



KIJK op het PLEIN

Ruimtelijk Kader Dorpsplein Duivendrecht [vastgesteld 2 juli 2013]





INLEIDING

Het Dorpsplein en het Zonnehof vormen samen het plangebied Dorpshart Duivendrecht. Met het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor het gehele plangebied op hoofdlijnen vastgelegd. Voor het Zonnehof zijn deze verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. In het Zonnehof worden de komende jaren een nieuw gebouw voor de scholen, woningbouw en zorgwoningen gerealiseerd. Met “KIJK op het PLEIN” zijn nu ook voor het Dorpsplein de ruimtelijke uitgangspunten verder uitgewerkt.

Voor het Dorpsplein hebben de winkeliers, de vastgoedeigenaar en de gemeente de ambitie, met ruimtelijke en programmatische ingrediënten, om het Dorpsplein ook in de toekomst als centrum van Duivendrecht te laten functioneren. Hiervoor zijn verschillende fysieke ingrepen nodig zoals sloop en nieuwbouw en uitbreiding en verbouwing van bestaande gebouwen. Om te voorkomen dat deze fysieke ingrepen individueel een eigen leven gaan leiden en de samenhang verloren gaat is een ruimtelijk kader gewenst. Met dit Ruimtelijk Kader wordt voorzien in deze wens. Het Ruimtelijk Kader is in passende mate ambitieus, maar ook globaal en flexibel. Het behandelt zowel stedenbouw als beeldkwaliteit, en laat daarbij veel ruimte voor de specifieke inbreng en kennis van alle in het proces betrokken partijen.

BEWONERSENQUÊTE

De uitkomst van een bewonersenquête begin 2012 laat zien dat bewoners van Duivendrecht een uitgesproken opvatting hebben over het Dorpsplein. Hoewel de ‘winkeltrouw’ relatief groot is, zien

	Aantal	Percentage
Aanbod niet gevarieerd genoeg	66	71,0
Onvoldoende kwaliteit	33	35,5
Uitstraling van het Dorpsplein	56	60,2
Gevoel van onveiligheid	10	10,8
Slechte bereikbaarheid	1	1,1
Anders	19	20,4
Tabel 4 – Redenen		

bewoners in grote meerderheid dezelfde twee problemen: Enerzijds gebrek aan variatie en kwaliteit in het winkelaanbod, en anderzijds de lelijkheid en verloedering van openbare ruimte en bebouwing. Bereikbaarheid of gebrek aan parkeerruimte lijken geen knelpunt: Daarover wordt niet geklaagd.

KOOPSTROMENONDERZOEK

Voorafgaand aan de bewonersenquête is een koopstromen onderzoek verricht. Dat bevestigt dat het Dorpsplein wat betreft het winkelen vooral een functie heeft voor de aankoop van dagelijkse artikelen. De afvloeiing vanuit Duivendrecht is wat betreft dagelijkse artikelen vooral op Amsterdam gericht, waarbij de Amsterdamse Poort (Zuidoost)

het meest populair is. Het Dorpsplein heeft op het gebied van dagelijkse artikelen een positie die op of boven het gemiddelde voor kleine kernen ligt. Voor niet-dagelijkse artikelen is het winkelcentrum van weinig belang. Concurrenten voor niet-dagelijkse artikelen zijn vooral in Amsterdam te vinden en dan zeker de Amsterdamse Poort.

AANDACHTSPUNTEN

Winkels hebben het onder meer moeilijk door gebrek aan klandizie. Dit heeft drie fundamentele stedenbouwkundige oorzaken:

1. Duivendrecht als geheel is volledig omsloten door snelwegen en spoor. Voor winkels is het moeilijk om klanten van buiten Duivendrecht te trekken.
2. Binnen Duivendrecht ligt het Dorpsplein op een weinig centrale en vooral lastig vindbare plek. Vanaf de Rijksstraatweg liggen plein en winkels onzichtbaar achter een rijtje woningen. Ook Duivendrechters zullen het plein hierdoor links laten liggen.
3. Een goed wijkwinkelplein is ook een centrale plek binnen zijn onmiddellijke omgeving. Straten uit de omliggende buurten (o.a. Michaelplein, Azaleastraat) zijn echter van het Dorpsplein afgesloten door bebouwing. Het plein keert zich af i.p.v. dat het zich opent.

