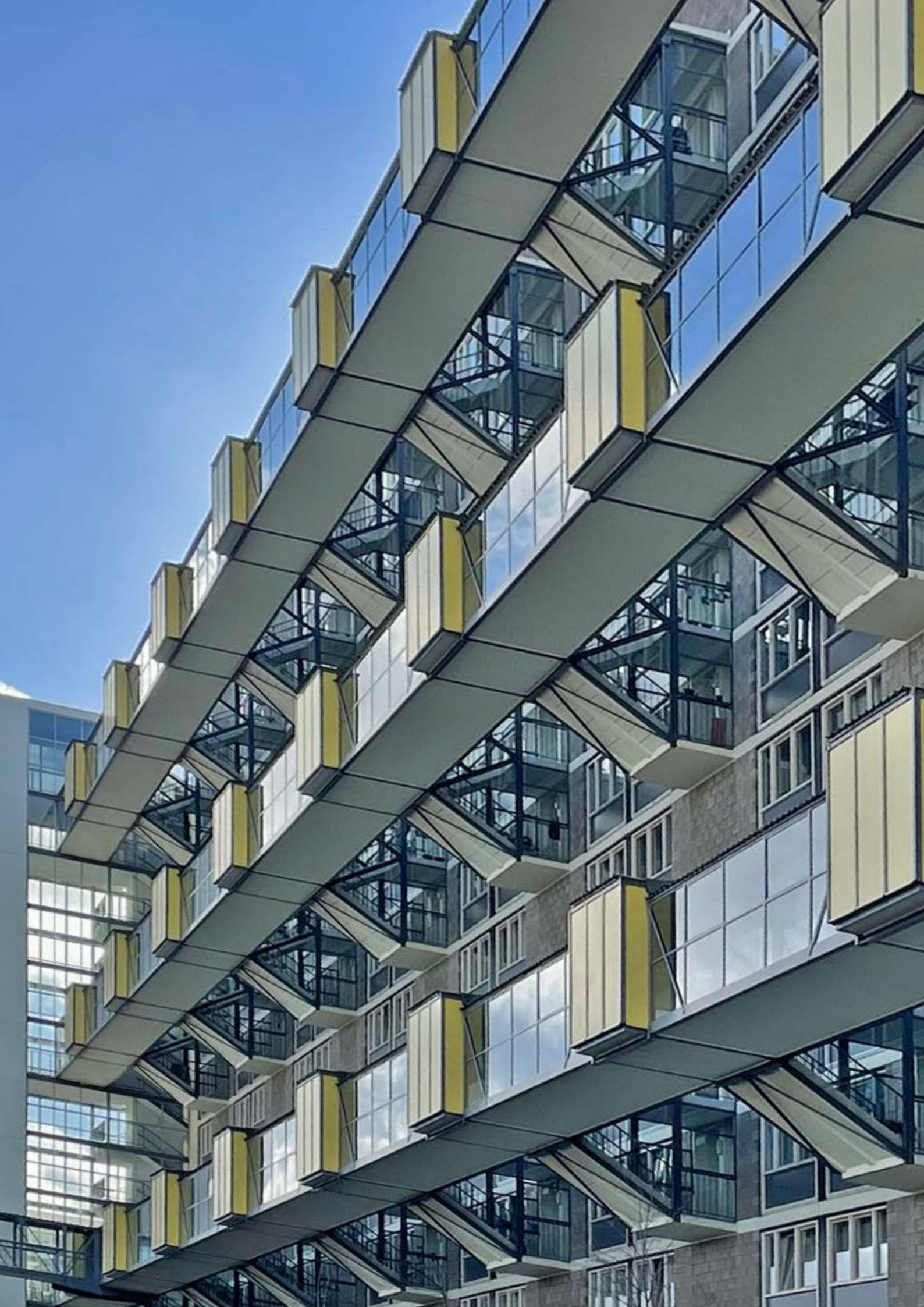




Gemeente
Amsterdam



Stedenbouwkundig plan Grandolocatie **Dijkgraafplein**



Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Bestaande situatie	7
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	7
1.3 Stedenbouwkundig kader	7
1.4 Landschappelijk kader	10
1.5 Architectonisch kader	10
1.6 Juridisch-planologisch kader	10
2 Ambities opgave	13
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	13
2.2 Duurzaamheid	16
2.3 Programma	16
3 Kavelregels	18
3.1 Basisinformatie kavel	18
3.2 Stedenbouw	18
3.3 Programma	21
3.4 Rigoreus vergroenen	22
3.5 Omgevingsplan	24
3.6 Techniek	24
3.7 Duurzaamheid	24
4 Fasering	26
5 IJkpunten	27
5.1 Ontwerptraject	27
Lijst van verwijzingen	28
Bijlagen	29
A. Coördinatentekening en matentekening	30
B. Beeldkwaliteitseisen	32
C. Toelichting schaduwstudie	36
D. Ondergrond (kabels en leidingen)	40



Afbeelding 1: Luchtfoto van de Punt met de Grandlocatie



Afbeelding 2: Vernieuwingsplankaart met de verschillende uitwerkingsplangebieden

Inleiding

Dit stedenbouwkundig plan beschrijft de ambities en randvoorwaarden van de gemeente Amsterdam bij de inrichting van de kavel “Grandolocatie”. Deze locatie is onderdeel van het gebied rond het Dijkgraafplein in de wijk de Punt. Het stedenbouwkundig plan is het toetsingskader voor het Schets Ontwerp, het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp.

In De Punt zijn grote tegenstellingen. Het is er goed wonen: rustig in aantrekkelijke laagbouwoningen, met voorzieningen en winkels in de buurt, dichtbij het centrum van Osdorp. Dit geldt alleen niet voor het centrum van de buurt: Dijkgraafplein en de Grandolocatie.

De locatie ligt al jaren grotendeels braak. Alleen op het westelijk deel staan twee gebouwen: een L-vormig gebouw met naar woningen omgebouwde bedrijfsunits en, aan het Dijkgraafplein, een langgerekt gebouw met horeca en winkels op de begane grond met woningen erboven. Het braakliggende terrein heeft een tijdelijke invulling gekregen: een parkje met zit-, -speel en sportelementen.

Het Dijkgraafplein voelt niet altijd even veilig aan en de voorzieningen passen grotendeels niet meer bij de wensen en inzichten van deze tijd. En er blijft de komende jaren nog een enorme behoefte aan betaalbare woningen.

Dit stuk stad werd al in het begin van deze eeuw aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied. Er kwam een Vernieuwingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2004) en een Uitwerkingsplan: ‘Hart Dijkgraafplein’ (vastgesteld door het college van B&W in februari 2006). Het grootste gedeelte van de vernieuwing van De Punt is in de jaren daarna uitgevoerd. Maar dit laatste stuk, Dijkgraafplein, kwam stil te liggen door de economische crisis die in 2008 begon. Nu oogt dit deel versleten, trekt ongewenste activiteiten aan en er wordt geen gebruik gemaakt van het potentieel van de plek.

Kortom: het wordt tijd dat de voormalige Grandolocatie aan het Dijkgraafplein wordt afgemaakt! Dit plan omschrijft hoe dat eruit gaat zien. Welke woningen en voorzieningen komen er? En hoe worden gewijzigde inzichten of nieuwe ontwikkelingen, rond bijvoorbeeld klimaat, duurzaamheid en parkeren, geïntegreerd in dit aangepaste plan?



