

Voortgangsnotitie Schetsontwerp Stadionplein



Augustus 2006

Inhoudsopgave

1. Inleiding: de context	3
Programma van Eisen Stadionplein en Schetsontwerp Stadionplein.....	3
Proces Schetsontwerp tot nu toe	3
Deze voortgangsnotitie	3
2. Uitgangspunten proces: kwaliteit en communicatie	4
Kwaliteit	4
Communicatie	5
Olympische Verhalen	5
3. De drie stappen voor het Schetsontwerp	6
Drie stappen voor het Schetsontwerp	6
De Begeleidingscommissie Schetsontwerp	6
Drie ontwerpvisies en de selectie	6
4. Visie O.M.A.	7
Kanteling plein.....	7
'Poortgebouw' schermt de Amstelveensweg af en brengt het stadion dichterbij.....	8
Inrichting openbare ruimte maakt allerlei gebruik mogelijk.....	8
Sterke relatie met omgeving	8
Groot nieuw omsloten plein met nieuw programma	8
Beoordeling visie door Begeleidingscommissie en Dagelijks Bestuur	9
Samenvatting verschillen PvE en Ontwerpvisie O.M.A.	10
5. Vervolgproces: van ontwerpvisie naar Schetsontwerp	11
Rol Begeleidingscommissie bij vervolg	11
Communicatie: maatschappelijk proces	12
Olympische Coalitie	12
Deskundigen Cultuurhistorie en Kunst.....	12
Nader onderzoek.....	13
Planning	14
Financiën.....	14
<i>Grondexploitatie</i>	14
<i>Beheerkosten</i>	14
<i>Kosten projectmanagement</i>	14

1. Inleiding: de context

Het stadsdeel heeft met vele andere partijen de laatste jaren veel investeringen op gang gebracht in het Olympisch Gebied. Het Olympisch Stadion werd gerenoveerd. Ten noorden daarvan verrijst een nieuw woongebied met bijna 1.000 woningen, het Olympisch Kwartier. Het nieuwe Park Schinkel-eilanden wordt een uniek sport- en recreatiegebied, dat het Vondelpark met het Amsterdamse Bos verbindt. Het terrein rondom het Olympisch Stadion wordt opnieuw ingericht als evenemententerrein. Het Stadionplein is als enige plek in het Olympisch Gebied nog niet ingevuld.

Het stadsdeel wil hier samen met de buurt en met bij het Olympisch Gebied betrokken partijen een echt plein van maken: een plek waar je plezierig kunt verblijven, een plein met betekenis voor de buurt, maar ook een plein dat past bij de stedelijke, nationale en internationale uitstraling van dit deel van Amsterdam, kortom "een plek voor ontmoeting". Hier ligt een bijzondere kans om een groot nieuw plein toe te voegen aan de stad.

Programma van Eisen Stadionplein en Schetsontwerp Stadionplein

De stadsdeelraad heeft op 21 december 2005 het Programma van Eisen (PvE) Stadionplein '**Een nieuw plein voor buurt en stad**' vastgesteld. Hierin werd voor het eerst in alle jaren van planvorming het plein centraal gesteld. Tegelijkertijd heeft de stadsdeelraad met vaststelling van het PvE besloten dat er een extra stap nodig is om tot de gewenste inrichting van het Stadionplein te komen. Dit standpunt werd mede ingegeven door het gevoel uit de inspraak met bewoners dat voor het nieuwe Stadionplein meer nodig is dan het PvE alleen. Voor een echt plein voor buurt en stad dat goed past in zijn omgeving zijn meer antwoorden nodig. Het PvE bood nog geen bevredigende antwoorden op de inpassing van het plein in zijn omgeving, op de Van Tuyll-as, de relatie met het stadion, de groenstructuur, de entree tot de stad, de zichtlijn van de Amstelveenseweg, op de vraag over symmetrie versus a-symmetrie en de uitwerking van het ontwerp.

De extra stap die nu wordt gezet is het **Schetsontwerp Stadionplein**. Het Schetsontwerp wordt een samenhangende visie worden op het plein in zijn cultuurhistorische, stedelijke en stedenbouwkundige context. Het streefbeeld en de uitgangspunten uit het PvE zijn als richtsnoer meegegeven aan het Schetsontwerp, maar juist omdat dit PvE nog niet overal bevredigende antwoorden op bood, is ook ruimte gelaten voor nieuwe oplossingen.

Proces Schetsontwerp tot nu toe

Om de hoge kwaliteit van het Schetsontwerp te waarborgen, heeft het Dagelijks Bestuur een externe Begeleidingscommissie met een grote inhoudelijke deskundigheid aangesteld. Samen met hen is de opdracht voor het Schetsontwerp geformuleerd. Op basis van deze opdrachtformulering is drie ontwerp bureaus gevraagd een samenhangende stedenbouwkundige visie te geven op de ontwikkeling van dit deel van de stad: een visie op het plein in samenhang met zijn omgeving, met zijn historie en toekomst, een visie die antwoord geeft op de vragen en met oplossingen komt. De drie bureaus hebben op 12 juli 2006 hun visies gepresenteerd. Dit heeft geresulteerd in een visie, die de kans biedt van het Stadionplein echt het plein voor buurt en stad te maken. De geselecteerde visie geeft overtuigend antwoord op de gestelde vragen, introduceert intelligente nieuwe 'vondsten' en biedt grote rijkdom, veelzijdigheid en kwaliteit. Voor de uitwerking van de visie tot Schetsontwerp is wel ruimte nodig: ruimte voor een zorgvuldig proces met de buurt en ruimte om een aantal uitgangspunten uit het PvE opnieuw tegen het licht te houden.