KANSEN

Behalve aandachtspunten zijn er ook kansen:

1. Het directe draagvlak voor het plein ontwikkelt zich enigszins. Vanuit de werkgebieden ten noorden en ten westen van Duivendrecht is een stroom lunchende werknemers op gang gekomen.
2. Met het project Dorpshart Duivendrecht kan de relatie tussen het Dorpsplein en het Zonnehof worden versterkt. Een goede verbinding tussen Dorpsplein en Zonnehof is belangrijk voor de samenhang.
3. Het Dorpsplein ligt aan de westzijde direct aan de fraaie Kloostersingel. Dit gegeven moet beter benut worden.
4. Het Dorpshuis wordt vernieuwd. Er staat groot onderhoud aan de openbare ruimte op de rol. De grootste vastgoedeigenaar wil in renovatie van haar gebouwen investeren. Er is momentum.

ONTWERPUITGANGSPUNTEN

De onderstaande ontwerpuitgangspunten staan in dit Ruimtelijk Kader centraal.

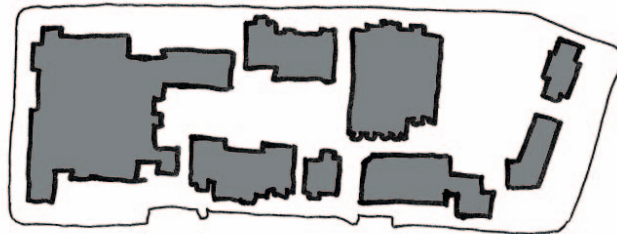
Dorpshart duurzaam gezond

Het functioneren van het Dorpsplein als integraal dorpshart staat voorop, als symbolisch middelpunt van Duivendrecht en centrale plek voor ontmoeting van inwoners en bezoekers van buitenaf.

Openbare ruimte, winkels, horeca en Dorpshuis zijn gelijkwaardige onderdelen van de mix. Deze moeten zich steeds weer aan de actualiteit kunnen aanpassen. Dat betekent dat het plein toekomstbestendig moet zijn. Het plein moet ook met andere functies kunnen overleven.

Maak het plein zichtbaar

Sloop van de bestaande bibliotheek ten behoeve van direct zicht op het plein vanaf de Telstarweg is noodzakelijk.



HUIDIGE SITUATIE

Logischere en betere looproutes

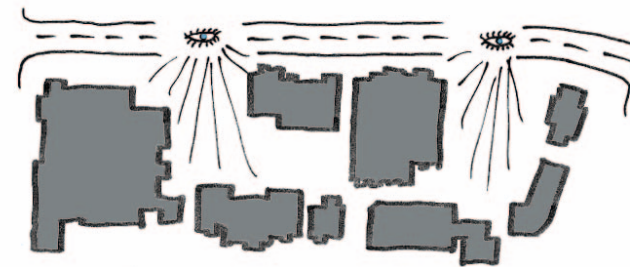
Het vervangen van de huidige 5 “verborgen” liggende stegen waar mogelijk door ruimere, prettiger en sociaal veiliger toegangen. Daardoor worden looproutes vanuit omliggende straten logischer. Hef stegen - waar mogelijk - op, zodat blinde muren, donkere luifels en sociaal onveilige situaties verminderen.

Ruimte voor winkels

Er is een grotere diversiteit aan winkels gewenst. Daarvoor zijn trekkers nodig, bijvoorbeeld in de vorm van één grote discountwinkel. Door uitbreiding van bestaande winkels ontstaat extra winkelvolume. Verminder het aantal blinde gevels en rommelhoekjes.

Nieuw Dorpshuis

Een nieuw dorps huis van ±1.000 m² krijgt een goede inpassing ten zuiden van de te renoveren sportzaal. De nieuwbouw en de oudbouw tonen zich aantrekkelijker naar het Dorpsplein, de Telstarweg



OPENEN NAAR TELSTARWEG

en de nieuwe langzaam verkeersbrug richting het Zonnehofgebied.