Afbeelding 3: braakliggende ruimte aan het Dijkgraafplein



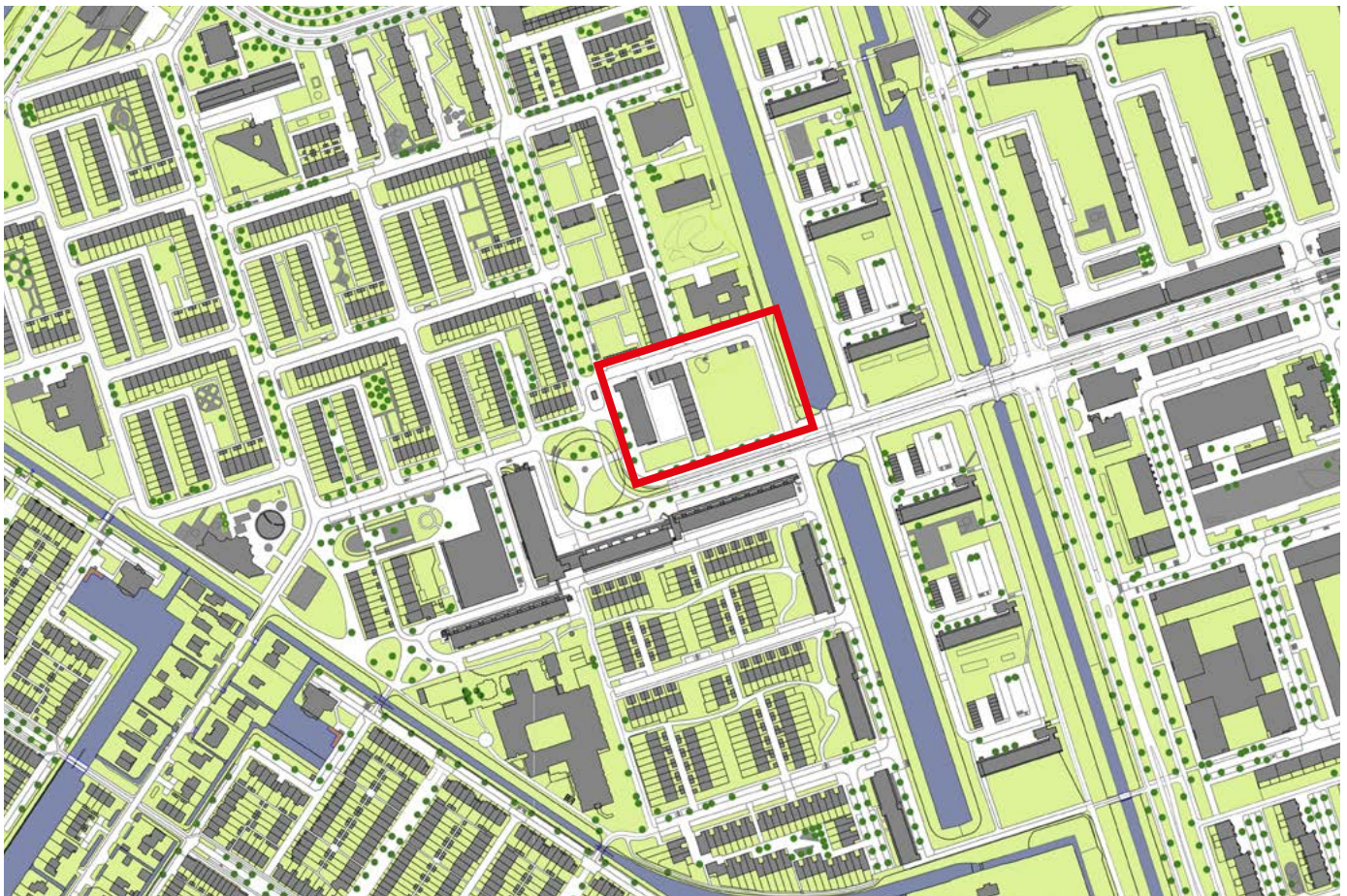
Afbeelding 4: gevelaanzicht aan het plein



Afbeelding 5: weinig kwaliteit in de openbare ruimte



Afbeelding 6: Grandlocatie 1972 met de karakteristiek Hangbrugmaisonnettes en de AUP-typische stempelstructuur



Afbeelding 7: ligging van de Grandlocatie in de wijk de Punt

1 Gebiedscontext

1.1 Bestaande situatie

Cultuurhistorie

Oorspronkelijk was de Middelveldsche Akerpolder een veenweidegebied tussen de Osdorperweg en het Haarlemmermeer. Tussen 1876 en 1896 werd het gebied uitgeveend en in de 20e eeuw werd de polder voornamelijk gebruikt als tuinbouwgebied. In de jaren zestig veranderde dit en werden de Westelijke Tuinsteden in de Sloterbinnenpolder gebouwd. Het meest westelijke deel van de Tuinstad Osdorp, de wijk De Punt lag in de Middelveldsche Akerpolder. Vanaf eind jaren tachtig van de vorige eeuw werd de Middelveldsche Akerpolder verder bebouwd met de Vinex-wijk De Aker, die aan de zuidkant aan De Punt grenst. In 2004 was deze laagbouwwijk voltooid.

De omgeving

Het plangebied ligt aan de hoofdentree van de wijk De Punt aan de uiterste westkant van de tuinstad Osdorp en maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke Westelijke Tuinsteden. De Punt zelf is een vroeg-naoorlogse woonwijk met overwegend laagbouw, maar ook middelhoge en hoge bouw aan de randen van de wijk en het Dijkgraafplein. Het Dijkgraafplein is het centrale winkelplein van de wijk. Hier bevindt zich ook het eindpunt van tramlijn 17 met een keerlus. Karakteristiek voor het Dijkgraafplein zijn de flats van architect J. Kloos, die de 'Hangbrugmaisonnettes' worden genoemd. Dit gemeentelijk monument bestaat uit drie middelhoge flats en een hoogbouw flat van 13 verdieping die de beëindiging van de stadsstraat Tussen Meer vormt. Deze stadsstraat loopt van het Osdorpplein in een rechte lijn naar het Dijkgraafplein en heeft lange bebouwing van overwegend vijf bouwlagen.

De planlocatie

Op de planlocatie staan in de huidige situatie drie gebouwen. Aan het Dijkgraafplein staat een blok van drie bouwlagen, met winkels en horeca op de begane grond en tien maisonnette-woningen erboven. Ten oosten daarvan ligt een voormalig bedrijfsverzamelgebouw met twee bouwlagen, dat getransformeerd is naar 24 kleine vrije sector huurwoningen. In de noordoosthoek van het plangebied, op de braakliggende grond (tijdelijk ingevuld als parkje), staat een nutsgebouwtje (traforuimte en rioolgemaal) van één bouwlaag. Rond het gemaal geldt een hinderzone van 10 meter waarbinnen geen woningen gerealiseerd mogen worden. Op de kavel staan enkele bomen, vooral aan de noordrand. Midden door het plangebied loopt van noord naar zuid een wandelpad in het

verlengde van de Schuitenhuisstraat. Het plangebied wordt begrensd door de stadsstraat Tussen Meer aan de zuidkant, het wijkwinkelplein Dijkgraafplein aan de westkant en aan de noord- en oostkant door de Hoekslootstraat.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Al meer dan tien jaar vindt er vernieuwing van de wijk plaats door middel van nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte. In 2014 heeft de vernieuwing van de openbare ruimte een positieve impuls gegeven aan het Dijkgraafplein. Daarmee zijn de problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid rondom het plein echter niet opgelost. De verwachting is dat de situatie verbetert wanneer er nieuwe woningen en voorzieningen op de Grandolocatie gebouwd worden.

1.3 Stedenbouwkundig kader

De ontwerpers van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1938 hadden het doel om de vier hoofd-functies van het stedelijk leven – wonen, ontspannen, werken en verkeer – op harmonische wijze te ontwikkelen, waarbij deze functies bovendien ieder optimaal georganiseerd zouden worden. In nieuwe uitbreidingsgebieden zouden de voordelen van wonen in de stad, met voldoende werk, voorzieningen, cultuur en ontmoetingsmogelijkheden, gecombineerd worden met de voordelen van meer landelijk wonen. Met rust, ruimte en veel groen en water. Een belangrijk uitgangspunt voor de kwaliteit van de leef- en woon-omgeving vormde daarbij de aanwezigheid van veel licht, lucht en ruimte en openbaar groen. Hiertoe werden onder andere aan de westkant van de stad de Westelijke Tuinsteden bedacht: Slotermeer, Geuzenveld, Slotervaart en Osdorp. De tuinsteden moesten groot genoeg zijn om eigen voorzieningen te kunnen dragen en voldoende klein om nog te zorgen voor een gemeenschapsgevoel (als een dorp). De Westelijke Tuinsteden liggen dichtbij de oude stad, tussen het Westelijke Havengebied en Schiphol en grenzend aan het landelijk gebied buiten de stad. De tuinsteden werden rond het Sloterpark en de Sloterplas gesitueerd en van elkaar en van de stad gescheiden met groen in de vorm van parken en parkstroken. Ook via water werd het gebied met de stad en de landelijke omgeving verbonden. Kenmerkend voor de opzet van deze gebieden is de heldere gridstructuur van wegen en bebouwing in rechte lijnen die haaks op elkaar staan. Daarbij is sprake van een duidelijke hiërarchie

in de wegen-, groen- en waterstructuur, verlopend van het schaalniveau van de regio en de stad naar het niveau van het stadsdeel en de wijk, tot aan de buurt en de woning.