Deze voortgangsnotitie

Deze voortgangsnotitie markeert het overgangsmoment van visie naar verdere uitwerking van het Schetsontwerp. Het beschrijft de stappen die tot nu toe zijn ondernomen en hoe en onder welke randvoorwaarden het proces verder wordt ingericht.

2. Uitgangspunten proces: kwaliteit en communicatie

Het Stadionplein lag 10 jaar geleden nog aan de rand van de stad. Door de ontwikkeling van het Olympisch Gebied zelf en van de omgeving is het veel meer onderdeel van de stad geworden. Met de ontwikkeling van de Zuidas ontstaat een nieuw centrum van Amsterdam, waar het Olympisch Gebied straks de eerste uitloper van is. De opgave en deze nieuwe positie voor het Stadionplein vragen om een sterk ruimtelijk ontwerp. Een ontwerp dat door zijn kwaliteit enthousiasme en inspiratie oproept: zowel bij buurt, bij de raad als bij de vakwereld. Kortom, een plein waar het stadsdeel en gebruikers trots op zijn. Bovendien moet het een ontwerp zijn dat op meerdere schaalniveaus functioneert: op buurt-, wijk-, stedelijk, nationaal en zelfs internationaal niveau. Tot slot moet het een ontwerp zijn dat in nauwe samenwerking met betrokken partijen tot stand is gekomen. Dat maakt de opgave complex, maar ook uitdagend.



Het huidige Stadionplein

Kwaliteit

Ook de buurt en raad zelf hebben tijdens het opstellen van het PvE gepleit voor het maken van een ontwerp van hoge kwaliteit. Met het Schetsontwerp Stadionplein wil het stadsdeel deze kwaliteitsslag maken. Om de kwaliteit te kunnen waarborgen zijn de volgende aspecten van belang:

- Het aantrekken van een ontwerper van grote kwaliteit.
- Goed opdrachtgeverschap. De schetsontwerper moet worden uitgedaagd en gestimuleerd om kwaliteit te leveren.
- In een latere fase (2007 e.v.): bewaking van de visie van het Schetsontwerp en van de eenheid in ontwerp van plein en het gebouwde programma.
- Een goede relatie tussen ontwerp en beheer; geen ontwerp oplossingen die in de beheerfase niet duurzaam blijken te zijn.

VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

Communicatie

Met de ontwikkeling van het Stadionplein geeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oud Zuid letterlijk invulling aan het thema van het programma-akkoord: "Een plek voor ontmoeting". Tevens heeft het Dagelijks Bestuur de wens geuit om mensen zelf een actieve rol te geven bij beleidsontwikkeling. Dit komt tot uiting in het ontwerpproces: de ontwerper wordt gevraagd de dialoog aan te gaan met de betrokken partijen, buurt, raad en vakwereld, en ook bereid te zijn ideeën te integreren in het ontwerp. De ontwerper moet overleggen met buurt, raad en andere partijen, en in staat zijn om te inspireren en te enthousiasmeren.

De planvorming in het Olympisch Gebied wordt gekenmerkt door een grote betrokkenheid van veel partijen uit de buurt en uit de stad. Dat bleek ook tijdens de vele gesprekken die vorig jaar in het proces rond het PvE gevoerd zijn. Het blijven betrekken van deze partijen, de dialoog aangaan met deze partijen kenmerkt het proces. Dit geldt voor zowel de ontwikkeling van het toekomstige gebruik van het gebied als de uitwerking van het ruimtelijke ontwerp voor het Stadionplein, en de uitwisseling hiertussen.

Olympische Verhalen

Verhalen en verbeelding spelen bij het ontwerpproces een belangrijke rol. Het Olympisch Gebied kent vele verhalen, die samen de geschiedenis van het gebied maken. Deze verhalen bieden aanknopingspunten om in nieuwe vorm inhoud te geven aan het Stadionplein, de betrokkenheid van de omgeving te vergroten en het plein c.q. het totale Olympisch Gebied extra aantrekkingskracht te geven.



3. De drie stappen voor het Schetsontwerp

Drie stappen voor het Schetsontwerp

Het Schetsontwerp is een ruimtelijk ontwerp op hoofdlijnen: 'Hoe zien plein en omgeving er in 2015 uit?' Het Schetsontwerp wordt uitgewerkt in drie –opeenvolgende- stappen:

1. **Visie:** een samenhangende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van dit deel van de stad; het plein in de context van zijn omgeving, historie en toekomst
2. **Concept:** een helder concept voor vormgeving en inrichting van het Stadionplein dat velen tot de verbeelding spreekt en nieuwe gebruiksmogelijkheden creëert. (en daardoor mentale ruimte creëert voor nieuwe invalshoeken bij buurt, raad en andere betrokkenen)
3. **Schetsontwerp:** een schetsontwerp voor een aantrekkelijk en goed functionerend plein voor buurt, stad en regio, met inbegrip van het gebouwde programma en de direct omliggende openbare ruimte, met uitspraken over de deelgebieden in het Olympisch Gebied.

