

De Buurtmix

Buurtalternatief bestemming Gemeentearchiefterrein

De Buurtmix – Buurtalternatief voor de bestemming van het Gemeentearchiefterrein

Een zwoele zomeravond in de Pijp. Het Gemeentearchief ademt rust en respect uit in de laagstaande zon. De woningen uit de jaren dertig en de nieuwbouw even verderop kijken eerbiedig naar de monumentale gebouwen. Er is genoeg ruimte, maar het is stil op straat. Zonde, volgens ons, de buurtbewoners. Leven geeft de straten rond het archief niet alleen meer reuring, ook vergroot het de veiligheid en de buurteconomie. Nu het archief ons na jaren gaat verlaten, zien we in de nieuwe bestemming graag de diversiteit terug die onze buurt kenmerkt. Die diversiteit zoeken we in bewoners, in bezoekers, in gebruikers en in functies.

Voor levendigheid en diversiteit is de openbare ruimte van belang. Laat het nu verborgen Dora Tamanaplein opbloeien tot een echt buurtplein midden in de wijk. Breek de ruimte tussen het Asschergebouw en Cinetol open, zodat er een groot, openbaar plein ontstaat, waar mensen die van verder komen door worden aangetrokken. De monumentale gebouwen van het Gemeentearchief, het Asschergebouw en ook Cinetol zijn prachtig. Laat die gebouwen zien! Sloop de foeilelijke nieuwbouw.

De Buurtmix – Functies

Graag zien wij op het terrein een combinatie ontstaan van sociaal-maatschappelijke functies, creatieve bedrijven, wonen (koop en/of sociale huur), horeca en een parkeergarage. We noemen deze bestemmingsvariant De Buurtmix. In deze variant is er ruimte voor 36% woningen, 17% creatieve bedrijvigheid, 12% hotel, 3% horeca en 29% sociaal-maatschappelijke functies. De precieze invulling van de sociaal-maatschappelijke functies is afhankelijk van het aanbod.

Sociaal-maatschappelijke functies brengen levendigheid, meer (sociale) veiligheid en versterken de buurteconomie. Het gebruiksoppervlak bedraagt voor deze functies circa 6.000 m². Bekend zijn de initiatieven van het Ostadetheater en het Oriëntaals Instituut voor Kunst en Cultuur 'De Levante'. Ook is de naam van het Theaterinstituut genoemd.

De creatieve bedrijven moeten voortkomen uit het topsegment. Financieel gezien compenseren zij de weinig rendabele sociaal-maatschappelijke functies. In sociaal opzicht dragen zij bij aan zowel veiligheid als buurteconomie.

Koopwoningen aan de Amsteldijk verkopen zichzelf. Wonen aan het Dora Tamanaplein in een bescheiden woontoren en in het monumentale Asschergebouw wordt met de twee pleinen zeer aantrekkelijk. Uiteraard maken deze woningen de buurt levendiger, veiliger en economisch gunstiger. Ook draagt de woonfunctie flink bij aan de grondexploitatie. Gezien de uitbreiding van de functies is een ondergrondse parkeergarage gewenst.

Horeca We missen in de buurt een goede horecagelegenheid. In onze toekomstvisie kan er gedronken en gegeten worden op een prachtig terras voor het Asschergebouw, of bij minder goed weer binnen, in de twee verdiepingen tellende serre aan het Dora Tamanaplein. Beide café's worden verbonden door het Asschergebouw.

We kiezen bewust niet voor een school of een budgethotel, omdat beide functies voor grote pieken en dalen in de levendigheid zorgen. Daarnaast denken wij dat de scholieren zonder schoolplein in de buurt gaan hangen. Zowel een school als een budgethotel dragen niet bij aan de economie van de buurt. Een hotel geïntegreerd in een andere functie (artists in residence) is goed mogelijk.

De Buurtmix – Invulling I

Het Asschergebouw (1907) heeft een kasteelachtig karakter. Op dit moment wordt het gebouw ontsierd door het foielelijke beton aan het Dora Tamanaplein. Na de sloop van deze gebouwen komt een doorgang vrij, waardoor ook het oostelijk deel van het Asschergebouw tot zijn recht komt. Het gebouw is dan omloopbaar. Omdat de hekken verdwijnen, krijgen het plein en het gebouw de aandacht die zij verdienen. Het gebied wordt dan niet alleen voor de huidige buurtbewoners attractief, ook nieuwe kopers en creatieve bedrijven zullen door de herinrichting aangetrokken worden.

Het hoofdgebouw van het Gemeentearchief, de indrukwekkende ingang gelegen aan de Amstel, moet zijn publieksfunctie behouden. Om het gebouw beter te laten uitkomen, wordt de rooilijn van de nieuwbouw aan de Amsteldijk teruggelegd. Het bijgebouw (1914) wordt door creatieve bedrijven nieuw leven ingeblazen. De gebouwen die vallen onder de latere uitbreiding van het Gemeentearchief aan de Amsteldijk, Rustenburgerstraat en het Dora Tamanaplein worden vanwege hun 'bunkerstijl' gesloopt. Met uitzondering van het gebouw aan de Rustenburgerstraat dat tegen de HAT-eenheden is aangebouwd, vanwege de te hoge sloopkosten. Het is beter om de nieuwbouw hoger te maken dan de openbare ruimte vol te bouwen.

De Buurtmix – Invulling II

Het Dora Tamanaplein, opgeleverd in 1988, wordt ontsloten. De hekken bij de Rustenburgerdwarsstraat maken plaats voor een aantrekkelijke entree en er komt een nieuwe doorgang richting Cinetol. Het plein behoudt een buurtgebonden functie voor kinderen en volwassenen. Door ook hier te letten op diversiteit (creatieve bedrijven, horeca, wonen en sociaal-maatschappelijke invulling) wordt het plein levendiger. Door het terugleggen van de rooilijn van nieuwbouw naast de HAT-woningen krijgt het plein duidelijke grenzen en een echte vorm. Ook deze openbare ruimte draagt bij aan de opbrengst van de gebouwde functies.

Het 'Asscherplein' is een in 2008 op te leveren nieuw plein. Dit gebeurt door het weghalen van het (niet monumentale) hekwerk. Het plein ontstaat door de Tolstraat gedeeltelijk verkeersvrij te maken. De in- en uitgang van de te bouwen ondergrondse parkeergarage blijft uiteraard toegankelijk en ook het nog verhuurde deel van het Asschergebouw is bereikbaar voor verkeer. Maar het verkeer wordt in één richting geleid, onder meer ter bevoorrading, zoals ook op het Marie Heinekenplein gebeurt. Deze manier van bereiken is veiliger dan de huidige situatie in de Tolstraat, die nu voornamelijk als sluiproute wordt gebruikt.

