

In het lagere volume, op de begane grond een kinderdagverblijf met buitenspeelruimte in de groene zone.

Tevens op de begane grond de entreehal van het verenigingsgebouw.

Op de daarboven gelegen 1e, 2e en 3e en gedeeltelijke 4e verdieping bevinden zich de zalen en spreekkamers van het verenigingsgebouw.

Deze zalen zijn bruikbaar gemaakt voor kerkdiensten. Er worden hoge akoestische en klimatologische voorzieningen (ventilatie en koeling) aangebracht, zodat ze gelijktijdig te gebruiken zijn en de omliggende woningen niet worden gehinderd.

Dit onderdeel van het gebouw zal door vele sociaal-culturele functies gebruikt gaan worden.

Zo wordt ook de mogelijkheid ingebouwd dat de vergaderzalen op de 1e verdieping gebruikt kunnen worden als Naschoolse Opvang, gekoppeld aan het kinderdagverblijf op de begane grond.

VERSCHIJNINGSVORM / KARAKTER

De vraag was een relatief klein gebouw te ontwerpen in een complexe context met een veelzijdig programma dat op een vanzelfsprekende manier verankerd is in zijn omgeving.

Daarbij mag het omwille van het openbare karakter een duidelijk herkenbare vorm hebben.

Volume

Het totale volume bestaat uit 2 hoofdcomponenten, een staand deel, de toren, en een liggend deel, het verenigingsgebouw, van ongeveer gelijke omvang.

De toren steunt zichtbaar op het liggende deel. Om dat te verduidelijken kraagt het metselwerk van de toren 100mm uit voor het metselwerk van het liggende deel.

Aan het hoofdvolume zijn 2 glazen volumes toegevoegd, zijnde de serre's van de woningen en de uitbouw van glazen puien van het kinderdagverblijf.

Een dak van aluminiumkleurige singles golft over het lage volume heen en geeft het gebouw daarmee zijn eigen sprekende en herkenbare

Zichtbaar vanaf de Bijlmerdreef maar ook goed zichtbaar vanuit de metro.

Ontsluiting

De entrees van alle onderdelen liggen aan het voorplein en zijn voorzien van een luifel. De entrees behorend bij het verenigingsgebouw en het kinderdagverblijf zijn gekoppeld door een horizontaal in de hoek doorlopende pui.

Doordat de gangen en trappenhuizen van het verenigingsgebouw achter een transparante gevelbekleding komen te liggen zijn vanuit het voorplein

de bewegingen van de mensen en de verlichting goed zichtbaar.

Absorptie in de Zuidwestgevel zijn aan de podiumzalen sculpturale

doosjes met gekleurde ramen verspringend aan de gevel gehangen. Tevens variëren de serreramens van de woningen met een gekleurde omlijsting in positie.

Op het grote trappenhuis komt een driehoekig gekleurd dakraam dat de westerzon vangt en het trappenhuis binnenhaalt.

De patio's van de woningen op de hoogste verdieping hebben geen dak en verlenen daardoor de bovenste verdieping een transparantie tegen de lucht.

Materialisering

Het metselwerk zal bestaan uit een genuanceerde lichte kleur, warmer dan de tegel van het CEC gebouw en veel lichter dan de rode Bijlmerdreef.

Aan de zuidoostgevel op de hoogste verdieping van de toren sluit het metselwerk zich weer rondom.

De dakbedekking bestaat uit een in aluminiumkleur gemoffelde ruitvormige aluminiumsingle.

De dubbelwandige u-vormige glazen U-profielen worden gevuld met een transparante cellulose, die het licht laat sprankelen. Er worden deels semitransparante deels transparante elementen gebruikt.

De positie voor de naam van het gebouw en een verlichtings-ornament bovenop het gebouw worden aangegeven, later zullen deze duidelijker worden uitgewerkt.

De puien op de begane grond zijn van staal en glas.