Meer horeca

Horeca speelt direct in op de centrale gedachte van ontmoeting en verblijf. In moderne winkelgebieden neemt horeca een steeds belangrijkere positie in.

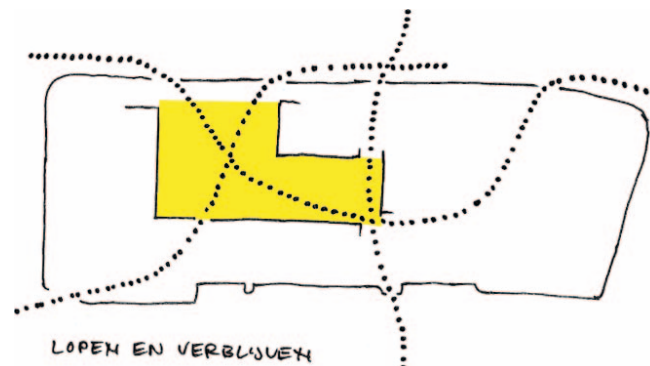
Meer parkeerruimte

De bestaande hoeveelheid parkeren voldoet op dit moment. Onderzocht moet worden of ook na uitbreiding van bebouwing cq. verandering van het winkelaanbod het aantal parkeerplaatsen voldoende is.

Meer ruimte voor wonen

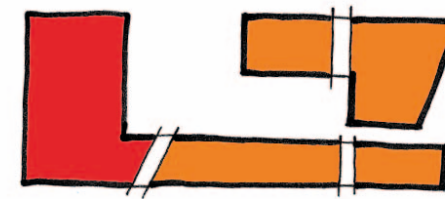
Uitbreiding van woningruimte is mogelijk. Het gaat daarbij om het vergroten/optoppen van bestaande woningen.

... en tot slot



Er ontstaat een duidelijk ruimtelijk conceptde gezamenlijke aanpak van de nieuwbouw, de openbare ruimte en de bestaande bebouwing, ongeacht eigendom/eigenaar.

Gezien de beperkte financiële mogelijkheden ligt de oplossing in simpele dingen perfect doen. Een helder plan zonder tierelantijnen, maar zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd.



STEDENBOUW

Nevenstaande randvoorwaardenkaart vormt de onderlegger voor de verschillende ingrepen zoals nieuwbouw, openbare ruimte en (aanpak van) te handhaven bebouwing.

Plein

Het plein wordt enigszins versmald, wat de interactie tussen de omliggende functies versterkt. De langgerekte vorm is in de gegeven situatie aanvaardbaar. Het nieuwe doorzicht naar de Telstarweg is een groot pluspunt. Die opening is ruim twee keer zo breed als het plein zelf.

Langs de zuidzijde van het plein is een smalle, uitbreidingszone aangegeven. Deze mag uitsluitend bebouwd worden als dat de vestiging van de gewenste nieuwe trekker mogelijk maakt. Blijft die trekker achterwege, dan vervalt ook deze optie tot bebouwen.