Deze stappen vormen de kern van de opdrachtformulering voor het Schetsontwerp (zie bijlage Opdrachtformulering Schetsontwerp Stadionplein). De opdrachtformulering markeerde de start van het schetsontwerptraject.

De Begeleidingscommissie Schetsontwerp

Bij het opstellen van deze opdrachtformulering speelde de Begeleidingscommissie een belangrijke rol. Deze commissie is door het Dagelijks Bestuur voorafgaand aan het traject aangesteld om invulling te geven aan het 'goed opdrachtgeverschap' (zie bijlage Memo Aanstelling Begeleidingsteam Stadionplein, vastgesteld door het DB op 4 april 2006). De commissie bestaat uit drie inhoudelijk deskundigen met een grote ervaring binnen de stad Amsterdam en stadsoverstijgend. De commissie is aangesteld om de stedenbouwkundige kwaliteit te bewaken en stimuleren.

Drie ontwerpvisies en de selectie

De Begeleidingscommissie heeft voorgesteld drie ontwerp bureaus een visie te vragen en met een eerste ontwerpvoorstel te komen. Vanwege de complexiteit van de opgave is bewust gekozen voor een vertegenwoordiging uit drie verschillende ontwerpstromingen (landschapsontwerp, stedenbouw en vanuit programma redenerend). De ontwerp bureaus hebben op 12 juli hun visie aan de Begeleidingscommissie gepresenteerd.

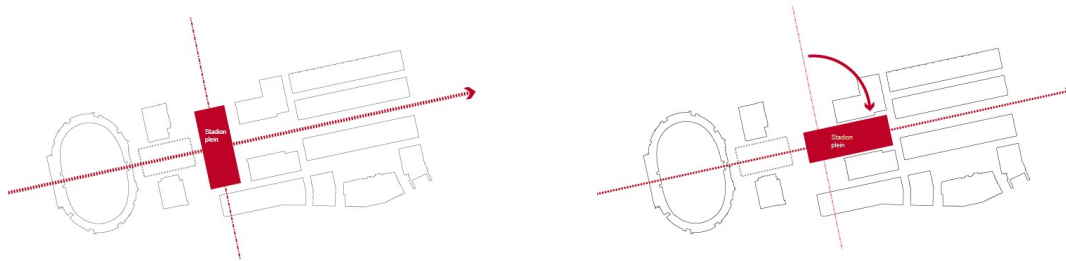
De Begeleidingscommissie heeft op grond daarvan unaniem Floris Alkemade van O.M.A. voorgedragen voor verdere uitwerking van het Schetsontwerp en een begeleidend advies aan het Dagelijks Bestuur opgesteld (zie bijlage Advies Begeleidingscommissie Stadionplein). Naar oordeel van de Begeleidingscommissie biedt de visie van O.M.A. een overtuigend antwoord op de gestelde vragen, introduceert het intelligente nieuwe 'vondsten' en biedt grote rijkdom, veelzijdigheid en kwaliteit. Het DB heeft op 18 juli 2006 ingestemd met de voordracht van bureau O.M.A. voor de verdere uitwerking van het Schetsontwerp.

4. Visie O.M.A.

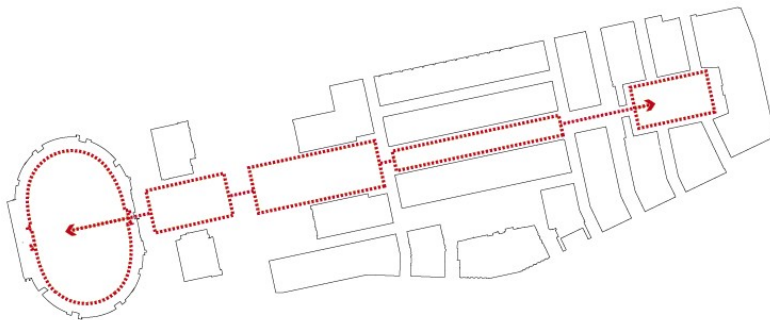
In de visie van O.M.A. heeft het Olympisch Gebied een sterke identiteit en veel potentie. Kern van de opgave is wat O.M.A. betreft deze potentie om te zetten in plannen die daar recht aan doen. Het Stadionplein speelt hierin een essentiële rol omdat het –anders dan het stadion zelf– fundamenteel kan worden geherstructureerd: een zorgvuldig geplande ingreep kan alle andere onderdelen van het Olympisch Gebied samenhangend bij elkaar brengen. Het Stadionplein kan een eigen gezicht krijgen dat tegelijkertijd alle omringende gebieden bindt en daardoor dit deel van Amsterdam van samenhang voorziet.

Kanteling plein

De belangrijkste ingreep die O.M.A. voorstelt is om het plein te kantelen en om een deel van de Van Tuyll as aan het plein toe te voegen. Door de kanteling wordt de Van Tuyll as versterkt, wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige stedelijke 'wanden' rondom het plein (nodig om een echt pleingevoel te krijgen) en is er een duidelijke overgang van buurt naar stedelijke activiteiten. Deze kanteling geeft ook een grotere betekenis aan de Van Tuyll as en de relatie met het Olympisch Stadion. Het biedt bovendien de mogelijkheid om ten opzichte van het PvE een groter plein te realiseren.