De gewone ramen en kozijnen in het metselwerk zijn van hout, de ramen zijn val-uitzetramen in geopende stand verlevendigen ze de gevel.

De aansluiting met Grubbehoeve

Deze aansluiting gaat een geheel uitmaken met de gerenoveerde flat Grubbehoeve, en wordt in nauw overleg met de architect daarvan uitgewerkt.

17 06 32003, mcsmit

STEDENBOUWKUNDIGE SETTING DE KANDELAAR

Concept

Inleiding

Het initiatief voor het verenigingsgebouw de Kandelaar vindt zijn oorsprong in de plannen voor de vernieuwing van de Bijlmermeer in het algemeen en het actiegeried Ganzenhoef in het bijzonder. De grootschalige veranderingen brengen met zich mee dat ook nieuwe zijn gereserveerd voor voorzieningen. Voorzieningen die een voorwaarde zijn voor het goed functioneren van een wijk.

Ging de oude stedenbouwkundige opzet van de Bijlmermeer nog uit van scheiding van wonen, werken, voorzieningen en verkeer; in de nieuwe opzet wordt gestreefd naar integratie van die functies.

Om die redenen is reeds in het Bestemmingsplan Ganzenhoef (van kracht sinds 17 juni 1999) aan de Bijlmerdreef ten oosten van de metrobaan ruimte geprojecteerd voor de vestiging van educatieve voorzieningen en bedrijven.

Eind 1999 is het bestemmingsplan uitgewerkt in een SpvE (stedenbouwkundig programma van eisen).

Dat SpvE voorzagt in twee te bebouwen locaties:

A een grote locatie, bedoeld voor de vestiging van een Cultureel Educatief Centrum (CEC) met er boven woningen;

B een kleinere locatie op de kop van de bestaande flat Grubbehoef, bedoeld voor de vestiging van een verenigingsgebouw en woningen, de 2^e fase.

Het verenigingsgebouw voorziet in een grote behoefte aan onderdak voor kerken, maatschappelijke organisaties, kinderdagverblijf en naschoolse opvang. De aard en opzet van het gebouw wordt mede gegenereerd door de nabijheid van het cultureel educatief centrum.

Vanwege de bereikbaarheid en samenhang in de ruimtelijke opzet van Ganzenhoef is de Voorzieningenstrook nabij het metrostation Ganzenhoef en het winkelcentrum is gesitueerd.

De 2^e Fase is ondergebracht in een haakvormig bouw met een hoogteaccent aan de Bijlmerdreef. De voorgestelde bouwhoogten bedroegen respectievelijk 15 en 27 m. De toevoeging van deze bebouwing werkt mee aan de transformatie van de oude Bijlmer met vrijstaande gebouwen naar een nieuwe situatie met stadsstraten en wanden.

Omdat de te realiseren voorzieningen een te groot druktebeeld met zich meebrengen voor de Bijlmerdreef is een plein geïntroduceerd waaraan de entrees dienen te worden gesitueerd.

Uitwerking van het SpvE

Tijdens de uitwerking van het SpvE tot een concreet bouwplan bleek het beoogde programma niet financieel haalbaar.

Daarom is het programma uitgebreid met een horecafunctie, is het aantal woningen vergroot en heeft het gebruik van de hoofdbestemmingen een meervoudige opzet gekregen.

Onder meer kunnen de kerkelijke ruimtes worden verhuurd als kinderdagverblijf, verenigingsactiviteiten en of congressen.

Vanuit de wensen van de toekomstige gebruikers van de kerkelijke bestemmingen voorziet het plan in vijf afzonderlijke kerkruimten met bijbehorende nevenruimten rond gemeenschappelijke voorzieningen. Doordat het programma minder is ingedikt dan aanvankelijk beoogd is het totaal aantal te realiseren m² groter dan in het SPvE

Om de belemmeringshoek te verbeteren is, anders dan in het SpvE, de zuidelijke rooilijn van de nieuwbouw los gehouden van de bestaande flat Grubbehoef. In deze rooilijn mogen

geen doorzichtige ramen worden geplaatst. Bezonnig en privacy voor - en uitzicht vanuit de bestaande woningen is daarmee voldoende gegarandeerd. De verkleining van de "footprint" van de nieuwbouw die hier van het gevolg was, is op de begane grond gecompenseerd aan de westzijde.