Bouwvlak

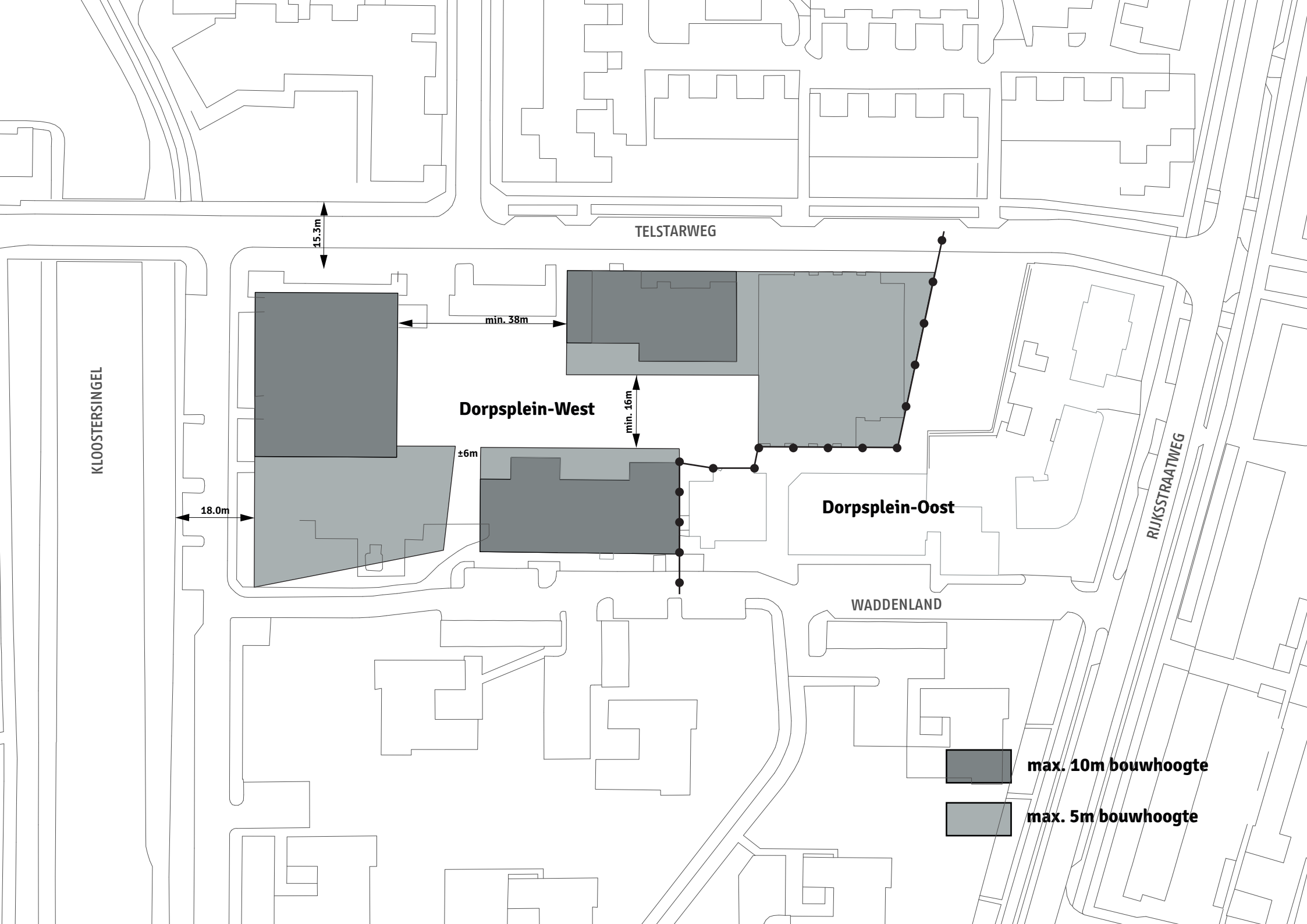
In grijs zijn de maximale bouwvlakken aangegeven. Dit omvat de bestaande bebouwing, minus de huidige bibliotheek, plus enkele winkeluitbreidingen. Het nieuwe Dorpshuis krijgt een plek ten zuiden van de sportzaal. Rooilijnen worden overal zo strak mogelijk getrokken.

Bouwhoogte

De nieuwe winkelplinten zijn, inclusief borstweringen van de bovenliggende buitenruimtes, maximaal 5 meter hoog.

Woningen bovenop de winkels mogen worden uitgebreid. De maximumhoogte van gebouwen waar bovenop winkels woningen liggen bedraagt 10 meter, ofwel 3 bouwlagen.

Van belang is dat aan de korte zijden van het plein direct in de rooilijn mag worden gebouwd, maar aan de lange kanten de grotendeels terugliggende lijn van de bestaande woningen maatgevend is. Doel hiervan is het plein optisch korter en breder te laten ogen dan het in werkelijkheid is.