Voorstel kanteling plein

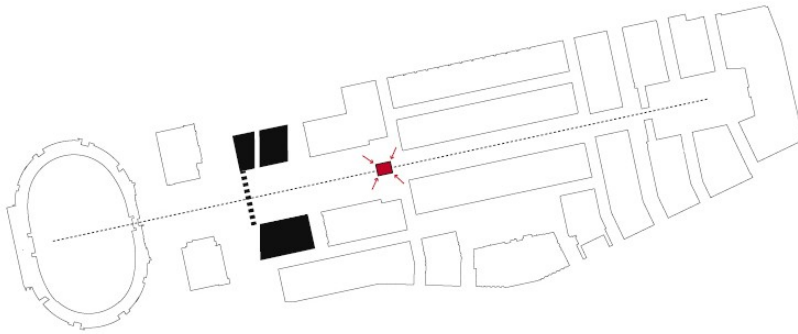


Sterkere Van Tuyll van Serooskerken as en relatie met het Olympisch Stadion

VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

'Poortgebouw' schermt de Amstelveenseweg af en brengt het stadion dichterbij

Het 'poortgebouw' tussen het plein en het stadion is een tweede belangrijk element in de visie: het omkadert het zicht op het stadion vanuit de Van Tuyl van Serooskerkenweg en versterkt daarmee de relatie met het stadion. Daarnaast versterkt het de werking van het plein: het vergroot klimatologisch de gebruiksmogelijkheden van het plein en schermt het tegelijkertijd af van de Amstelveenseweg. De combinatie van deze twee elementen maakt de verblijfskwaliteit op het plein veel groter.



Inrichting openbare ruimte maakt allerlei gebruik mogelijk

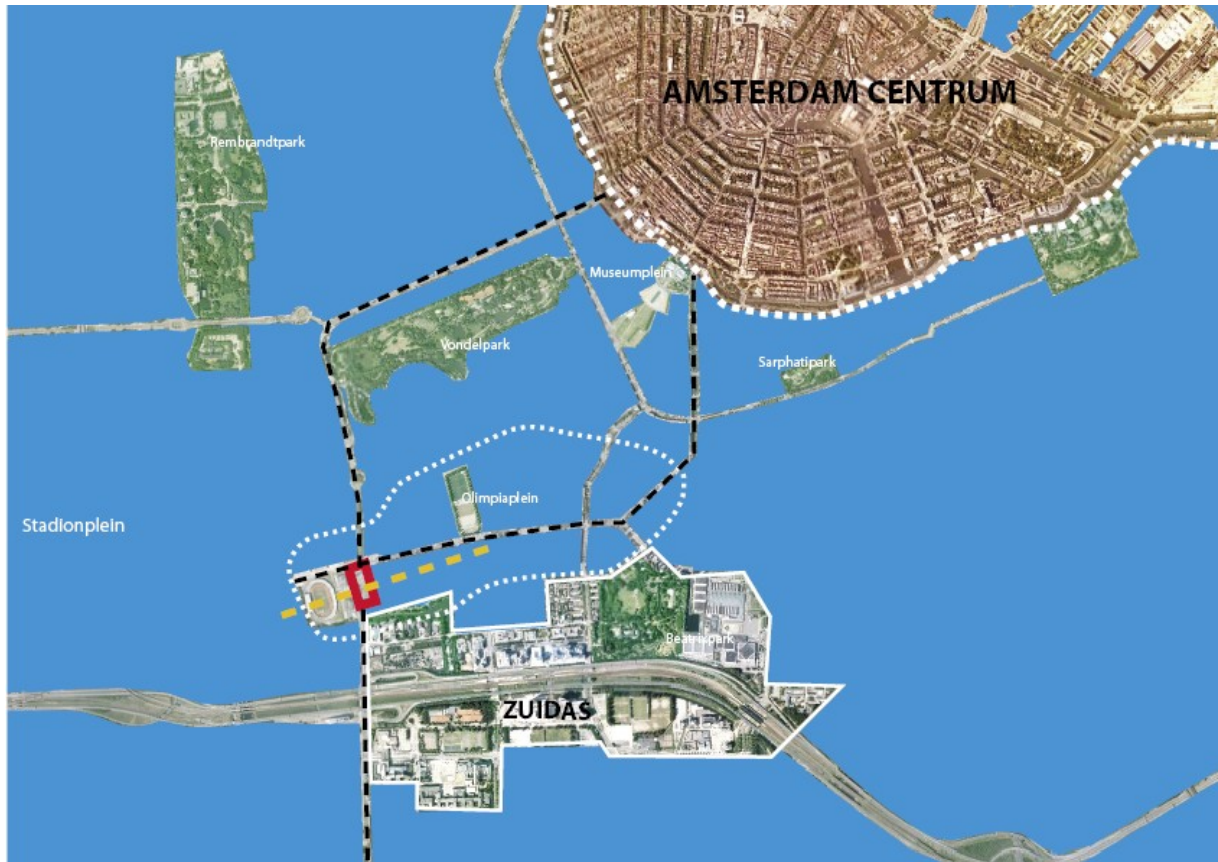
O.M.A. stelt een inrichting van de openbare ruimte voor die ruimte biedt voor allerlei gebruiksmogelijkheden, met een overgang van een groene naar een meer stenige inrichting in de richting van het stadion. Daarbij wordt voorgesteld het plein verkeersluw te maken. De bestaande bomen in de as worden zoveel mogelijk gehandhaafd. In de pleininrichting zijn voorstellen voor een paviljoen en een waterpartij opgenomen.