Binnen de bebouwingsstructuur werd onderscheid gemaakt tussen woon- en werkgebieden. Met name om overlast voor de woonomgeving te beperken. In de woongebieden werden wel voorzieningen gesitueerd die bij het wonen passen, zoals winkels, scholen en andere maatschappelijke functies en zelfs ook bepaalde bedrijven en kantoren. Elke wijk heeft (oorspronkelijk) een eigen winkelcentrum aan een plein, met detailhandel en horeca op de begane grond en woningen erboven. Ook langs belangrijke verbindingswegen komen strips met winkels en horeca op de begane grond onder woningen voor. Voor grotere voorzieningen zoals scholen, zorginstellingen en bedrijven werden vaak aparte voorzieningstroken in de wijk aangelegd, meestal aan de rand van de wijk. Tot slot zijn op de koppen van woonblokken vaak kleine bedrijfs- en kantoorruimtes gesitueerd, die soms ook als ontmoetingsplek of horeca dienen.

De woningen werden op de zon georiënteerd, met de woonkamer en achtertuin aan de zonnige zuid- of westzijde en de entrees, keukens en dergelijke aan de noord- en oostkant. De woningen werden in open bouwblokken rond groene hoven gebouwd die een aantal keer naast elkaar werden herhaald, als zogenaamde 'stempels'. Binnen de bouwblokken en binnen de wijken als geheel werd voorzien in woningen voor alle leefstadia en huishoudenssamenstellingen. Van kleine huishoudens, waaronder jongeren en ouderen, tot gezinnen met kinderen. Ook werd voorzien in verschillende type woningen en prijscategorieën van flats tot rijtjeshuizen tot vrijstaande villa's. Wijken met overwegend hoogbouw zijn vooral aan de kant van de stad gesitueerd, met name tussen de A10 en het Ringspoor. Verder van de stad worden de wijken meer gedomineerd door laagbouw. De (middel)hoogbouw is daar vooral aan de noord- en oostkant van de wijken te vinden, in verband met schaduwwerking. Daarnaast is er ook (middel)hoogbouw bij winkelcentra, langs stedelijke hoofdwegen of op specifieke oriëntatiepunten. In verschillende laagbouwwijken liggen aan de zuid- en westkant juist stroken met (vrijstaande) villa's aan water en groen. De rest van de wijk bestaat vaak uit rijtjeswoningen.

Bovengenoemde kenmerken van de tuinsteden zijn ook in de opzet van de Punt volop terug te zien en vormen mede de basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Grandolocatie. Het samenspel tussen stedelijk (stenig, druk en dichter bebouwd) en landelijk (groen, rustiger en minder dicht bebouwd), de ligging aan het wijkwinkelplein en de stadsstraat Tussen Meer met voorzieningen

en woningen, het aansluiten bij de bestaande bouwvormen van de tuinsteden en de oriëntatie van de woningen op de zon, vormen allemaal basis-uitgangspunten voor het plan vanuit de tuinstedelijke achtergrond. Daarnaast spelen actuele opgaven en uitgangspunten, bijvoorbeeld vanuit duurzaamheid, verkeer en specifieke woning- behoeftes, een belangrijke rol. De nieuwbouw krijgt wel een hedendaagse uitstraling.

Het plangebied ligt op een belangrijke plek als entree en als hart van de wijk. Hierbij past een toekomstige invulling met een stedelijk karakter, qua functies, gebouwtypen, bouwhoogte en dichtheid. Het plangebied grenst aan de noordkant ook aan het laagbouwmilieu van de woonbuurt. Aan deze zijde past het aansluiten met een tuinstad karakter met een meer open bouwstructuur in een groene omgeving. Door de vernieuwing kan de Grandolocatie een toekomstbestendige plek worden, met nieuwe woonruimte en voorzieningen voor de buurt, heringerichte straten en groen. Nieuwbouw op deze centrale locatie geeft ook een impuls aan de uitstraling en de kwaliteit van De Punt als geheel.



Afbeelding 8: braakliggende ruimte aan het Dijkgraafplein



Afbeelding 9: gevelaanzicht aan het plein



Afbeelding 10: Luchtfoto Grandolocatie



Afbeelding 11: kadastrale kaart

1.4 Landschappelijk kader

Aan de oostkant ligt een groenstrook met een singel. Kenmerkend voor de groenstructuur van de Westelijke Tuinsteden in Nieuw-West is dat op alle schaalniveaus het groen aanwezig is en aan elkaar gekoppeld is. Van de achtertuin en de binnenhof, naar het buurtgroen, naar het wijkgroen, naar het stadsdeelgroen tot in het landelijk groengebied buiten de stad. Deze doorkoppeling van groenniveaus is ook aanwezig in de Punt.

De groenstrook aan de oostkant van het plangebied heeft potentie als parkstrook voor de buurt, maar is zo slecht toegankelijk dat het daar in de huidige situatie niet voor gebruikt kan worden. Het verbeteren van de kwaliteit van de groenstrook langs de singelsloot moet worden aangepakt, maar valt niet binnen dit stedenbouwkundig plan. Wel wordt bij de herinrichting van de Hoekslootstraat een pad voorgesteld langs het water, waarmee de groene oeverzone en het water voor een deel al bereikbaar wordt en beter beleefd kan worden.

1.5 Architectonisch kader

De waarde van het gebied De Punt ligt vooral in de structuur van de functionalistische stedenbouw en het rustige beeld van de straten met het groen van bomen, voortuinen, hoven en plantsoenen. De vormgeving is in het algemeen eenvoudig en sober. Met name de grote lijnen van de stedenbouwkundige structuur en de wijze waarop deze zijn vertaald naar de architectuur, zijn het behouden waard. De architectuur speelt een ondersteunende rol voor de stedenbouw en kent weinig afwisseling. De nadruk ligt op het seriematige waarin horizontale lijnen de boventoon voeren. Uitgevoerde aanpassingen volgen met name de grote lijnen van het hoofd beeld van de wijk. Materialen en kleuren zijn terughoudend.

1.6 Juridisch-planologisch kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan De Punt uit 2012 als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Amsterdam. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer'. De delen met de bestemming 'Gemengd' mogen onder meer gebruikt worden voor woningen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren, horeca, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. De delen met de bestemming 'Verkeer' mogen gebruikt worden voor verkeersareaal, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan De Punt, omdat:

- delen van het plangebied als verblijfsgebied worden ingericht waar nu hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- hoofdgebouwen deels komen in gebieden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- gebouwen op plekken komen waar de toegestane bouwhoogtes te laag zijn.



Afbeelding 12: parkeerhof Hoekslootstraat met bestaande bebouwing



Afbeelding 13: groenstrook en singel

Omgevingsvisie 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool is op 8 juli 2021 door de raad vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt daarmee de Structuurvisie Amsterdam 2040.

In de omgevingsvisie staan de opgaven waar Amsterdam voor staat. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes. Dit zijn: meerkernige ontwikkeling, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoreus vergroenen en samen stadmaken. De visie bevat ook een ruimtelijk-programmatisch kader en een beleidsagenda waarin al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving is samengevat.

Volgens het kaartmateriaal van de Omgevingsvisie ligt het plangebied in een luwe stadsbuurt. In de luwe stadsbuurten wordt een nieuwe stedelijke sfeer toegevoegd door langs de doorgaande straten en lanen bebouwing toe te voegen. Daarmee kunnen meer straten en lanen als sociaal veilig worden ervaren, met meer publieksfuncties, en vormen ze vanzelfsprekende verbindingsroutes in het gebied zelf en met de gebieden eromheen. Voor zover het plangebied grenst aan het Dijkgraafplein is het een gemengde stadsbuurt waar ruimte is voor kleinschalige ontwikkeling en transformatie zonder de structuur te veranderen. Gemengde stadsbuurten zijn woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt in de buurten een plek in de straten, in buurtparkjes en langs watergangen.