Looproutes

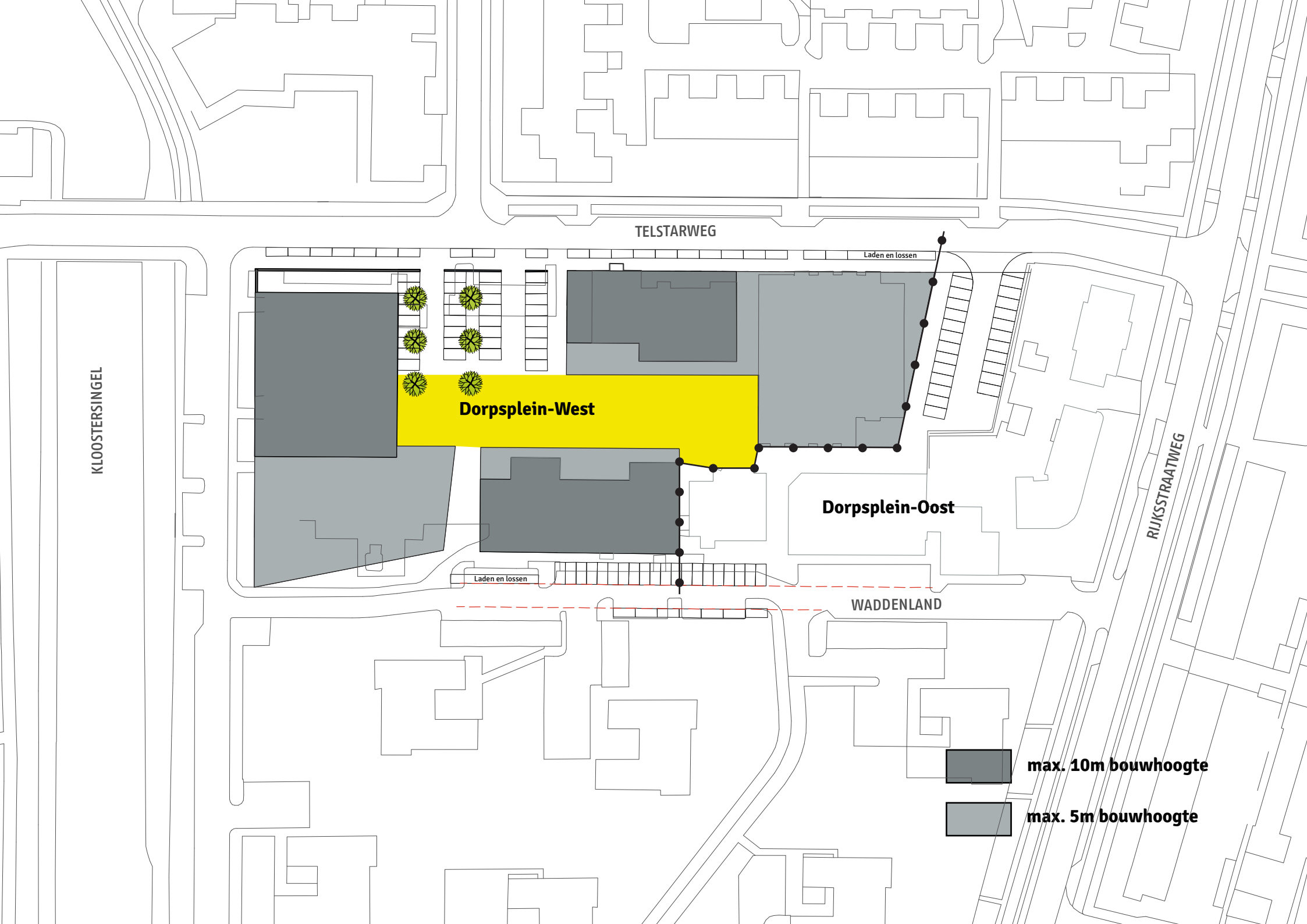
Bestaande routes blijven intact en worden beter begeleid. Aan de noordzijde wordt de mogelijkheid geboden om één smalle steeg op te heffen, eventueel t.b.v. vergroting van horeca en/of winkels en het verminderen van blinde muren.

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt blijft langsparkeren langs de Telstarweg, het handhaven van het parkeerterrein achter de supermarkt en behoud van parkeergelegenheid in de Begoniastraat en Waddenlandweg. Indien nodig kunnen extra parkeerplaatsen direct aan het vernieuwde plein worden toegevoegd. Het parkeren wordt zo geordend dat tussen de auto's door doorzichten en voldoende ruimte voor bomen blijven.