Sterke relatie met omgeving

Om daadwerkelijk als entree voor de stad te kunnen functioneren, moet het Stadionplein niet alleen aan een invalsweg te liggen, maar ook zichtbaar en herkenbaar zijn. O.M.A. introduceert een baken aan de Amstelveenseweg, dat aan de omgeving van het stadion een herkenbaar 'adres' geeft. Om de relatie met de Amstelveenseweg vanuit het noorden te herstellen, stelt O.M.A. voor de zichtlijn over het plein door te trekken en een voetgangersroute door het nieuwbouwblok aan de noordzijde aan te leggen. O.M.A. stelt voor het plein een structuur voor die in zijn grondvorm symmetrisch is.

Groot nieuw omsloten plein met nieuw programma

Bovenstaande ingrepen geven de kans het hele gebied sterker te programmeren: de omslotenheid en de samenhang, het baken en het poortgebouw geven het gebied een sterke identiteit. Het kan een middelpunt van activiteiten worden. Op het plein zelf ontstaat een beschut gebied: uniek voor Amsterdam, waar langs alle pleinen een drukke verkeersweg loopt. Het plein wordt nadrukkelijk als verblijfsgebied neergezet en dit biedt ruimte voor talloze programmeringsmogelijkheden voor zowel buurt als stad. Een plein met betekenis voor de buurt, maar ook een plein dat past bij de stedelijke, nationale en internationale uitstraling van dit deel van Amsterdam, "een plek voor ontmoeting".



Het Stadionplein in zijn bredere context

Beoordeling visie door Begeleidingscommissie en Dagelijks Bestuur

Naar het oordeel van de Begeleidingscommissie en het Dagelijks Bestuur geeft de visie een overtuigend antwoord op de vragen die met het PvE nog niet beantwoord werden. Hij biedt intelligente nieuwe vondsten en biedt grote rijkdom, veelzijdigheid en kwaliteit.

Door een ogenschijnlijk simpele ingreep is het mogelijk een groot plein te maken, met een grotere pleinooppervlakte dan in het PvE mogelijk was, en toch ook op een verantwoorde manier aansluiting te vinden bij het omliggende gebied. Met de kanteling van het plein wordt de Van Tuyl as versterkt. Het poortgebouw schermt het plein af van de Amstelveenseweg, maar versterkt ook de relatie met het stadion. De zichtlijn van de Amstelveenseweg wordt ingepast, de entree tot de stad wordt sterker vormgegeven. De visie geeft passende antwoorden op de dynamiek, de functie van deze plek in de stad en de relatie tot de Zuidas en de betekenis voor het dagelijkse gebruik van de buurt. De visie maakt van het Stadionplein een plein voor de buurt én voor de stad.

Bij de uitwerking van de visie tot ontwerp zal een aantal aspecten nader onderzocht moeten worden. Zo hebben de plannen consequenties voor de verkeerscirculatie en het parkeren. Er is nader onderzoek nodig naar de vorm en het programma van het 'baken', de inrichting van het plein, de invulling van het programma. In de verdere uitwerking moeten de plannen vroegtijdig en continu getoetst worden op haalbaarheid en moeten de gevolgen inzichtelijk gemaakt worden.

VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

Samenvatting verschillen PvE en Ontwerpvisie O.M.A.

	PvE	Ontwerpvisie O.M.A.
Relatie plein met omgeving	(Nog) geen bevredigende antwoorden op: <ul style="list-style-type: none"> - relatie Amstel-veenseweg vanuit de stad - relatie Van Tuyll as - relatie stadion - relatie Zuidas - Amstelveenseweg is barrière. 	Antwoorden: <ul style="list-style-type: none"> - Van Tuyll as wordt in zijn werking flink versterkt door de 'kanteling' van het plein - zichtlijn Amstelveenseweg loopt door over het plein, daardoor ontstaat een logische samenhang aan de noordzijde - de relatie met het stadion wordt flink versterkt door het 'poortgebouw': het stadion wordt in een 'lijst' geplaatst en daardoor meer bij de Van Tuyll as getrokken - relatie met de Zuidas wordt versterkt door de nieuwe mogelijkheden die het programma op en rond het plein biedt, en door het 'baken' aan de Amstelveenseweg - de Amstelveenseweg zelf krijgt richting het stadion één logische oversteekplaats: door het 'poortgebouw'.
Type plein	Half open plein.	Omsloten plein.
Symmetrie / asymmetrie	Asymmetrische oplossing.	Symmetrische oplossing met gebouwen aan weerszijden van de lijn van de Van Tuyll as.
Relatie verkeer	Verkeer Amstel-veenseweg dominante factor op plein.	Het plein wordt door het 'poortgebouw' afgeschermd van het verkeer van de Amstelveenseweg. Het plein zelf wordt autoluw, de auto is er (aan de randen) te gast. Onderzoek is nodig naar de hoeveelheid te compenseren parkeerplaatsen bovengronds.
Pleingrootte	+/- 9.600 m ²	+/- 14.000 m ²
Programma	8.400 m ² woningen, 2.000 m ² supermarkt, 2.150 m ² commercieel / maatschappelijk.	Substantieel meer, doordat aan weerszijden van het plein bebouwing mogelijk wordt en door de introductie van het poortgebouw. Hierdoor zijn meer woningen mogelijk, meer publieke functies en mogelijk meer horeca. De oppervlakte van de supermarkt blijft ongewijzigd.
Gebruiksmogelijkheden plein	Terras, zaterdagmarkt	Door de gekantelde ligging, door de grotere omvang en door de inrichting van het plein ontstaan er veel meer en veel flexibeler mogelijkheden voor allerlei soorten gebruik. Door het poortgebouw komt er een dak boven een deel van het plein, waardoor de gebruiksmogelijkheden van het plein bij slecht weer toenemen.
Uitstraling	Enigszins buurt, enigszins stedelijk	En sterk voor de buurt, en sterk voor de stad. Doordat plein dieper in de buurt doorloopt en door de inrichting van het plein worden de gebruiksmogelijkheden voor de buurt groter. Door de 'kanteling' van het plein ontstaat een nieuwe looproute richting Zuid WTC. Door de grotere programmeringsmogelijkheden ontstaan meer kansen om gebruikers Zuidas te bedienen.
Plangebied	Huidige Stadionplein	Het huidige Stadionplein plus het eerste deel van de Van Tuyll as, om de 'kanteling' van het plein mogelijk te maken, een groter plein te krijgen dan in het PvE, en om de buurtoriëntatie te versterken.
Groen	Nog geen duidelijk antwoord.	Een sterkere aansluiting op de groenstructuur. Creëren van een overgang van het groene karakter aan de Van Tuyll zijde naar een meer stenig pleinkarakter aan stadionzijde.