Er is bij het plan voor de Grandolocatie sprake van een kleinschalige ontwikkeling die geen veranderingen voor het grotere geheel van de stad met zich meebrengt. In het huidige bestemmingsplan zitten ongebruikte bouw mogelijkheden. In de plint van het nieuw te realiseren gebouw langs Dijkgraafplein en langs de Tussen Meer komen voorzieningen, andere publieksfuncties en woningen. Dit sluit aan op het beleid uit de Omgevingsvisie dat geldt voor luwe en gemengde stadsbuurten. Ook geldt voor het plan de algemene richtlijn uit de Omgevingsvisie dat 5m² aan bedrijfsruimte ingepast moet worden voor elke nieuwe woning die wordt gerealiseerd. Die richtlijn geldt in na oorlogse gebieden waar stedelijke vernieuwing plaatsvindt. De 5m² aan nieuwe bedrijfsruimte is opgenomen in de nieuw te creëren plinten.

MER

In het Besluit Milieu Effect Rapportage (m.e.r.) is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.- (beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben. Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Dit geldt voor activiteiten die wel genoemd zijn in het Besluit m.e.r., maar vanwege de omvang van de activiteit (onder de drempelwaarde) geen m.e.r.- (beoordelings) plicht kennen. De drempelwaarden worden bij dit project niet overschreden. Daardoor is er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht noodzakelijk. Het is wel noodzakelijk een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling te doen.

Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Tussen Meer in verband met de trambaan. Ook ligt het plangebied binnen de geluidszone van de Baden Powellweg. De overige omliggende wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur, deze wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone.

Uit eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor woningen worden overschreden door het tramlawaai. Voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zal een hogere waarde afgegeven moeten worden. Uit het onderzoek blijkt dat dove gevels (zonder open delen) niet noodzakelijk zijn. Uit akoestisch onderzoek blijkt verder dat voldaan kan worden aan het geluidbeleid van Amsterdam en dat er bij alle woningen een stille zijde aanwezig is. Het onderzoek moet nog worden geactualiseerd.

Bodem

Voor het beoordelen van de bodemkwaliteit is de bodemkwaliteitskaart van de gemeente gebruikt. Op deze kaart is de bodemkwaliteit van de diepe lagen, de toplaag en het oorspronkelijke maaiveld weergegeven. Het plangebied is op de bodemkwaliteitskaart geheel aangegeven als 'zone-1'. Deze zonering wordt gekwalificeerd als 'schone grond'.

Parkeren

Bij de planvorming wordt het parkeren geregeld volgens het Amsterdamse parkeerbeleid.

Flora en fauna

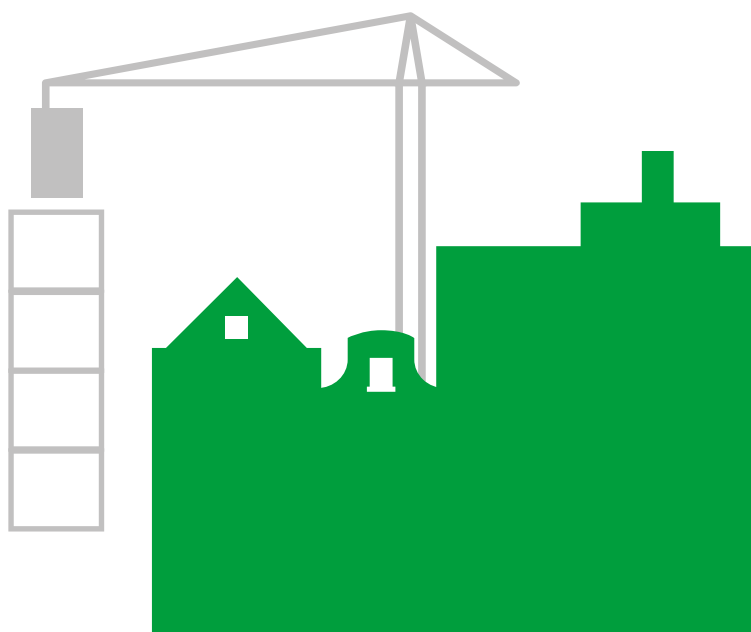
Voor het plan heeft een zogenoemde quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Er zijn geen strikt beschermde dier- of plantsoorten aangetroffen in het plangebied. Het onderzoek dateert uit 2017.

Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelprojecten is het niet toegestaan dat de luchtkwaliteit met meer dan 3% verslechtert. Dit project valt niet binnen één van de wettelijke uitzonderingen omdat het bouwplan ook voorziet in kleinschalige bedrijfsruimtes. De effecten op de luchtkwaliteit worden nog onderzocht.

Archeologie

Archeologisch bureau Synthegra heeft in 2004 een onderzoek gedaan. Daarin is geconcludeerd dat er geen archeologische sporen of vondsten op de onderzoekslocatie te verwachten zijn. Om deze reden hoeft voor het plangebied geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. Mocht er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan geldt hiervoor de vondstmeldplicht op grond van de Erfgoedwet.



2 Ambities opgave

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van de Grandolocatie moet een sterke kwaliteitsimpuls geven aan de wijkentree, aan het Dijkgraafplein als wijkhart en daarmee aan de wijk De Punt als geheel. In de huidige situatie draagt het plangebied bij aan een te grote leegte tussen de Baden Powellweg en het Dijkgraafplein. Daardoor ontstaat onvoldoende het gevoel dat je de wijk binnenkomt. Ook heeft de openbare ruimte te lang een onprettig, anoniem karakter en vervullen stadsstraat Tussen Meer en wijkwinkelplein Dijkgraafplein onvoldoende de functie van centrale stedelijke plek in de wijk. Daarbij ontbreekt de gevoelsmatige verbinding met de rest van Osdorp en de stad. Ook is er geen heldere overgang naar de aangrenzende laagbouwbuurten.

Nieuwbouw op deze locatie kan ervoor zorgen dat het gevoel ontstaat dat je de wijk binnenkomt. Verder kunnen Tussen Meer en Dijkgraafplein een prettigere sfeer krijgen en meer het karakter van het stedelijk hart van de wijk. Ook zal de verbinding met de rest van Osdorp sterker worden en kan de overgang naar de achterliggende buurten met laagbouw beter worden vormgegeven.

Ambitie 1: Kwaliteitsimpuls met nieuwe wijkentree

Als je vanaf De Baden Powellweg via Tussenmeer naar de Punt gaat, duurt het enige tijd voor je bij bebouwing aan de straat komt en je het gevoel hebt in de wijk te zijn. Dat is ter hoogte van de eerste hangbrugmaisonetteflat tegenover de Grandolocatie. Maar ook dan ontbreekt nog een gevoel van geborgenheid en bestemming, door de leegte van de Grandolocatie en het ontbreken van voorkanten van gebouwen met entrees aan de straat. Pas op het Dijkgraafplein is hiervan enigszins sprake.

Een belangrijk doel van het plan voor de Grandolocatie is het maken van bebouwing langs Tussen Meer, die ervoor zorgt dat je op een prettige manier de wijk binnen komt. Dat wordt bereikt door te zorgen voor een goede relatie tussen de nieuwbouw en de straat, waarbij je ziet dat er geleefd wordt en je enige houvast voelt aan de bebouwde omgeving.

De ambitie is om met de vernieuwing van de Grandolocatie te zorgen voor een prettige entree van de wijk en daarmee de wijk aantrekkelijker te maken en het imago ervan te verbeteren.

Ambitie 2: Tussen stedelijk en tuinstedelijk

De nieuwbouw en de bijhorende verkaveling moet passen bij de kenmerken van de locatie en bij de bestaande bouwstructuur van de omgeving. Door de ligging van de Grandolocatie bij het wijkwinkelcentrum en de stadsstraat met de entree van de wijk, past hier een hogere dichtheid en (middel)hoogbouw met appartementen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de drukkere, meer stedelijke kant langs Tussen Meer en het Dijkgraafplein en de tuinstedelijke noord- en oostkant waar het plangebied grenst aan een rustigere groene zijde met laagbouw(woningen) en een groene singel.