Het Asscherplein verbindt de functies in het Asschergebouw (wederom divers: cultureel, creatieve bedrijven en wonen) met de maatschappelijke functies daartegenover. Namelijk Cinetol (1926), nu in gebruik als openbare bibliotheek, het in 1984 gebouwde buurt- en jongerencentrum Cinetol en de Theosofische Bibliotheek. Een stevig terras, een fontein en een aantrekkelijke (groen-)aankleding maken het tot een schitterend plein. Ook dit zal bijdragen aan de verkoopbaarheid van woningen en het functioneren van de functie horeca.

Wellicht kunnen we allen inspiratie vinden in de tekst van Dora Tamana, onderdeel van het kunstwerk op het plein: *'I opened the road for you' 'You must go forward'.*

De Buurtmix – Haalbaarheid

Is zo'n droomscenario financieel haalbaar? Wij hebben, nadat wij onszelf op de hoogte hebben gebracht van de baten en lasten van het invullen van dit gebied, geconcludeerd dat De Buurtmix een realistisch alternatief biedt voor de opties die het Ontwikkelingsbedrijf tot nu toe heeft bedacht. Volgens ons voorziet dit plan in de uitgangspunten die iedereen voor ogen heeft: het bevorderen van veiligheid, het rondkrijgen van de begroting, het aantrekkelijk maken van de buurt en het optimaal gebruik van de monumenten.

De Buurtmix – De Denktank

De denktank bestaat uit 22 bewoners, die van 29 mei tot en met 3 juli in wisselende samenstelling zeven keer bij elkaar zijn gekomen. Voor het bedenken van een alternatief plan hebben zij de gebouwen en omgeving geschouwd en hebben zij een rondleiding door de gebouwen van het Gemeentearchief georganiseerd.

Dank aan Meriam Tjinalim en Gaby Steindl voor de beschikbaarstelling van vergaderruimte en aan de heren Dick ter Berg en Arthur Buursma voor de beantwoording van de vele vragen van de denktank.

De Buurtmix

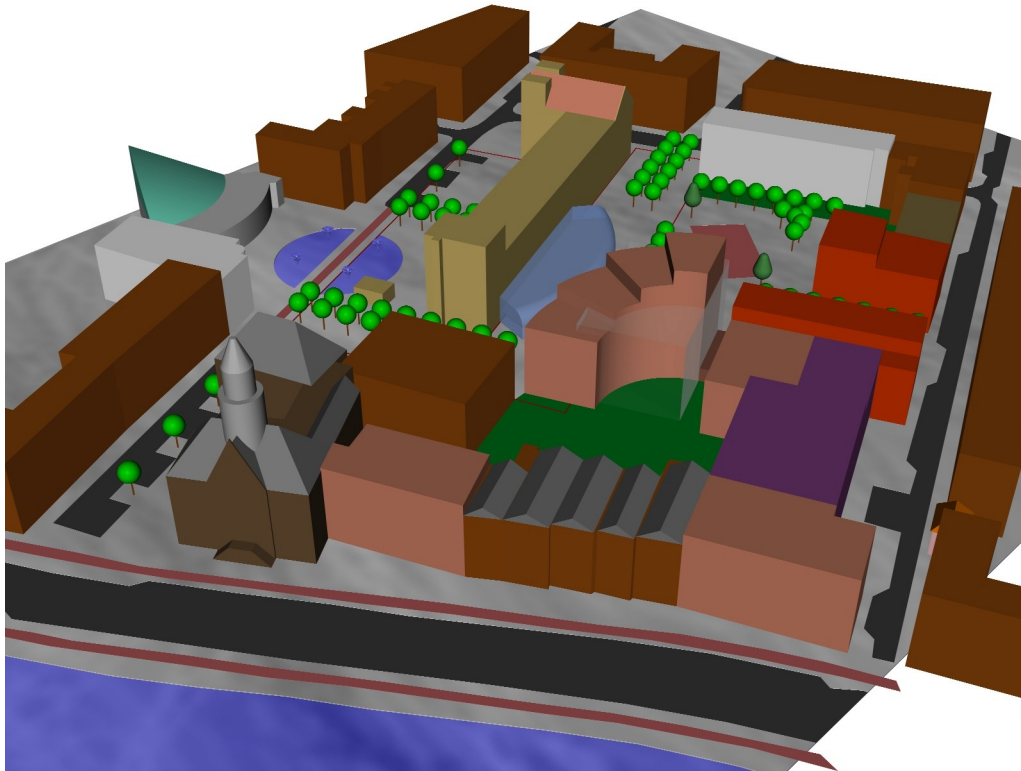
Onze gedachten gevisualiseerd

De huidige situatie



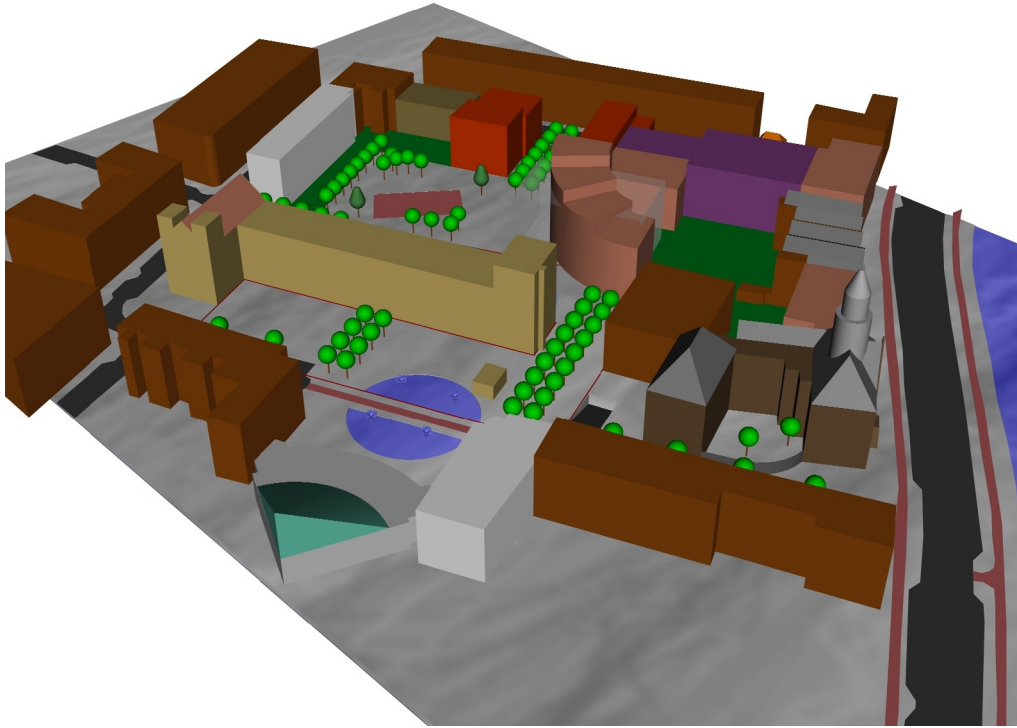
- Overheersende aanwezigheid panden gemeentearchief
 - Gemeentearchief heeft geen buurtfunctie
 - Beperkte economische activiteit
 - Beperkte sociale activiteit
- => Het is heerlijk rustig, maar dan ook wel **erg** rustig