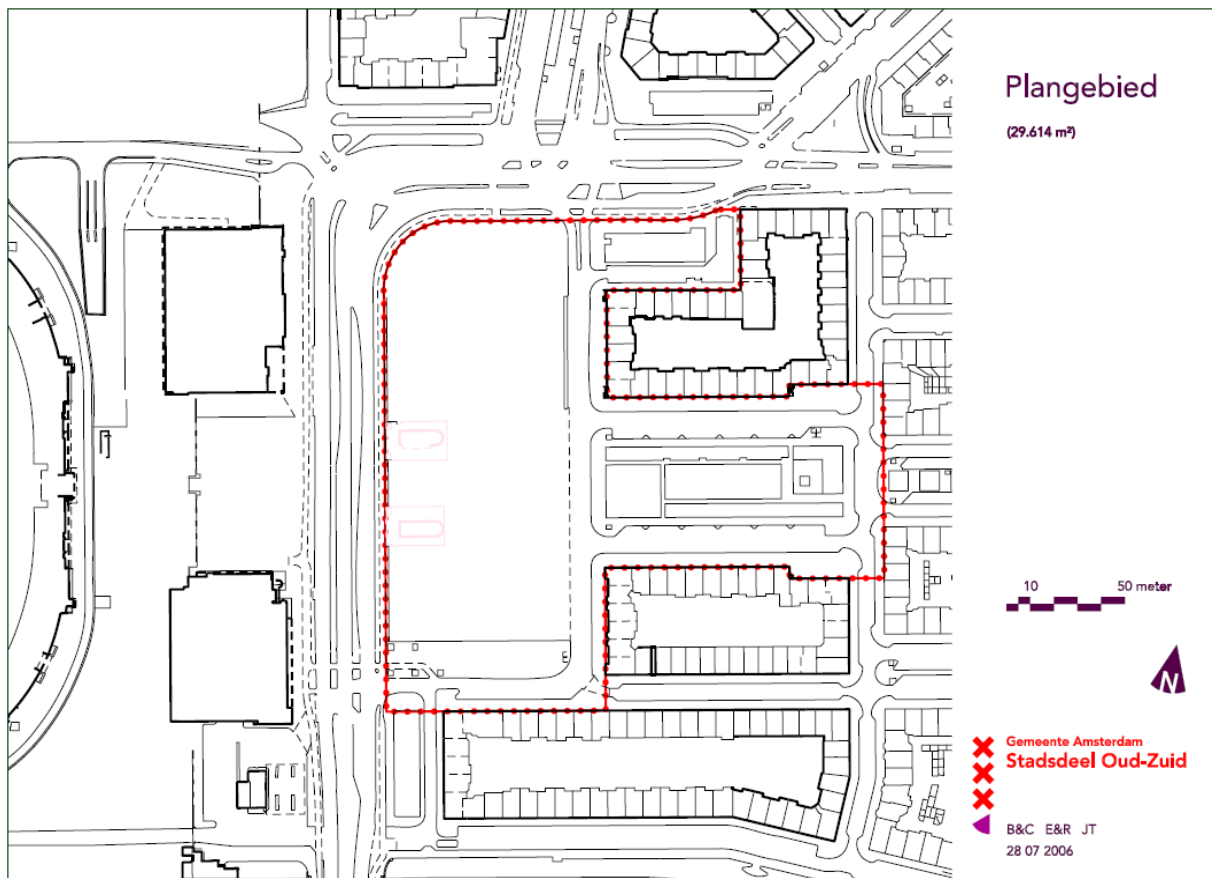
5. Vervolgproces: van ontwerpvisie naar Schetsontwerp

De visie van O.M.A. biedt de kans om van het Stadionplein echt een plein voor buurt en stad te maken. De visie biedt bovendien ruimte om het ontwerp in een gezamenlijk proces verder in te vullen, aan te scherpen. Dit is nodig omdat de visie van O.M.A. in een aantal voorstellen verder gaat dan het PvE. Het is belangrijk dat in het traject van visie naar Schetsontwerp voortdurend afstemming wordt gezocht met de buurt en andere betrokkenen. Dit heeft gevolgen voor de duur van het proces. Tot slot moeten de consequenties en (on-)mogelijkheden van de voorstellen worden onderzocht. Het is belangrijk dat deze vroegtijdig in beeld worden gebracht en dat over de haalbaarheid tussentijds wordt gerapporteerd.