De vergroting van het aantal woningen is om stedenbouwkundige en architectonische redenen gezocht in de hoogte en niet vergroting van het te bebouwen oppervlak. De slankheid van het accent op de kop van de Bijlmerdreef is daarmee niet alleen bewaard maar oogt zelfs sterker. De voorgestelde hoogte van ca 38 m is daarmee ongeveer gelijk aan de kantoortoren van het winkelcentrum Ganzenhoef.

Bij het vaststellen van de hoogte van het woongebouw zijn de opvattingen van het maatschappelijk overleg (onder meer bestaande uit bewoners van Geerdinkhof Groenhoven, Gouden Leeuw en Grubbehoeve) nadrukkelijk mee gewogen. Deze hebben voorkeur voor bescheiden bouwhoogtes.

Overwegende echter dat de Voorzieningenstrook meer verwant is aan het Centrumgebied Ganzenhoef dan aan de kleinschaliger woonbuurten in het oosten van de wijk, alsmede de ruime setting en de gunstige situering ten opzichte van de directe omgeving mag de voorgestelde hoogte alleszins aanvaardbaar worden geacht.

De gehele opzet van het plan past in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied Ganzenhoef. Immers rond het metrostation is concentratie van voorzieningen en de hoogste bebouwingsdichtheid gepland.

In een notitie van 16 januari 2003 aan de Commissie 3 van de stadsdeelraad is de nieuwe opzet beschreven en werd toestemming gevraagd het plan verder uit te werken. Na een persoonlijke toelichting van de architect stemde de cde in met de voorgestelde plannen.

Juridisch planologisch kader

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Ganzenhoef (van kracht sinds 17 juni 1999). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Educatieve voorzieningen / Bedrijven en Groenvoorzieningen. De maximale bouwhoogte is 15 m.

De in de Kandelaar te realiseren functies kerken, kinderdagverblijf, naschoolse opvang, horeca en woningen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ook de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

Afwijkend van wat in het SpvE Voorzieningenstrook is geschreven over herziening van het vigerende bestemmingsplan is besloten de Voorzieningenstrook in zijn geheel op te nemen in een nieuw bestemmingsplan dat grofweg de gebieden in de derde fase van de vernieuwing van de Bijlmer omvat; het Bestemmingsplan Nieuwe Bijlmer.

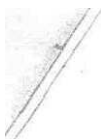
Zowel de bestemmingen als de bouwhoogten en het maximum bebouwingspercentage zijn conform dit nieuwe bestemmingsplan.

Het Bestemmingsplan Nieuw Bijlmer is momenteel in procedure. Derhalve zal een artikel 19 procedure moeten worden gevolgd. *Welk lid*

Geluid

Weg en spoorwegverkeer

Het gebouw de Kandelaar is onderhevig aan geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op de Bijlmerdeef en spoorwegverkeer op de metrobaan.



Op basis van verkeersprognoses is in het SpvE Voorzieningenstrook reeds gesignaleerd dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerlawaai wordt overschreden, een gegeven dat wordt bevestigd in het geluidsonderzoek in het kader van het nieuwe bestemmingsplan. De voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai wordt ter hoogte van de locatie eveneens overschreden.

Maatregelen aan de bron zijn niet goed mogelijk. Derhalve zijn maatregelen aan het gebouw getroffen om te voldoen aan de wettelijke normen ten aanzien van zowel het wegverkeerlawaai als spoorweglawaai.