Wensen vanuit de buurt



- Meer leven op straat en in de buurt
- Geen monocultuur
- Gebruik gebouwen reflecteert de diversiteit van de buurt

Gewenste gevolgen



Vergroten van het sociale verkeer

=> Vergroting economische activiteit

=> Vergroting van de sociale veiligheid

=> Vergroten van de onderlinge dialoog

Uitgangspunten

- Hiervoor benoemde wensen vanuit de buurt
- Rekening houdend met financiële belangen en beperkingen:
 - Van centrale stad en het stadsdeel
 - Zowel initiële opbrengst als exploitatiekosten
 - Hergebruik van bestaande gebouwen en kosten nieuwbouw
- Mogelijkheden en onmogelijkheden van de verschillende gebouwen
- Dit is voor de buurt echter niet zaligmakend, rekening houdend met:
 - Tekort op verhuizing gemeentearchief mag niet alles bepalend zijn
 - Wat is de waarde van sociaal maatschappelijke functies die lange termijn effecten hebben, zoals kunst, cultuur, etc.

=> Bovenstaande dwingt echter wel tot pragmatisme, deze benadering is dan ook gekozen, zoals hierna mag blijken

Gekozen activiteiten

Naar type bestemming en rentabiliteit

Sociaal-maatschappelijke functies



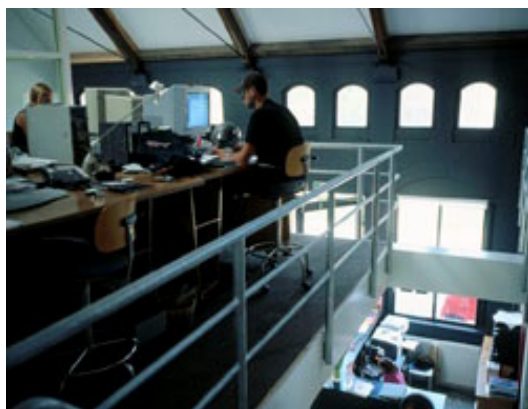
- Invulling
 - Gevarieerd programma
 - Gericht op de buurt met stadsdeel overschrijdende aantrekkingskracht
- Voorbeelden van mogelijke gebruikers
 - Het Ostadetheater
 - Theaterinstituut
 - Oriëntaals Instituut 'De Levante'



Effecten

- Creëert levendigheid
- Versterking buurteconomie
- Vergroot sociale veiligheid
- Kruisbestuiving met andere activiteiten

Bedrijven



- Invulling
 - Creatieve bedrijven (audiovisuele sector, etc.)
 - Topsegment

Effecten

- Genereert geld ter ondersteuning van andere activiteiten
- Versterking buurteconomie
- Vergroot sociale veiligheid
- Kruisbestuiving met andere activiteiten

Woningen



- Invulling
 - Verhouding 70% koop / 30% sociaal
 - Koopwoningen waar meest rendabel
 - Dan ook topsegment
- Effecten
 - Genereert geld ter ondersteuning van andere activiteiten
 - Gewenst gebruik openbare ruimte
 - Versterking buurteconomie
 - Vergroting sociale veiligheid



Horeca



- Invulling
 - Restaurant café met terras
 - Gebruik zowel Dora Tamanaplein en 'Asscherplein'
 - Wellicht aansluitend op sociaal culturele activiteiten



Effecten

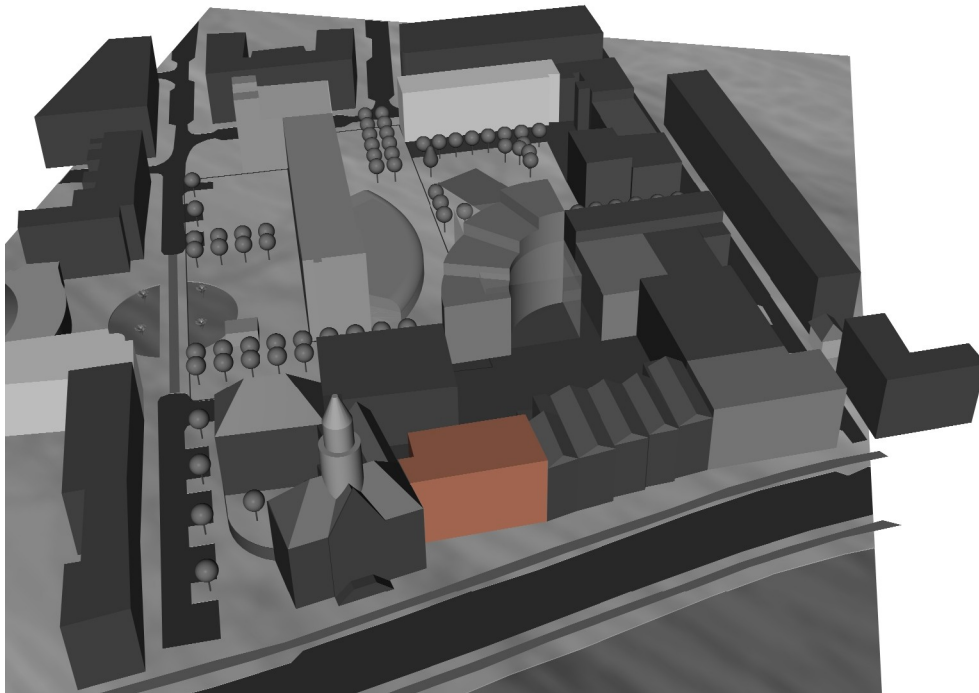
- Genereert geld ter ondersteuning van andere activiteiten
- Creëert uitgaans en ontmoetinggelegenheid
- Versterking buurteconomie
- Vergroot sociale veiligheid
- Kruisbestuiving met andere activiteiten