Aan de stedelijke kant past langgerekte middelhoge bebouwing, die de openbare ruimte begeleidt en inkadert en het stedelijke karakter benadrukt. De aanwezigheid van voorzieningen en woningen op de begane grond, met ingangen en ramen aan de straat, zorgt daarbij voor een sfeer die past bij een wijkwinkelplein en een stadsstraat. De bijzondere Hangbrugmaisonettes aan de overkant van Tussen Meer en het Dijkgraafplein zouden daarbij qua volume herkenbaar moeten blijven als dominante structurerende bebouwing.

Aan de tuinstedelijke kant past een bebouwingsstructuur met meer licht, lucht en ruimte en groen. Dit kan bereikt worden met een open bouwstructuur van losse woongebouwen in een groene binnentuin die bijdraagt aan de beleving van het tuinstedelijke, groene karakter van de buurt.

De ambitie is om met de vernieuwing van de Grandolocatie te zorgen voor nieuwbouw die past bij de kenmerken van de locatie en de omgeving, waarbij zowel de stedelijke als de tuinstedelijke kant tot uitdrukking komt.

Ambitie 3: Koppeling van de wijk aan de rest van Osdorp

De Grandolocatie ligt aan het einde van Tussen Meer die Stadscentrum Osdorpplein verbindt met het Dijkgraafplein. Vanaf het Osdorpplein en het begin van Tussen Meer, is de hoge hangbrugmaisonetteflat aan het Dijkgraafplein zichtbaar als beëindiging van de straat. Tussen de twee winkelpleinen wordt de straat aan beide kanten begeleid door langgerekte flatgebouwen met voorzieningen op de begane grond. Dit maakt Tussen Meer een echte stadsstraat, met een combinatie van woningen en publiekgerichte functies en de bijbehorende stedelijke sfeer.

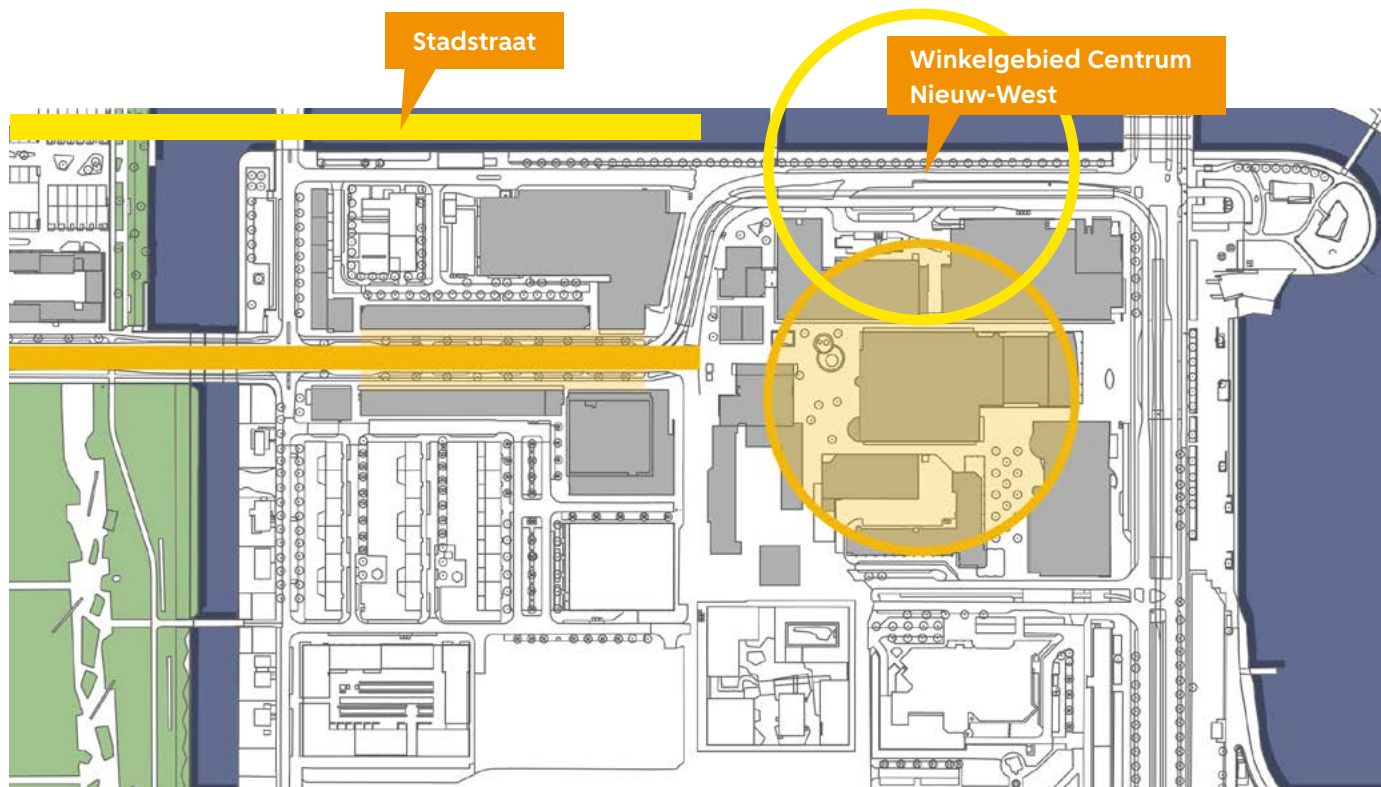
De stadsstraat wordt twee keer gekruist en 'onderbroken' door een parkstrook met water, waarmee een overgang wordt gevormd naar een volgende wijk. De eerste keer is bij de Hoekenesgracht en het Osdorper Stadspark, de tweede keer bij de parkstrook langs de Oude Osdorperweg. De stadsstraat wordt na de tweede groene overgang niet opgepakt en van een stadsstraat met bijbehorende kwaliteiten is geen sprake meer. Daarom worden op de Grandolocatie dezelfde soorten gebouwen, bouwhoogte en functiemenging als tussen het Osdorpplein en de Baden Powellweg gemaakt. Hiermee gaat dit deel van de Tussen Meer bij het overige deel van de stadsstraat horen. Deze eindigt dan echt op het wijkwinkelplein Dijkgraafplein. De Punt is straks als wijk stedenbouwkundig beter verbonden met de rest van Osdorp.

De ambitie is om door de vernieuwing van de Grandolocatie van de stadsstraat Tussen Meer 1 geheel te maken. Hiermee draagt de vernieuwing bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van de plek en een betere stedenbouwkundige verbinding van De Punt met de rest van Osdorp.

