en voor Amsterdam Zuidoost. ZuidoostPartners is een publiek-private samenwerking van het bedrijfsleven en de overheid om de vele ontwikkelingen in Amsterdam Zuidoost op de kaart te zetten. ZuidoostPartners richt zich tot bewoners, bezoekers, bedrijven/forensen media en bestuurders).

- ZO!City zal haar stakeholderbijeenkomsten voortzetten in afstemming met de gemeente, ZuidoostZuid en AHTI. Bovendien lanceert ZO!City eind 2015 een nieuw interactief online gebiedsdashboard dat de community informeert en in staat stelt om zelf eigenaarschap te nemen over de transformatie van hun gebied. Het biedt overzicht van wat er speelt via een online kaart die is opgebouwd uit verschillende thematische lagen, zoals energie, mobiliteit, groen, beleid, vastgoed en voorzieningen. Daarnaast kunnen nieuwe visies en initiatieven worden geïntroduceerd en bediscussieerd door zowel de gemeente als de community zelf. Strategische gelegenheidsallianties kunnen worden aangegaan rondom

projecten en investeringen kunnen slim worden gekoppeld via de onderliggende crowdfunding-infrastructuur.

- Gemeente Amsterdam, project Amstel III is verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling in het kantoren- en bedrijvengebied Amstel III en daarmee ook ZuidoostZuid. Het project Amstel III is de opdrachtgever van deze gebiedsvisie en zal zich inspannen voor de implementatie van de gemeentelijke tools. Daarnaast is het project het aanspreekpunt voor zowel bestaande stakeholders als nieuwe initiatiefnemers.

Deze visie biedt dus enerzijds een solide raamwerk en toekomstperspectief voor de transformatie van ZuidoostZuid en anderzijds veel ruimte en flexibiliteit wat betreft de exacte invulling. Naarmate de lokale community meer divers en betrokken wordt, kan er een collectieve creativiteit naar boven komen die de huidige ideeën overstijgt. Het is dus raadzaam tussen nu en 2025 af en toe gezamenlijk een status update te maken die de kansen en veranderingen onderweg op een slimme manier verwerkt.

De stad is altijd werk in uitvoering.

14



CONTACT

Gemeente Amsterdam
Pieter Habets
06-11927335
P.Habets@amsterdam.nl

ZO!City
Saskia Beer
06-41482064
Saskia@zocity.nl

Bezoekadres ZO!City
Carteblanche
CB Flex (beganegrond)
Paasheuvelweg 34H
1105 BJ Amsterdam