Voorbeelden van invulling

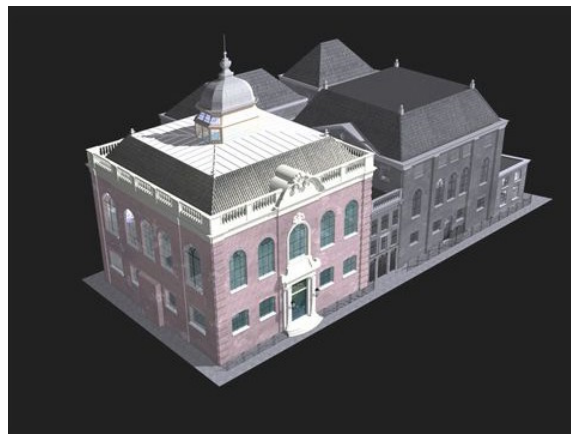
Passend bij de verschillende gebouwen

Woonbestemming Amsteldijk

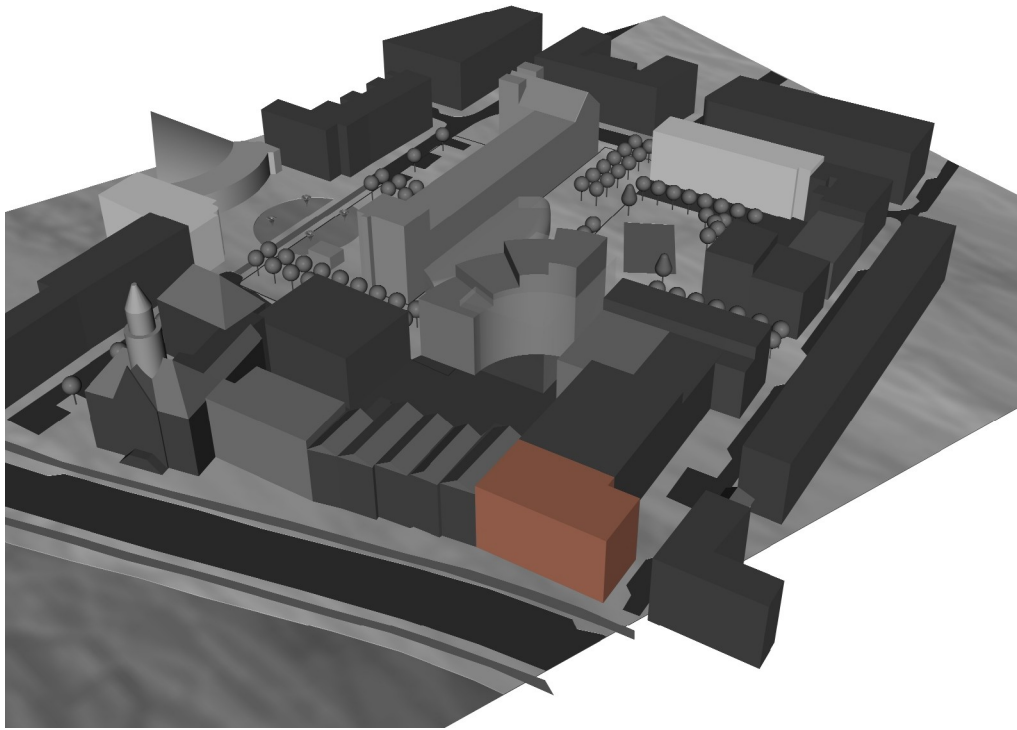


- Gewenste, rendabele locatie
- Passend binnen structuur Amsteldijk
- Stijl moet eer doen aan oude stadhuis en verdere omgeving
- Teruglegging rooilijn doet oude stadhuis beter uitkomen

Woonbestemming Amsteldijk



Woonbestemming Amsteldijk

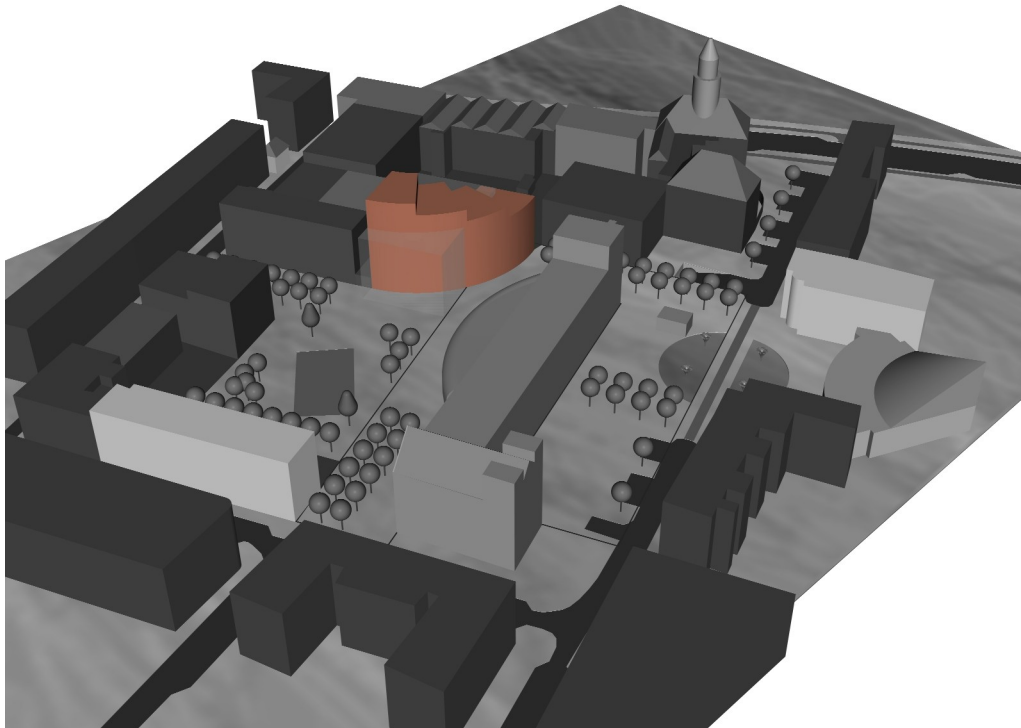


- Gewenste, rendabele locatie
- Passend binnen structuur Amsteldijk
- Stijl moet eer doen aan oude stadhuis en verdere omgeving