Om het langzaam verkeer een alternatief te bieden voor de Telstarweg, wordt de Waddenlandweg autoluw gemaakt. Daarmee ontstaat er een veiligere verbinding voor fietsers en voetgangers tussen het Zonnehof en het Dorpsplein via de nog aan te leggen brug over de Kloostersingel.





TELSTARWEG

Laden en lossen

KLOOSTERSINGEL

Dorpsplein-West

Dorpsplein-Oost

RIJKSSTRAATWEG

Laden en lossen

WADDENLAND

max. 10m bouwhoogte

max. 5m bouwhoogte

BEELDKWALITEIT

Gevels en puien

Gevels en puien strak trekken, vereenvoudigen en in samenhang brengen.

Luifels en balkons

De balkons ondergeschikt maken aan de winkelplint rond het plein. Winkelgevels en/of - luifels steken overal verder uit dan de balkons.

Reclame

Reclame aanbrengen in één doorgaande zone volgens gestandaardiseerde afmetingen. Winkeliers maken onderling afspraken hierover.

Kleurgebruik en contrast

Maat, schaal en ritme aanbrengen in de huidige, wirwar van lichte en donkere vlakken.

Blinde muren en 'valse etalages'

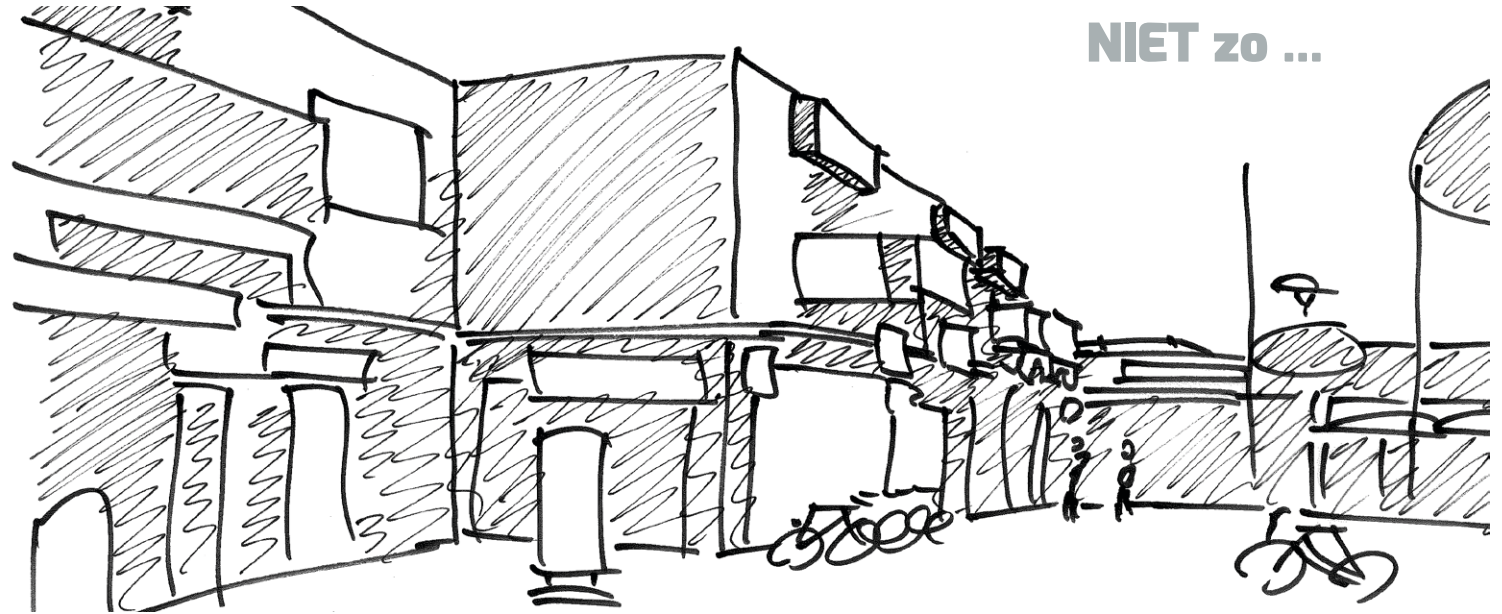
Blinde muren minimaliseren door winkelpuien net om de hoek door te zetten. De blinde muren van de sportzaal aan het Dorpsplein (na sloop Dorpshuis) en op de hoeken aan de Telstarweg transparant maken. Zicht vanaf het Dorpsplein op de ontmoetingsruimte en sportzaal in het Dorpshuis verstevigd de relatie Dorpshuis met Dorpsplein. Ook de cruciale uitstraling van een trekker en het Dorpshuis tegenover het beeldbepalende doorzicht vanaf de Telstarweg in goede, harde afspraken vastleggen.