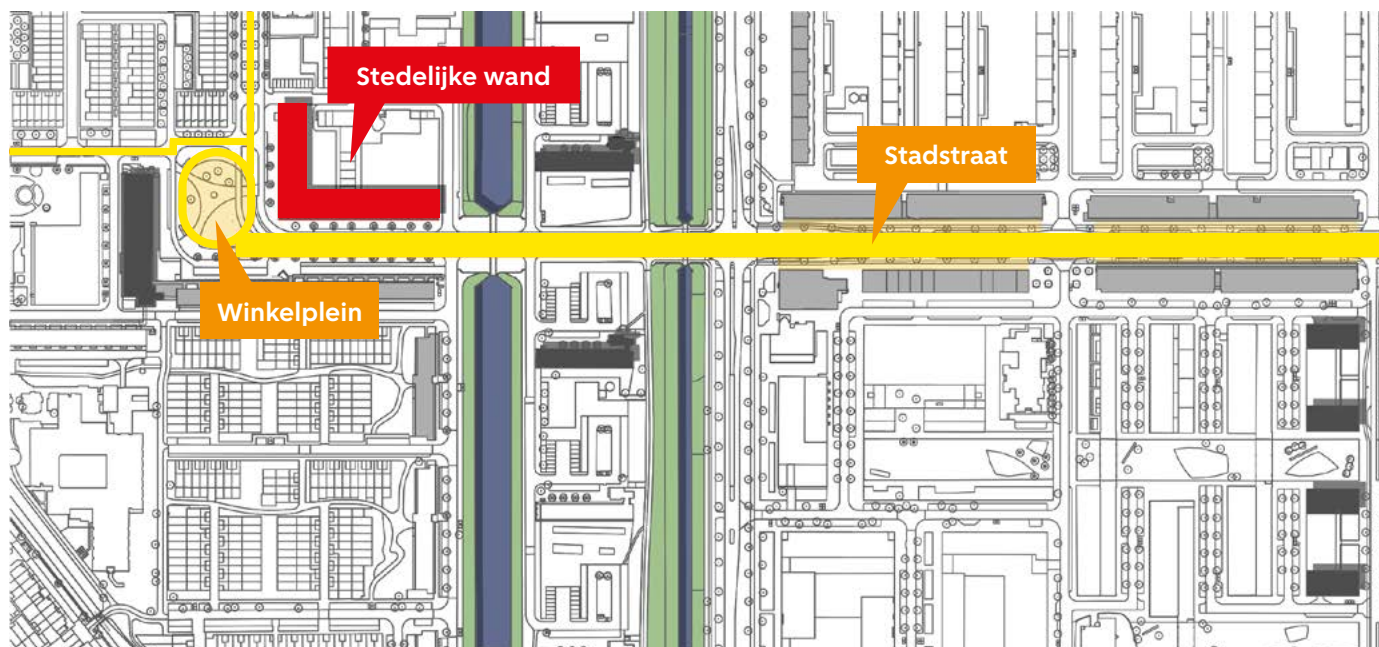
Ambitie 4: rigourees vergroenen

In het huidige gemeentelijke beleid is het 'rigourees vergroenen' van de stad een belangrijke doelstelling. Dat komt naar voren in het Groenbeleid en de Omgevingsvisie. Rigourees duidt erop dat er vergroend moet worden op alle schaalniveaus, van stad en ommeland tot het bouwkvael en de achtertuin. Het vergroenen dient diverse beleidsthema's om de stad leefbaar te houden voor mens en natuur. Het helpt om te gaan met veranderende weersomstandigheden in de stad, oftewel klimaatadaptatie. Groen zorgt voor schaduw, koeling en extra isolatie van gebouwen, voor het zuiveren van de lucht en voor het opnemen en het vasthouden van water en CO₂. Het draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van de mensen, door te kunnen sporten en ontspannen in groengebieden of alleen al door in een groene buurt te wonen en uit te kijken op groen. Het draagt bij aan de natuurwaarden en biodiversiteit in de stad.

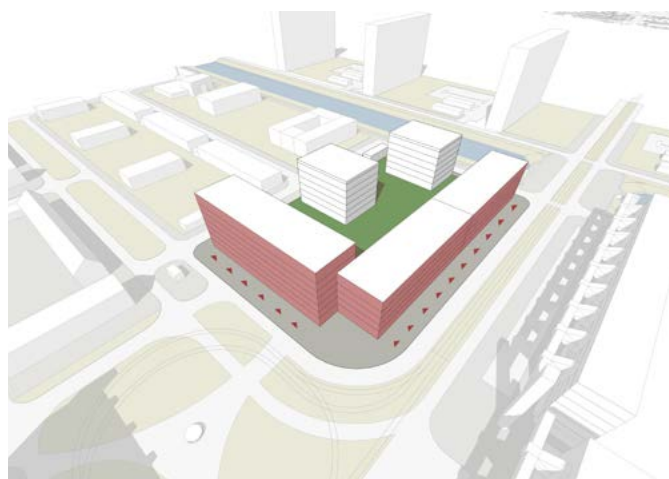
De ambitie is om bij de vernieuwing van de Grandolocatie de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten door bij de herinrichting van de openbare ruimte en op de kavel zoveel mogelijk groen te maken. Zowel de binnentuin in het nieuwe bouwkvael als het openbare groen dragen bij aan het groene karakter van de buurt.



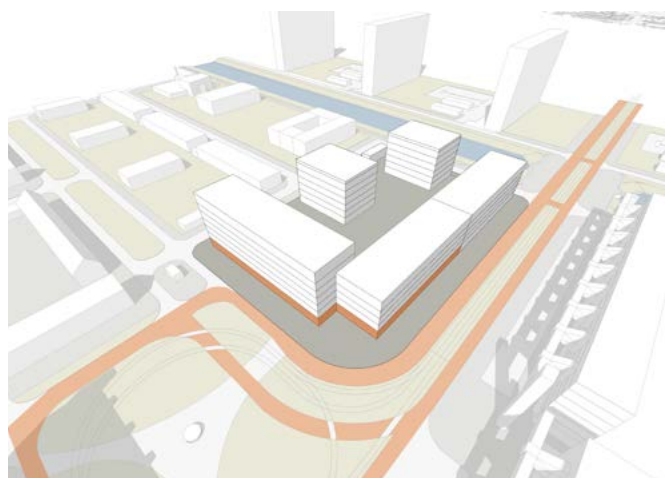
Afbeelding 14a: Tussen Meer oostelijk deel, begint bij Stadscentrum Osdorpplein



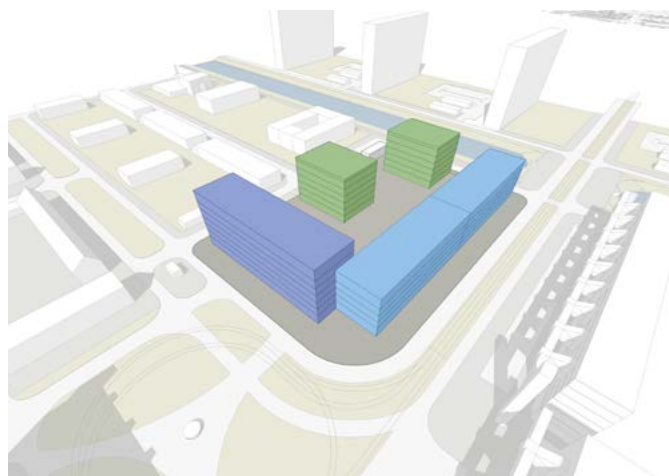
Afbeelding 14b: Tussen Meer westelijk deel, einde bij het Dijkgraafplein in De Punt



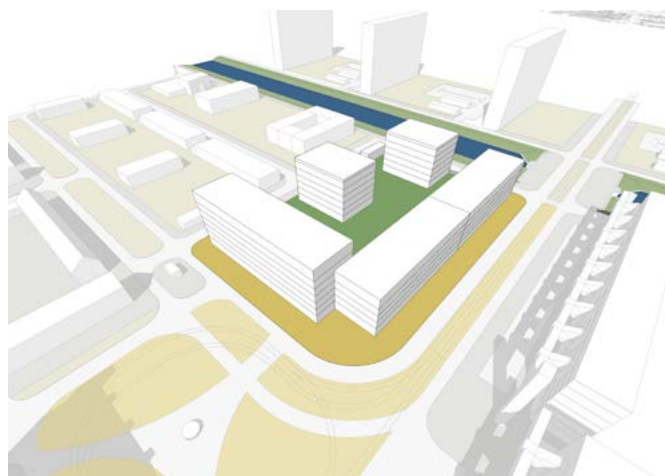
Afbeelding 15: stedelijke wand aan Tussen Meer en Dijkgraafplein met adressen aan de straat en aan het plein



Afbeelding 16: begeleiding van de stadsstraat met functies die passen en levendigheid creëren aan het nieuwe eindpunt Dijkgraafplein



Afbeelding 17: stedelijke dichtheid aan het Dijkgraafplein en Tussen Meer met volumes die passen bij de bestaande stempelstructuur; aan de binnenkant het tuinstedelijke licht, lucht en ruimte



Afbeelding 18: creëren van hoogwaardige verblijfsruimte: stedelijk aan het plein en langs de straat, landschappelijk in het binnenterrein met een relatie naar de oeverzone

2.2 Duurzaamheid

Ambitie 1: Waterbestendig bouwen

Bij waterbestendig bouwen wordt regenwater tijdelijk opgeslagen, vertraagd afgevoerd en gebruik gemaakt van waterschade beperkende maatregelen. De ambitie is om te voldoen aan de richtlijnen van de 'waterneutrale bouwenvwelop'. Dit betekent volgens het programma Amsterdam *Rainproof*:

- Waterberging: minimaal 70mm hemelwater 24 uur vasthouden op de kavel.
- Waterafdracht: het water wordt vertraagd, via een geknepen afvoer, afgevoerd naar de hemelwaterafvoer met een maximaal debiet van 0,9 mm/uur (2,5 l/s/ha).
- Hoge plaatsing technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur.
- Afdoende hoog vloerpeil (10 cm hoger dan gemiddelde maaiveld).
- Waterkerende plint (20 cm water tegen plint voorkomt doorslag naar binnenruimte).
- Benutting van opgevangen hemelwater (t.b.v. koeling, bevoeiing, toiletspoeling etc)

Ambitie 2: Energetisch en duurzaamheid

De nieuwbouw voorziet in energiebesparende maatregelen, voorzieningen voor duurzaam energiegebruik en gebruik van duurzame materialen. Daarbij wordt ingezet op circulariteit. Het gaat om:

- het gebruik van duurzame materialen;
- duurzame energiebesparing;
- het gebruik van duurzame energie;
- geen aardgas;
- aansluiting op stadswarmte;
- oplaadpunten voor elektrische voertuigen;
- het zelf opwekken van duurzame energie;
- duurzaam beheer.