Rol Begeleidingscommissie bij vervolg

Gedurende het hele traject van de uitwerking van het Schetsontwerp blijft de Begeleidingscommissie een belangrijke rol spelen. Tijdens het ontwerpproces worden bijeenkomsten met de Begeleidingscommissie en ontwerper georganiseerd. De Begeleidingscommissie fungeert als klankbord, beoordeelt tussenproducten, denkt mee in het zoeken naar oplossingen en stuurt bij wanneer dit noodzakelijk is. Uitgegaan wordt van vier bijeenkomsten, twee tijdens de uitwerking van visie naar concept en twee in de uitwerking van concept naar ontwerp.

De Begeleidingscommissie vervult ook een belangrijke adviserende rol over de ontwerpen richting het Dagelijks Bestuur en de stadsdeelraad.



Voorstel voor verruiming plangebied

VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

Communicatie: maatschappelijk proces

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel streeft naar actieve deelname van betrokkenen bij de beleidsvorming en het creëren van de eigen leefomgeving. De visie van O.M.A. biedt ruimte om samen met de betrokkenen invulling te geven aan het nieuwe Stadionplein. In deze fase gaat het vooral om stedenbouwkundige ingrepen en uitspraken over de programmering, nog niet om de architectuur en de definitieve inrichting van de openbare ruimte. De bekendheid van het plein, het creëren van een positieve binding en het vergroten van de betrokkenheid met het plein zal door middel van het aangaan van de dialoog, het vertellen van verhalen over het gebied en door het consequent gebruiken van de term "plek voor ontmoeting" en "plein voor de buurt en stad" worden gestimuleerd. Ook wordt hierbij aandacht besteed aan de positie van het plein binnen het totale Olympisch gebied.

Het is een proces van klein naar groot: eerst in kleine kring een plan maken en dat daarna in grotere kring uittesten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de buurtbewoners, ondernemers en vertegenwoordigers van instellingen uit het Olympisch Gebied, die allen eerder nauw bij het planproces betrokken zijn geweest. Deze groep wordt nog uitgebreid om de buurt in al zijn geledingen te betrekken bij deze stap in het ontwerpproces. De deelraadsleden zullen uitgenodigd worden voor het bijwonen van deze bijeenkomsten.

Concreet worden tijdens het ontwerpproces twee grote bijeenkomsten georganiseerd waarin de ontwerper deze dialoog aangaat. De eerste is in de concept-fase, waarbij de uitwerking van visie naar concept getoetst wordt. De tweede zal meer naar het einde toe plaatsvinden, waarbij het concept ontwerp wordt voorgelegd. Deze bijeenkomsten worden vooraf gegaan door een bijeenkomst in een kleinere setting met de sleutelfiguren. De eerste bijeenkomst zal meer vragend van karakter zijn, de tweede meer brengend.

Olympische Coalitie

Het Olympisch Gebied heeft de potentie om uit te groeien tot een eigen plek in de stad Amsterdam. Het stadsdeel denkt en werkt met een groot aantal partijen uit het gebied over het toekomstige gebruik van het Olympisch Gebied. Het stadsdeel wil deze partijen samenbrengen in een Coalitie voor het Olympisch Gebied. Deze Coalitie initieert, faciliteert en bestendigt culturele en maatschappelijke activiteiten in het Olympisch Gebied. Deze activiteiten vinden niet alleen in de verre toekomst plaats, maar kunnen morgen al van start gaan. Duurzaamheid en tijdelijkheid gaan hand in hand. Tijdens het ontwerpproces zal uitwisseling georganiseerd worden tussen het ontwerp bureau en de deelnemers van de Coalitie.

Deskundigen Cultuurhistorie en Kunst

Ook op andere vlakken zal uitwisseling plaatsvinden. Aan het begin van het ontwerpproces wordt een aantal ateliers op de voor het Olympisch Gebied belangrijke thema's cultuurhistorie en kunst georganiseerd. De ontwerper gaat hierin in gesprek met deskundigen op dit thema. Deze ateliers vinden in het begin van het proces plaats en worden waar nodig herhaald.



VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

Nader onderzoek

Verruiming van het plangebied, mogelijke intensivering van het programma: de visie van O.M.A. maakt op een aantal aspecten nader onderzoek nodig. Vroeg in het proces moet duidelijk zijn wat de consequenties en (on-)mogelijkheden van de voorstellen zijn. Na de conceptfase zal hierover gerapporteerd worden.