Woonbestemming Amsteldijk

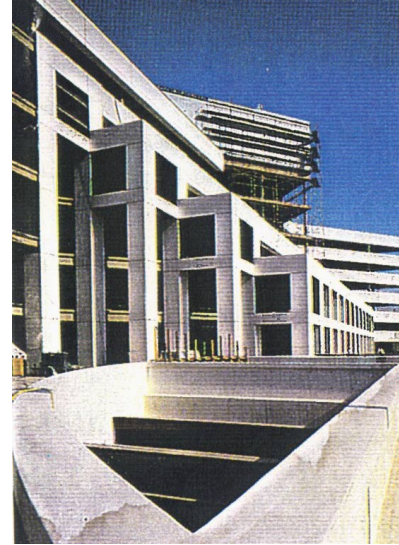


Woonbestemming Dora Tamanaplein

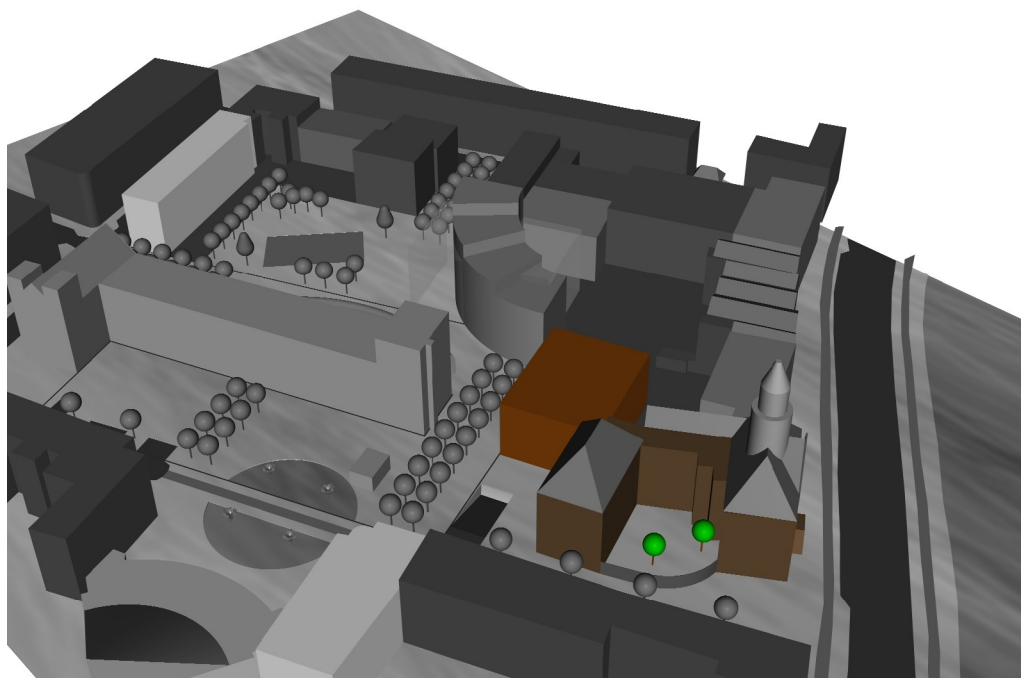


- Bescheiden woontoren, passend in de buurt
- Respect voor omliggende gebouwen
- Uitkijkend op Dora Tamanaplein
- Door weghalen van bestaande archiefdepot ontstaan ook beter mogelijkheden voor depot Rustenburgerstraat
- Trapse vormgeving creëert interessante penthouses
- Trapse vormgeving verbeterd lichtinval richting woningen Amsteldijk

Woonbestemming Dora Tamanaplein



Mixbestemming oude stadhuis

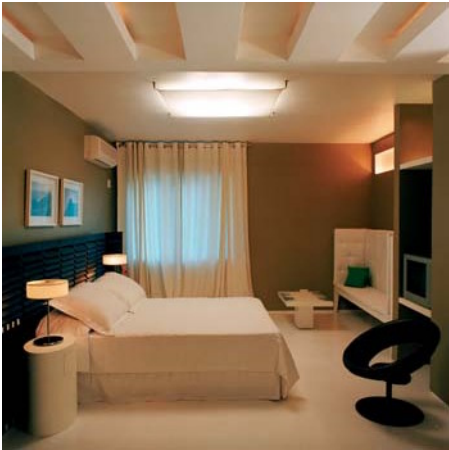


Wens: publieke karakter behouden

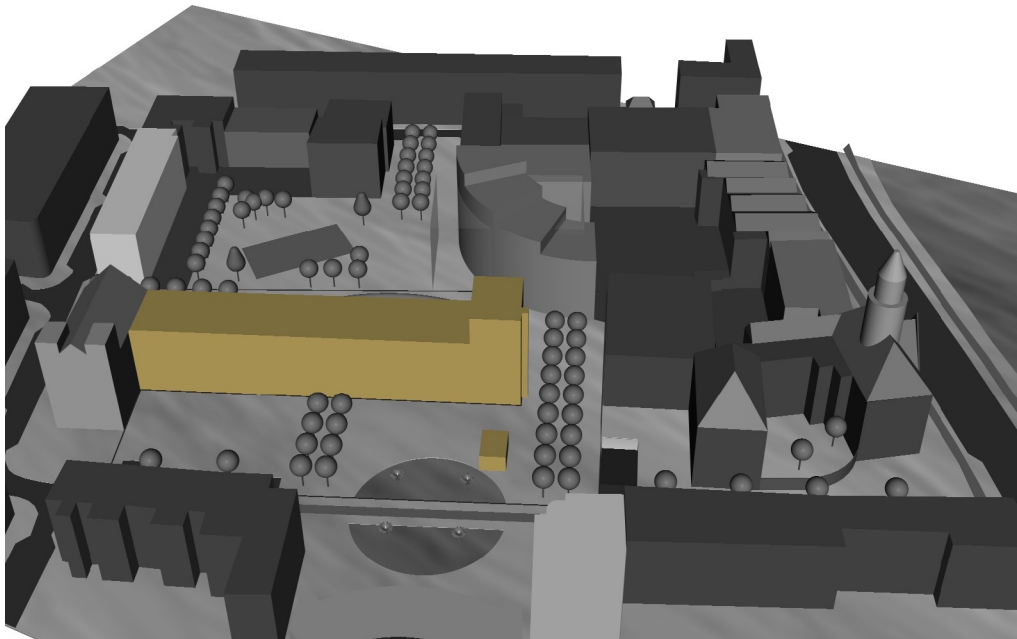
Voorbeeldscenario:

- Expositieruimtes in het oude stadhuis, maar ook bijvoorbeeld:
 - Politieke bijeenkomsten
 - Trainingen
 - Trouwgelegenheid
- Creatieve bedrijven in het monumentale bijgebouw
- Hierbij aansluitende activiteiten in archiefgebouw, bijvoorbeeld:
 - Bedrijven
 - Artists in residence
 - Design hotel

Mixbestemming oude stadhuis



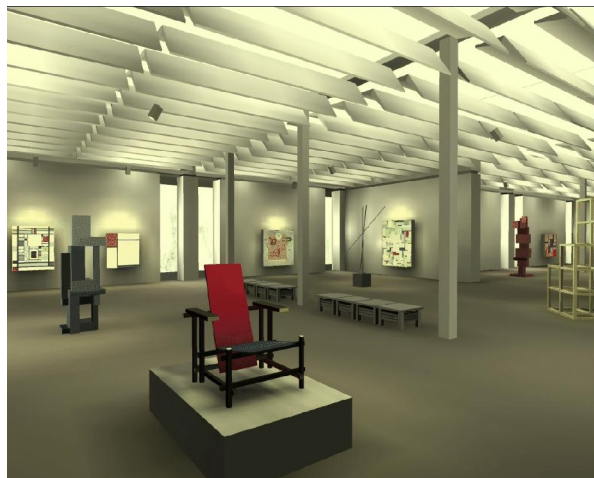
Mixbestemming Asschergebouw



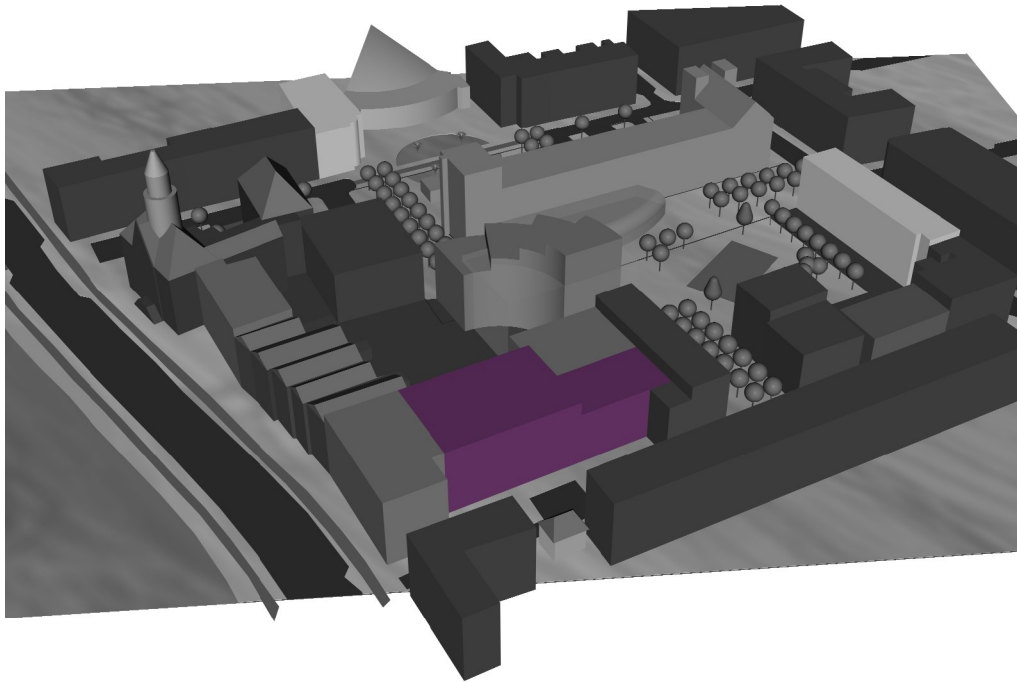
Voorbeeldscenario

- Sociaal-maatschappelijke activiteiten op benedenlaag of lagen
- Gecombineerd met horeca richting Dora Tamanaplein en 'Asscher' plein
- Creatieve bedrijven in middenlaag of -lagen
- Woningen in bovenlaag of -lagen