Geluidsproducerende voorzieningen in het gebouw

In de nieuwbouw zijn onder meer aantal ruimten opgenomen die zullen worden gebruikt voor kerkdiensten, congressen en andere groepsbijeenkomsten. Met name de kerkdiensten kunnen veel geluid produceren.

Overeenkomstig het SpvE zijn in het gebouw maatregelen getroffen om het geluid binnen te houden.

STEDEBOUWKUNDIGE ONTWIKKELING VERENIGINGSGEBOUW DE KANDELAAR VOORZIENINGENSTROOK GANZENHOEF

I Inleiding

Het initiatief voor het verenigingsgebouw de Kandelaar vindt zijn oorsprong in de plannen voor de vernieuwing van de Bijlmermeer in het algemeen en het actiegeried Ganzenhoef in het bijzonder. De grootschalige veranderingen brengen met zich mee dat ook nieuwe ruimte is gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen bedrijven en kantoren.

Ging de oude stedenbouwkundige opzet van de Bijlmermeer daarbij nog uit van scheiding van wonen, werken, voorzieningen en verkeer; in de nieuwe opzet wordt gestreefd naar integratie van die functies.

Het verenigingsgebouw voorziet in een grote behoefte aan onderdak voor kerken, maatschappelijke organisaties, kinderdagverblijf en naschoolse opvang. De aard en opzet van het gebouw wordt mede gegenereerd door de nabijheid van een cultureel educatief centrum (basiseducatie, leerwerkstraat, maatschappelijke organisaties en bijbehorende voorzieningen) Vanwege de bereikbaarheid en samenhang in de ruimtelijke opzet van Ganzenhoef is de Voorzieningenstrook nabij het metrostation Ganzenhoef en het winkelcentrum gesitueerd.

De locatie ligt aan de Bijlmerdreef, ten oosten van de metrobaan en ten noorden van Grubbehoef. De locatie is ook bekend als 2^e fase Voorzieningenstrook.

1100

II Het Stedebouwkundig Programma van Eisen

Op basis van het onder hoofdstuk IV nader omschreven Bestemmingplan Ganzenhoef is medio 1999 voor de onderhavige locatie het Stedebouwkundig Programma van Eisen Voorzieningenstrook Ganzenhoef-Oost ontwikkeld en vervolgens door de stadsdeelraad vastgesteld op

Dit SpvE voorzagt in twee te bebouwen locaties:

A een grote locatie, bedoeld voor de vestiging van een Cultureel Educatief Centrum (CEC) met erboven woningen;

B een kleinere locatie op de kop van de bestaande flat Grubbehoef, bedoeld voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen en woningen, de 2^E Fase.

Omdat de te realiseren voorzieningen een te groot druktebeeld met zich meebrengen voor de Bijlmerdreef is een plein geïntroduceerd waaraan de entrees dienen te worden gesitueerd.

In de resterende ruimte tussen het plein en de metro is de 2^o Fase gesitueerd. Gezien de beperkte ruimte (niet geschikt voor een volledig bouwblok) is gekozen voor een haakvormig bouwvolume met een hoogteaccent aan de Bijlmerdreef. De voorgestelde bouwhoogten bedroegen respectievelijk 15 en 27 m.

De toevoeging van deze bebouwing werkt mee aan de transformatie van de oude Bijlmer met vrijstaande gebouwen naar een nieuwe situatie met stadsstraten en wanden.

Het SpvE is uitvoerig besproken met bewoners en belanghebbenden. Aanvankelijk informeel onder meer door middel van klankbordgroepen en uiteindelijk formeel via de inspraakprocedure in het kader van de behandeling door de raadscie van de stadsdeelraad.

III De uitwerking tot bouwplan

In de uitwerking zijn de losse programmaonderdelen, te weten vijf kerkelijke bestemmingen en kinderdagverblijf (inclusief buitenruimte) naast het wonen samengebracht tot elkaar versterkende functies. Vanuit de wensen van de toekomstige gebruikers hebben de afzonderlijke bestemmingen een zelfstandig karakter gekregen maar maken ze gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen.