Beeldbepalende elementen handhaven

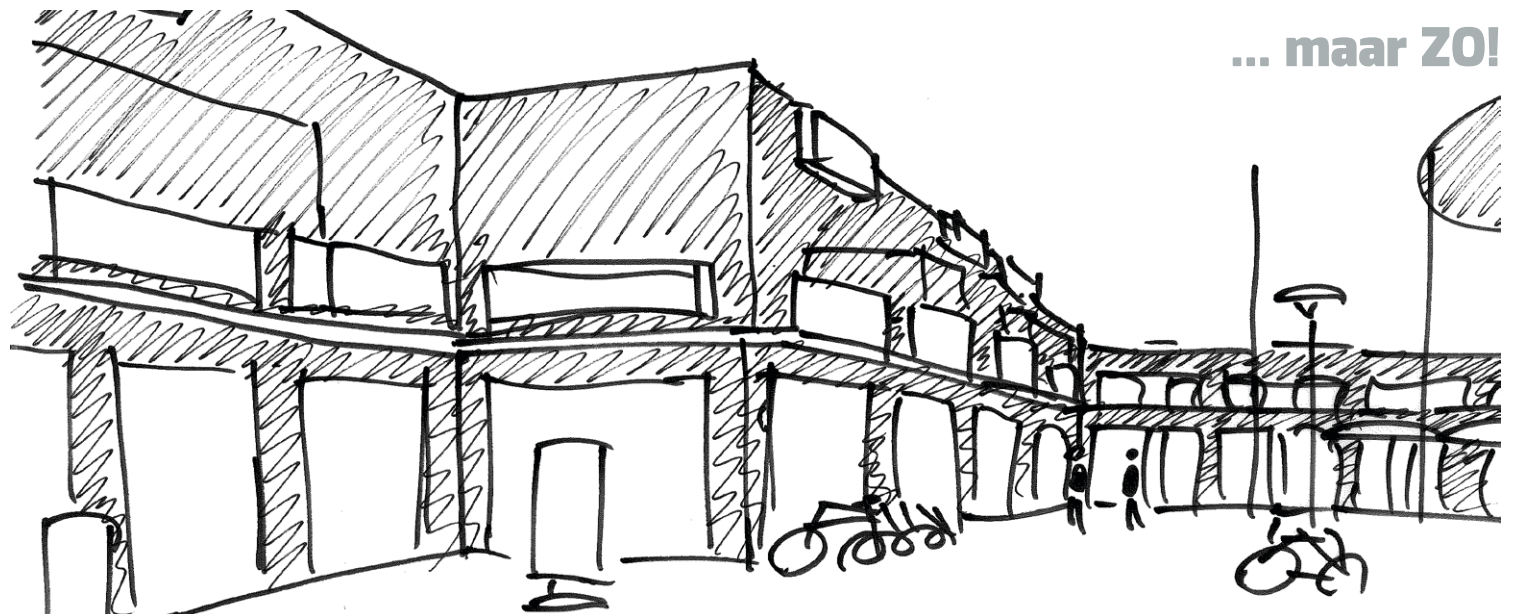
Op het Dorpsplein zullen beeldbepalende elementen zoveel mogelijk worden gehandhaafd, bijvoorbeeld het beeld op het Dorpsplein en de Koningslinde. Ook een speelmogelijkheid voor kinderen alsmede zitbankjes zullen worden ingepast om het functioneren van een ontmoetingsplein te waarborgen.



NIET zo ...



... maar ZO!







impressie van het vernieuwde Dorpsplein

EDWARDS
STADSONTWERP