Mixbestemming Asschergebouw



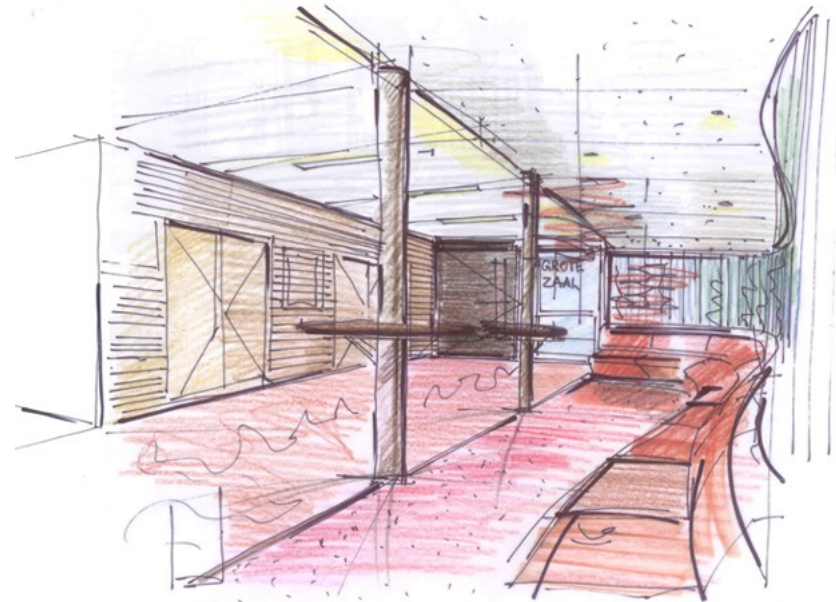
Cultuurbestemming Rustenburgerstraat



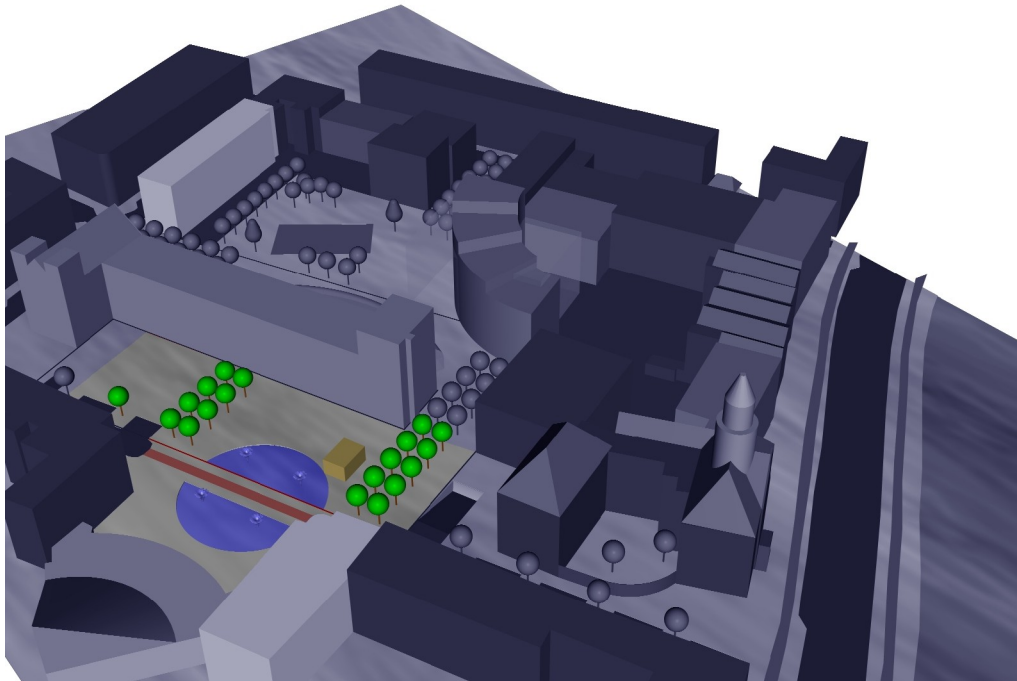
Voorbeeldscenario

- Theater in huidige werkgebouw Rustenburgerstraat
- Wellicht in combinatie met theatercafé
- Gedeelte van de bunker achter werkgebouw inrichten als:
 - Oefenruimte
 - Kleedruimte
 - Opslagruimte
- Gedeelte van de bunker achter werkgebouw inrichten als woningen, nu mogelijk door:
 - Verbeterde lichtinval door creatieve nieuwbouw op locatie aanliggend depot

Cultuurbestemming Rustenburgerstraat



Bestemming 'Asscherplein'



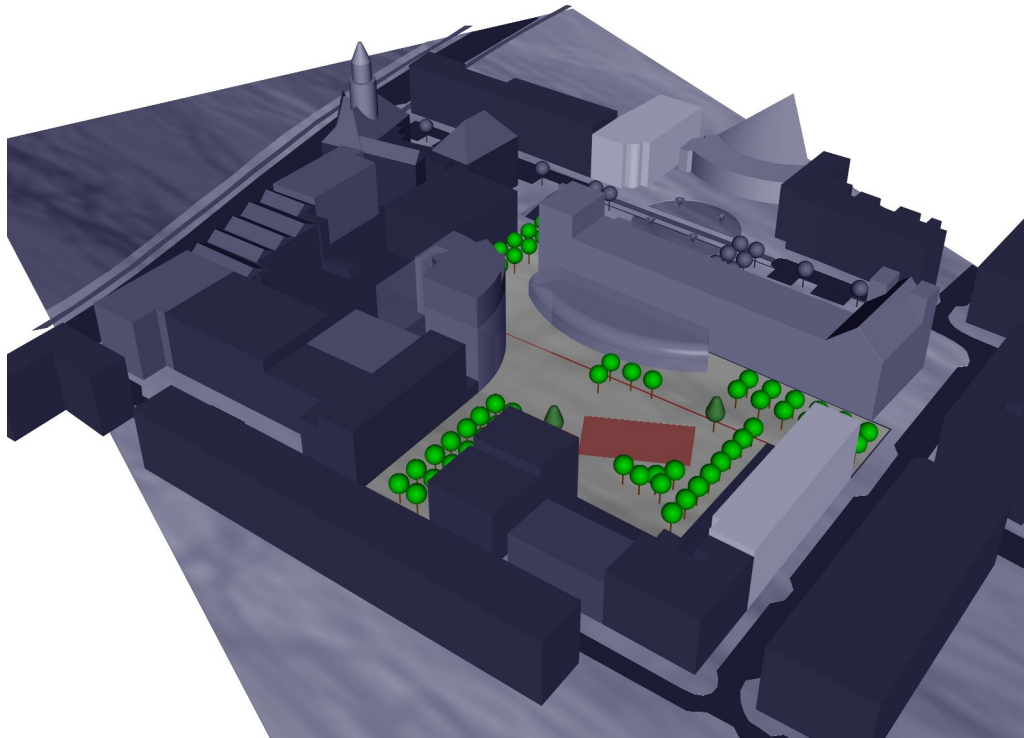
'Grote mensen' plein

- Autovrij of autoluw maken
- Terras voorziening voor het Asschergebouw
- Inrichting met reflectie naar activiteiten rond het plein

Bestemming 'Asscherplein'



Bestemming Dora Tamanaplein



Kinder en jeugdplein

- Noodzakelijk i.v.m. toegenomen woonfunctie
- Herinrichting noodzakelijk
- Horeca-activiteit vanuit Asschergebouw, bijvoorbeeld:
 - Terras in een serre
 - IJssalon

Bestemming Dora Tamanaplein



Aanvullend ondergronds parkeren



Ondergronds parkeren

Entree en ontsluiting via Amsteldijk

- Toename van de parkeerbehoefte
 - Meer woningen
 - Bedrijven
 - Sociaal maatschappelijke functies
- Mogelijk rendabele activiteit
- Inrichting
 - Ondergronds, voor en achter Asscher gebouw
 - Aan en afvoer niet binnen het gebied => dichtbij Amsteldijk
 - Totaal 195 plaatsen, ook ter compensatie van herinrichting 'Asscherplein'

Bijlage

Argumentatie gebruik Gemeentearchiefterrein

Bestemming gebouw 2: Slopen en herbouwen, bestemming woningen, eventueel werken/ateliers op de begaande grond

- Voor:
- Door locatie aan Amstel leveren appartementen relatief veel geld op
 - Sluit goed aan bij overig gebruik Amstedijk
 - Maakt betere esthetisch aansluiting bij gebouw 1 mogelijk
 - Sloop en herbouw is financieel vergelijkbaar cq. goedkoper dan hergebruik

- Tegen:
- Dure koopwoningen meest interessant, is dit wenselijk?