Ambitie 3: Kwalitatief groen en natuurinclusief bouwen

Op de kavel worden maatregelen getroffen voor de aanleg van groen, gericht op inheemse biodiversiteit. Minimaal 30% van de totale kaveloppervlakte wordt met kwalitatief hoogwaardig groen ingericht. Zoveel mogelijk volle tuingrond en groen op en aan de bebouwde delen wordt behouden. Daarnaast bieden de daken van de bouwblokken, de balkons en gevels ruimte voor dakgroen. Het groen bestaat bij voorkeur uit diverse soorten die het hele jaar rond een gevarieerd beeld opleveren. Het plan vraagt nadrukkelijk aandacht voor beheer en onderhoud van het groen op lange termijn.

Voor het groen op het binnenterrein en op de daktuinen geldt bovendien dat het bijdraagt aan:

- vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater;
- het aansluiten op de lokale ecologie;
- het versterken van de biodiversiteit in het gebied;
- mogelijkheden bieden voor tuinieren door bewoners;
- klimaatbeheersing en temperatuurisolatie van de gebouwen.

2.3 Programma

Ambitie 1: Betaalbare woningen met goede woon- en leefkwaliteit

De ambitie van de gemeente Amsterdam is een stapsgewijze uitbreiding en verdichting van het woongebied De Punt om het tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in deze wijk te verkleinen. Het doel van de Grandolocatie is dan ook om goede, betaalbare woningen te bouwen in het sociale en het middensegment. Met een goed woon- en leefklimaat. Gegeven de woningvraag en het type locatie, dichtbij wijkvoorzieningen en openbaar vervoer, richt het woningaanbod van de nieuwbouw zich met name op modale inkomens, ouderen uit de buurt, jongeren en starters.

Ambitie 2: Nadruk op stedelijkheid en centrumfunctie

Naast de functie wonen is er aan de stadsstraatzijde Tussen Meer en het Dijkgraafplein een actieve plint gewenst. Hier kunnen maatschappelijke en commerciële functies en/ of aan woningen gekoppelde werkruimtes, woon- werkwoningen of broedplaatsen gerealiseerd worden. Om overlast en wildgroei van horeca tegen te gaan is daghoreca slechts in beperkte mate denkbaar. Een dergelijke invulling van de plint verbetert de kwaliteit van de stadstraat Tussen Meer en het Dijkgraafplein.



Afbeelding 19: bestaande situatie met voorzieningen in de plint

3 Kavelregels

3.1 Basisinformatie kavel

- Type ontwikkeling: gemengd (tuin)stedelijk; gestapelde woningbouw
- Kavelgrootte: 7.194 m²
- Bouwoppervlak: maximaal 20.500 m² BVO
- Woonprogramma: ca. 240 woningen, waarvan 30% sociale huur, 40% middeldure huur en 30% vrije sector koop. In de uitwerking kan dit nog veranderen.
- Niet-woonprogramma: gemengd ca. 1.000 m² BVO
- Tekening met maatvoering en coördinaten in de bijlage

3.2 Stedenbouw

Stedenbouwkundige opzet

De hoofdopzet van het plan bestaat uit een L-vormig gebouw met middelhoogbouw in vijf bouwlagen langs Tussen Meer (gebouw H1+H2) met daaraan vast aan het Dijkgraafplein (gebouw H3) zeven bouwlagen. Daarachter staan twee losse gebouwen (urban villa's) van zes bouwlagen in een groen binnenterrein aan de Hoekslootstraat. Het plangebied vormt met de gekozen typologieën een overgang tussen een stedelijk karakter aan de stadsstraat Tussen Meer en het buurtwinkelplein Dijkgraafplein en het tuinstedelijke karakter van de woonbuurt met groen en een open bouwstructuur.

In de noordoosthoek van het plangebied ligt een bestaand nutsgebouw met een rioolgemaal en een traforuimte (elektra) dat behouden wordt. Rond het bestaande nutsgebouw moet de minimaal verplichte afstand van 10 meter aangehouden worden.

Het lange gebouw langs Tussen Meer (H1 en H2) vormt één eenduidig gebouw. Het onderscheid tussen H1 en H2 is dat H1 woningen op de begane grond heeft en H2 voorzieningen. De typologie komt overeen met de bebouwing langs de rest van Tussen Meer en koppelt de Punt en het Dijkgraafplein daarmee stedenbouwkundig aan de rest van Tussen Meer en Osdorp. Dit gebouw is bewust lager dan de Hangbrugmaisonettes tegenover de nieuwbouw. Zo blijft dit iconische ensemble van flatgebouwen ruimtelijk dominant.

De urban villa's in het binnenterrein (gebouwen T1 en T2) zijn qua volume en architectuur gelijk aan elkaar en staan in dezelfde richting. De twee blokken liggen terug van het trottoir met een groenstrook voor het

gebouw langs, waardoor ze volledig omringd worden door groen. De woningen zijn vooral georiënteerd op de tuin.

Ontsluiting en buitenruimtes

De woningen op de begane grond in gebouw H1 en de voorzieningen op de begane grond in gebouwen H2 en H3 hebben individuele entrees (voordeuren) aan de straatzijde, op de begane grond. De bovenwoningen van H1, H2 en H3 worden ontsloten via gemeenschappelijke entrees en trappen- en lifthuizen. Deze hebben een hoofdingang aan de straatzijde en een achteringang aan de tuinzijde. De bovenwoningen zijn bereikbaar via galerijen die aan de tuinzijde liggen (noord- en oostkant). De galerijen beslaan een zone van minimaal 2 meter breed en liggen binnen de gevel. Dit laatste maakt de galerijen minder bepalend voor het gevelbeeld aan de tuinzijde. Opdeling van de galerijen en andere architectonische maatregelen moeten er ook voor zorgen dat een beeld van lange monotone galerijen wordt voorkomen.

De woningen in de gebouwen T1 en T2 in het binnenterrein worden ontsloten via een gemeenschappelijke entree en corridorontsluiting, ook de woningen op de begane grond. De entrees liggen aan de Hoekslootstraat. Bij gebouw T1 is dat aan de oostkant van het gebouw, bij T2 aan de noordkant. De entrees zorgen voor verbinding tussen de gebouwen en de openbare ruimte en stralen dat met ruimte, transparante gevels en licht uit. Bij de gemeenschappelijke entrees liggen ook de gemeenschappelijke fietsenstallingen. Ze zijn zowel vanaf de straatzijde als vanaf de tuin toegankelijk (mogelijk via de entreehallen). De interne ontsluitingen en verkeersruimtes, zoals galerijen, trappenhuizen en corridors, zijn breed en ruim van opzet.

De bovenwoningen van gebouwen H1+H2 en H3 zijn aan de zuid- en westzijde voorzien van buitenruimtes in de vorm van balkons van 2 meter diep. Daarvan steekt maximaal 1 meter buiten de gevel en valt 1 meter binnen de gevel.

De woningen op de begane grond in gebouw H1 hebben een buitenruimte aan de straatzijde (zuidkant) en eventueel ook aan de tuinzijde (noordkant). De vorm is die van een opgetild terras of stadsbalkon van 2 meter diep en tot maximaal 1 meter boven maaiveld. Aan de straatkant zit het terras onder de balkons van de bovenwoningen, aan de tuinzijde onder de galerijen.