In eerste instantie zal gekeken worden naar wat juridisch en technisch mogelijk is. Wat zijn de randvoorwaarden voor verdere uitwerking van de plannen? In de uitwerkingsfase daarna zal een aantal aspecten verder tegen het licht gehouden worden. Daarbij gaat het om het in beeld brengen van de gevolgen, maar vooral ook om het zoeken naar oplossingen. Voor de omwonenden van het plangebied is het belangrijk dat de overlast tot een minimum beperkt blijft en dat er indien nodig goede alternatieven worden geboden.

De volgende aspecten worden in ieder geval nader onderzocht:

Juridische/technische aspecten, aanvullend onderzoek vanwege de uitbreiding van het plangebied:

- *Watertoets*
 - Grondwateronderzoek
- *Bodemonderzoek*
 - Verontreiniging
 - Kabels & leidingen
- *Bomenonderzoek*
- *Natuurtoets*
- *Verkeersintensiteit*
- *Geluid*
- *Luchtkwaliteit*
- *Cultuurhistorie*
 - Archeologie

Nader onderzoek naar aanleiding van ontwerp:

- *Onderzoek naar mogelijkheden (Semi-) publiek programma*
- *Verkeer & vervoer*
 - Oversteekplaats Amstelveenseweg
 - Afslagen Amstelveenseweg
 - Verkeerscirculatie
 - Voetgangersroutes
 - Verkeersonderzoek ivm toegenomen programma
- *Parkeren*
 - Parkeerbalans
 - Compensatiemogelijkheden
 - Ondergronds parkeerprogramma
- *Bezinning*
- *Markt*
 - Programma van Eisen nieuwe situatie
 - Tijdelijke locatie
- *Windhinder*
- *Markttechnisch onderzoek*
 - Nieuw programma
 - Plinten bestaande bebouwing
 - FEBO
 - Bevoorrading
- *Onderzoek van Tuyll as: wat is programma nu, wat komt terug en wat en hoe moet elders opgelost worden?*

Waar nodig wordt over een aantal aspecten nader overleg gevoerd met de centrale stad.

VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

Planning

De inzet op kwaliteit, een zorgvuldig traject met buurt en betrokkenen en de nadere onderzoeken vragen meer tijd voor het proces. Dit heeft consequenties voor de planning. Bij het PvE werd nog uitgegaan van afronding van het Schetsontwerp eind 2006 en start daarna van de besluitvorming. Dit schuift een half jaar door: de besluitvorming zal half 2007 plaatsvinden.

Het bestemmingsplan loopt parallel aan het ontwerptraject. De inspraakmomenten worden gekoppeld, zodanig dat met het besluit over het Schetsontwerp en de grondexploitatie, ook een besluit genomen kan worden over het ontwerpbestemmingsplan.

Tussentijds, na afronding van de conceptfase, wordt een voortgangsnotitie aan de deelraad voorgelegd over de plannen, waarbij aandacht zal zijn voor het proces en de technische, financiële en juridisch-planologische haalbaarheid van de plannen.

Het Schetsontwerp wordt samen met de aangepaste grondexploitatie en het ontwerp bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de stadsdeelraad. In termen van het nieuwe Plaberum is dit besluit het Investeringsbesluit. Het besluit over het PvE wordt daarmee als Projectbesluit beschouwd. Na het Investeringsbesluit starten de onderhandelingen met de ontwikkelaar over de bouwvelop en kan toegewerkt worden naar daadwerkelijke uitvoering van de plannen.

Financiën

Grondexploitatie

Op 1 maart 2006 heeft de stadsdeelraad de grondexploitatie voor het Stadionplein vastgesteld. De verruiming van het plangebied en het programma vragen om een herziening van de grondexploitatie en een nieuw besluitvormingstraject. Binnen het kader van het Schetsontwerp wordt een aangepaste grondexploitatie voorbereid.

In de herziening van de financiële paragraaf wordt ook de financiering van de ondergrondse parkeergarage en de herinrichting van de openbare ruimte opnieuw tegen het licht gehouden. In de voortgangsnotitie aan de deelraad na afronding van de concept-fase wordt gerapporteerd over de financiële haalbaarheid van de plannen.

Beheerkosten

Het areaal openbare ruimte in het nieuwe voorstel wordt groter. Het gebruik van dit gebied verandert van verkeersareaal en buurtplantsoen naar een hoogwaardige publieke ruimte. Dit heeft gevolgen voor de beheerkosten voor dit gebied. Een hoogwaardige inrichting en een intensiever gebruik vragen om een intensief beheer. Tijdens het ontwerpproces wordt een apart beheerplan opgesteld, met een apart financieringsvoorstel. Daarbij is als uitgangspunt gesteld dat er een goede relatie moet zijn tussen ontwerp en beheer. De ontwerp oplossingen moeten ook tijdens de beheerfase duurzaam zijn. In de voortgangsnotitie wordt hier over gerapporteerd.

Kosten projectmanagement

Aangezien de omvang van het project toeneemt, zullen ook de voorbereidingskosten in enige mate stijgen. De omvang waarin dit gebeurt en de toename van de dekking voor projectmanagement uit de grondexploitatie, zijn nu nog niet te ramen. De financiële consequenties voor de kosten van projectmanagement tot vaststelling van het investeringsbesluit zullen nog dit jaar inzichtelijk gemaakt worden en in een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd.

VOORTGANGSNOTITIE STADIONPLEIN

Stadionplein planning en samenhang onderdelen