- Alternatief:
- Gebruik aansluitend op bestemming gebouw 1

- Opmerking:
- Horeca mogelijk, echter voorkeur gaat uit richting Tamanaplein i.v.m buurtfunctie
 - Wellicht wat terugplaatsen t.o.v. gebouw 1 zodat dit verder vrij komt te staan
 - Geen bezwaar tegen grotere hoogte

Bestemming gebouw 7 Amsteldijk: Slopen en herbouwen, bestemming woningen, eventueel werken/ateliers op de begaande grond

- Voor:
- Door locatie aan Amstel leveren appartementen relatief veel geld op
 - Sluit goed aan bij overig gebruik Amsteldijk
 - Sloop en herbouw is financieel vergelijkbaar cq. goedkoper dan hergebruik
 - Mogelijkheid tot esthetische verbetering
- Tegen:
- Dure koopwoningen meest interessant, is dit wenselijk?
- Alternatief:
- Gebruik aansluitend op bestemming achterkant gebouw 7 (en gebouw 6)
- Opmerking:
- Horeca mogelijk, echter voorkeur gaat uit richting Tamanaplein i.v.m. Buurtfunctie
 - Geen bezwaar tegen grotere hoogte

Bestemming gebouw 7 Rustenburgerstraat: Slopen en herbouwen, bestemming woningen

- Voor:
- Sluit aan bij overig gebruik Rustenburgerstraat
 - Sloop en herbouw is financieel vergelijkbaar cq. goedkoper dan hergebruik
 - Mogelijkheid tot esthetische verbetering
- Alternatief:
- In combinatie met (deel van) gebouw 6 theaterfunctie (denk aan Ostadetheater), waarbij gebouw 7 als theater dienst doet, en (deel van) gebouw 6 als oefen, opslag, kleedruimte, etc.
- Voor:
- Buurtfunctie met toegevoegde waarde voor bewoners (ontmoetingsplaats met contactfunctie)
- Tegen:
- Financieel minder interessant

Bestemming gebouw 1, 3 en 4: Hergebruiken met publiekgerichte functies

Optie 1: Museum of culturele instelling (Kunsthall), wisselende exposities in 1, depot in 3 en vaste collectie in 4.

- Voor:
- Hergebruik mogelijk van alle gebouwen (inclusief 4)
 - Toename toerisme in de buurt (denk oude NINT) heeft positieve invloed op andere activiteiten (wenselijke horeca, etc.)
 - Eventueel aansluitend op andere activiteiten

Tegen:

- Financieel minder interessant

- Alternatief:
- Gebouw 4; wonen of werken, eventueel met kunst (ateliers)
 - Gebouw 3 (indien intern verbouwbaar); ateliers

Optie 2: Hotel met entree in gebouw 1, conferentiezalen in gebouw 3 en kamers in gebouw 4.

- Voor:
- Hergebruik mogelijk van alle gebouwen (inclusief 4)
 - Toename toerisme in de buurt
 - Mogelijk aanvullend op andere activiteiten
 - Mogelijk financieel interessant

Tegen:

- Kans op overlast

Opmerking: - Toegevoegde waard sterk afhankelijk van positionering, bijvoorbeeld congreshotel geeft weinig extra aan de buurt, budget hotel geeft potentie tot grote overlast, etc.

Bestemming gebouw 5: Slopen en vervangen door nieuwbouw woningen

- Voor:
- Levert geld op
 - Aansluiting op Dora Tamanaplein is beter
 - Lelijk gebouw gaat weg
 - Creëert zichtlijn van Tolstraat naar Rustenburgerstraat

- Tegen:
- Sloopkosten

- Opmerking:
- Voorkeur voor kwart cirkel zodat gebouw 8 vrij komt te staan
 - Mag eventueel hoger dan bestaande bouw, wellicht in combinatie met oplopende terrassen
 - Indien hergebruik niet optoppen i.v.m. 'het lelijke niet nog lelijker maken'

Bestemming gebouw 6: Hergebruik met woningen en ondersteuning theater gebouw 7 Rustenburgerstraat

Voor:

- Geen hoge sloopkosten
- Binnen beperkingen van het gebouw goede invulling

Tegen:

- Lelijk gebouw blijft bestaan
- Woningen met beperkingen (licht, plafondhoogte)
- Sloopkosten

Opmerking:

- Sloop indien mogelijk, echter gevolgen van sloop voor belendende woningen onderzoeken
- Hergebruik deels als woningen aan de zuidzijde (door halve cirkel gebouw 5 lichtinval aan zuid en oostzijde maakt woningen mogelijk)
- Hergebruik noordzijde als aanvulling op theater in gebouw 7 Rustenburgerstraat.
- Optoppen niet mogelijk i.v.m. belendende HAT eenheden

Bestemming gebouw 8: Hergebruiken met als bestemming publieke functie zoals een culturele instelling, Arabisch instituut., etc.

Voor: - Gebouw vraagt om passende invulling
 - Positief effect op activiteiten in de buurt (gewenste horeca, etc.)

Tegen: - Financieel minder interessant dan woningen en kantoren

Opmerking: - Voorzijde niets bouwen
 - Hekwerk verwijderen
 - Invulling van onderaf, eventueel bovenin bedrijven of woningen (nadeel: belemmert flexibiliteit hoofdgebruiker)
 - Begaande grond gedeeltelijk horecafunctie, passend bij het geheel (voorbeeld: serre met restaurant aan de Tamanaplein, bar en restaurant in Asschergebouw en terras aan Tolstraat)
 - Eventueel hotelkamers voor 'artists in residence'

Het Dora Tamanaplein dient gehandhaafd te worden

Voor: - De speelmogelijkheden van kinderen in de buurt zijn beperkt
 - Bij toename aantal woningen zal behoefte alleen maar toenemen

Tegen: - Gebruik grond is financieel interessant

Opmerking: - Herinrichting van het plein is wenselijk

Tolstraat voor Asschergebouw autovrij maken

Voor: - Creëert mogelijkheden voor een plein tussen Cinetol en Asschergebouw

Tegen: - Mogelijke consequenties voor Tamanaplein
- Gevolgen verkeerscirculatie

Opmerking: - Hekwerk voor Asschergebouw verwijderen
- Terras voor Asschergebouw (zuidkant)
- Inrichting passend bij toekomstige functie Asschergebouw

Er zal behoefte ontstaan zijn aan een parkeergarage ondergronds rond Asschergebouw

Voor: - Toename parkeerdruk door gewijzigd gebruik terrein
 - Auto's uit het straatbeeld
 - Kan financieel interessant zijn

Tegen: - Toename verkeer in Tolstraat

Opmerking: - Entree rechtstreeks naast gebouw 3
 - Ontsluiting via Tolstraat naar Amsteldijk