Nochtans bleek de exploitatie niet haalbaar. Daarom hebben de hoofdbestemmingen een meervoudige opzet gekregen, is het programma versterkt met een horecafunctie en is het aantal woningen vergroot.

Onder meer kunnen de kerkelijke ruimtes worden gebruikt als naschoolse opvang, verenigingsactiviteiten en of congressen.

Om de belemmeringshoek te verbeteren is, anders dan in het SpvE, de zuidelijke rooilijn van de nieuwbouw los gehouden van de bestaande flat Grubbehoef. In deze rooilijn mogen geen doorzichtige ramen worden geplaatst. Bezinning en privacy voor en uitzicht vanuit - de bestaande woningen is daarmee voldoende gegarandeerd. De verkleining van de "footprint" van de nieuwbouw die hier van het gevolg was, is op de begane grond gecompenseerd aan de westzijde.

Door dat het programma minder is ingedikt dan aanvankelijk beoogd is het totaal aantal te realiseren m² groter dan in het SPvE

De vergroting van het aantal woningen is om stedenbouwkundige en architectonische redenen gezocht in de hoogte en niet vergroting van het te bebouwen oppervlak. De slankheid van het accent op de kop van de Bijlmerdreef is daarmee niet alleen bewaard maar oogt zelfs sterker. De voorgestelde hoogte van ca 38 m is daarmee ongeveer gelijk aan de kantoortoren van het winkelcentrum Ganzenhoef.

Bij het vaststellen van de hoogte van het woongebouw zijn de opvattingen van het maatschappelijk overleg (onder meer bestaande uit bewoners van Geerdinkhof Groenhoven, Gouden , Leeuw en Grubbehoeve) nadrukkelijk mee gewogen. Deze hebben ten tijde van het maken van het SpvE aangegeven voorkeur te hebben voor bescheiden bouwhoogtes.

Overwegende echter dat de Voorzieningenstrook meer verwant is aan het Centrumgebied Ganzenhoef dan aan de kleinschaliger woonbuurten in het oosten van de wijk, alsmede de ruime setting en de gunstige situering ten opzichte van de directe omgeving mag de voorgestelde hoogte alleszins aanvaardbaar worden geacht.

De gehele opzet van het plan past in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied Ganzenhoef, Immers rond het metrostation is concentratie van voorzieningen en de hoogste bebouwingsdichtheid gepland.

In een notitie van 16 januari 2003 aan de Commissie voor de Ruimtelijke Ontwikkeling, Coördinatie Sociaal Economische Vernieuwing, Veiligheid en Communicatie van de stadsdeelraad is de nieuwe opzet beschreven en werd toestemming gevraagd het plan verder uit te werken.

Na een persoonlijke toelichting van de architect stemde de cie in met de voorgestelde plannen.

IV Juridisch **planologisch kader**

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Ganzenhoef (van kracht sinds 17 juni 1999.)

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Educatieve voorzieningen / Bedrijven en Groenvoorzieningen. De maximale bouwhoogte is 15 m.

De in de Kandelaar te realiseren functies kerken, kinderdagverblijf, naschoolse opvang, horeca en woningen zijn in strijd met de gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Ook de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

Afwijkend van wat in het SpvE Voorzieningenstrook is geschreven over herziening van het vigerende bestemmingsplan is besloten de Voorzieningenstrook in zijn geheel op te nemen in een nieuw bestemmingsplan dat grofweg de gebieden in de derde fase van de vernieuwing van de Bijlmer omvat; het "Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer".

Het bouwplan voor "Verenigingsgebouw de Kandelaar" anticipeert op dit nieuwe bestemmingsplan.

In het Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer heeft het bestemmingsvlak waarin de Voorzieningenstrook is gelegen de bestemming "Stedelijke Functies".

De gronden in dit bestemmingsvlak zijn onder meer bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen (wezijns-, medische-, religieuze-, onderwijs-, overheids- en sociaal culturele -voorzieningen), horeca en zalencentrum, alsmede tuinen en erven, openbare verblijfsruimten en groenvoorzieningen.

Zowel de bestemmingen als de bouwhoogten en het maximum bebouwingspercentage vallen binnen het kader van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het Bestemmingsplan De Nieuw Bijlmer is momenteel in procedure. Derhalve zal een artikel 19 procedure moeten worden gevolgd.

V Geluid

Weg en spoorwegverkeer

Het gebouw de Kandelaar is onderhevig aan geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op de Bijlmerdeef en spoorwegverkeer op de metrobaan. Dit is tot uitdrukking gebracht in het akoestisch onderzoek dat is verricht in het kader van het Bestemmingsplan de Nieuwe Bijlmer. De noordelijke gevel van het woongebouw heeft in dat rapport een geluidsbelasting van 59dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) voor de woningen wordt hiermee overschreden. Het verder van de Bijlmerdreef gelegen kinderdagverblijf ligt in een gebied waarvoor de geluidsbelasting eveneens hoger is dan 50 dB(A).

In hoofdstuk II van deze notitie wordt de opzet van de stedenbouwkundige setting omschreven. De gegeven situatie brengt met zich mee dat niet voor alle woningen sprake kan zijn van een z.g. stille gevel. Maatregelen aan de bron zullen wat betreft het wegverkeer bestaan uit geluidsreducerend asfalt. Daarnaast zijn in het bouwkundig/architectonisch ontwerp maatregelen getroffen om te voldoen aan de wettelijke normen ten aanzien van zowel het wegverkeerlawaai als spoorweglawaai. Onder meer wordt voorzien in suskasten en zijn de buitenruimtes beschermd door een glazen pui. Voor goedkeuring van de bouwaanvraag ten aanzien van geluid zal de noodzakelijke ontheffingsprocedure worden gevolgd.

Geluidsproducerende functies in het gebouw

In de nieuwbouw zijn onder meer aantal ruimten opgenomen die zullen worden gebruikt voor kerkdiensten, congressen en andere groepsbijeenkomsten. Met name de kerkdiensten kunnen veel geluid produceren. Overeenkomstig het SpvE zijn in het gebouw maatregelen getroffen om het geluid binnen te houden.

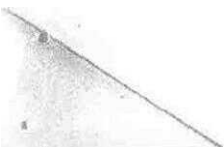
VI Economische **uitvoerbaarheid**

Zoals uit de beschrijving van het bouwplan blijkt is er sprake van een complex karakter.

Dat komt ook tot uitdrukking in de inspanningen die zijn en worden geleverd om het plan financieel haalbaar te maken.

Medio september 2003 valt daarover een definitieve beslissing.

De verwachtingen daarover zijn dermate positief dat, gevoegd bij de politieke wil dit plan te realiseren, is besloten een bouwaanvraag in te dienen.



VII Conclusie

De nieuwbouw van het Verenigingsgebouw de Kandelaar is een uitvloeisel van het beleid ten van de vernieuwing van de Bijlmermeer.

De te realiseren functies voorzien in een grote behoefte. De betekenis daar van overstijgt het niveau van de buurt.

De combinatie van voorzieningen en wonen is gesitueerd op een locatie die daar toe is bestemd en ontwikkeld. Het voorgestelde bouwvolume, inclusief de vergroting van het programma past uitstekend in de stedenbouwkundige setting.

De locatie kent een geluidsbelasting die hoger is dan 50 dB(A). Daarom is een ontheffingsprocedure noodzakelijk.

De beperkingen van de locatie brengen met zich mee dat een aantal woningen geen zogenaamde stille gevel zullen kennen.

Derhalve wordt voorzien in adequate geluidwerende maatregelen.

Door te anticiperen op het Ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer middels via een artikel 19 procedure is de juridische basis aanwezig tot realisatie.

Amsterdam Zuidoost
Sector REO
030620