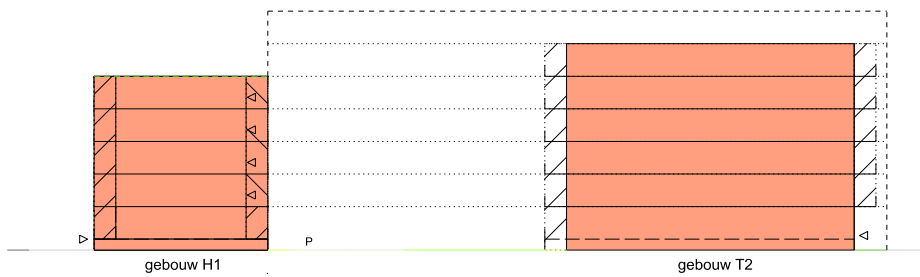
Bij de urban villa's T1 en T2 hebben de bovenwoningen balkons die maximaal 2 meter buiten de gevel steken. De woningen op de begane grond hebben een opgetild terras aan de binnentuin van eveneens 2 meter diep en tot maximaal 1 meter boven maaiveld. Deze terrassen bieden toegang tot de gemeenschappelijke tuin.



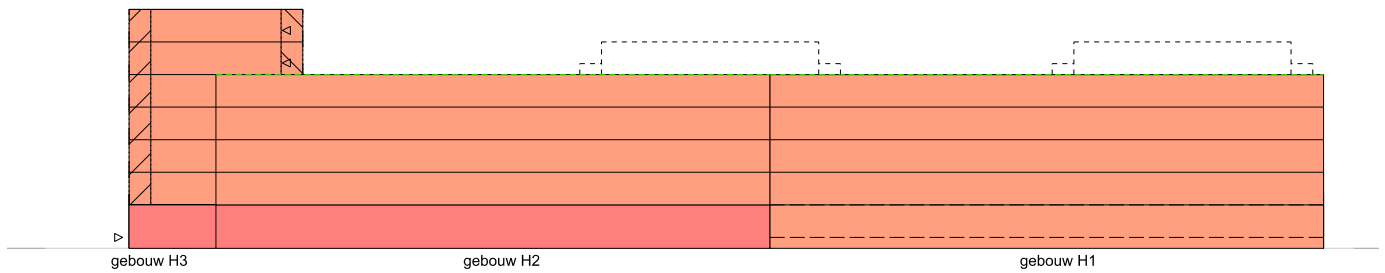
- | | | | |
|--|---|--|--|
| | plangrens | | herinrichting en vergroening openbare ruimte |
| | uitgeefbaar terrein | | openbaar groen |
| | bouwvlak woningen | | tuin |
| | bouwvlak woningen met gemengde plint | | parkeren eigen terrein |
| | loggia's / balkons | | privé terras / margestrook |
| | galerij | | |
| | max. bouwhoogte vanaf maaiveld | | |
| | verplichte rooilijn | | |
| | bestaand nutsgebouw | | |
| | voordeuren aan de straat (indicatief) | | |
| | collectieve entrees en fietsenstalling aan de straat (indicatief) | | |
| | toegang collectieve entrees vanaf het binnenterrein (indicatief) | | |

Afbeelding 20: Plankaart

Doorsnede A



Doorsnede B



Afbeelding 21: doorsnedes voorbeeldverkaveling



Afbeelding 22: nieuwe gebouwen in samenhang met de stedenbouwkundige opzet van de Punt

De plinten

Alle gebouwen krijgen aan de straatzijde een uitnodigende plint (de begane grondlaag). De plint zorgt voor een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte door de functies in de plint en de entrees. In de gebouwen H1, H2 en H3 is de plint overal even hoog, minimaal 4 meter. In gebouwdeel H1 komen op de begane grond woningen, waarbij de vloer opgetild kan zijn tot maximaal 1 meter boven het maaiveld. De begane grond van de gebouwdelen H2 en H3 krijgt een gemengde publiekgerichte bestemming met commerciële en maatschappelijke functies. Daarmee wordt aangesloten op het wijkwinkelplein Dijkgraafplein. De vloer van deze niet-woonfuncties sluit aan op het maaiveld. De woningen op de begane grond van de urban villa's T1 en T2 kunnen ook een opgetilde vloer krijgen tot maximaal 1 meter boven het maaiveld. De begane grond van alle gebouwen, maar nadrukkelijk ook de gebouwdelen, H1, H2 en H3, moeten ook aan de achterzijde bijdragen aan een prettige leefomgeving. Dat wil zeggen: geen anonieme dichte gevel, maar een goede relatie tussen het gebouw en het binnenterrein met de gemeenschappelijke parkeerstraat en tuin, door middel van voldoende ramen.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in de bijlagen.

3.3 Programma

Woonprogramma

Het woningbouwprogramma volgt het actuele woningbouwbeleid van de gemeente Amsterdam. Het uitgangspunt is 30-40-30 (30% sociaal, 40% midden-segment en 30% vrije sector). Dit programma wijkt af van de 40-40-20 regel, maar past binnen het vastgestelde afwijkingsbeleid. Gezien de huidige inzichten lijkt dit voor deze locatie de beste programmering. In de uitwerking kan dit nog veranderen.

Het programma bestaat uit circa 240 appartementen, waarvan een deel op de begane grond. De urban villa's T1 en T2 en het gebouwdeel H1 aan Tussen Meer, zijn volledig bestemd voor woningen.

Het woningbouwprogramma biedt woningen van minimaal circa 50 m² gebruiksoppervlak (GO). De minimale gemiddelde woninggrootte is 55 m² GO. De nadruk ligt op driekamerwoningen.

Op de begane grond bevinden zich ook de gezamenlijke ruimtes die bij de woningen behoren, zoals entrees (met belbord en brievenbussen), gezamenlijke fietsenstallingen, containerruimtes en eventueel ontmoetingsruimtes.

Niet-woonprogramma

750 m² publiekgerichte commerciële functies en ca. 250 m² maatschappelijke functies. Van de commerciële ruimtes is maximaal 200 m² daghoreca (horeca I).

Parkeren auto

Het autoparkeren voor bewoners en werknemers vindt plaats op eigen terrein op een parkeerstraat direct achter het haakgebouw. De parkeerstraat moet bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Tegelijk moet het duidelijk worden gemaakt dat het een privé parkeerstraat is waar niet openbaar geparkeerd mag worden.

De parkeerstraat wordt op twee punten ontsloten op de Hoekslootstraat, aan de noordwestkant achter gebouw H3 en aan de zuidoostkant tussen gebouwen H1 en T1. Er moet bij de in- en uitritten voldoende vrije (zicht)ruimte zijn voor veilige verkeersbewegingen

Het beschikbare aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners en werknemers moet voldoen aan het geldende parkeernormenbeleid voor auto's van de gemeente Amsterdam. Bij het invoeren van betaald parkeren worden geen vergunningen aan bewoners en werknemers verstrekt voor het parkeren in de openbare ruimte.

Het plangebied ligt op een B-locatie. Dat wil zeggen dat het zowel goed bereikbaar is per auto als per openbaar vervoer. Voor de parkeernormen betekent het dat er zowel minimum als maximum parkeernormen gelden.

De kavel wordt in de bestaande verkeersstructuur ingepast. De bestaande parkeerhof aan de Hoekslootstraat verdwijnt. Er komen twee nieuwe in- en uitritten van de parkeerstraat op de Hoekslootstraat, één aan de noordkant en één aan de oostkant.

Parkeernormen woningen:

Bij nieuwbouwwoningen moet op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners.

- Sociale huurwoningen: 0 - 1 pp per woning
- Middensegment woningen: 0 - 1 pp per woning
- Vrije sector woningen van 30 - 60 m² bvo: 0,3 - 1 pp per woning
- Vrije sector woningen van > 60 m² bvo: 0,6 - 1 pp per woning

Voor bezoekers van de woningen geldt een parkeernorm van 0,1 pp per woning in de openbare ruimte.

Parkeernormen overige functies:

Voor de overige functies in het plangebied, maatschappelijke en commerciële publieksgerichte functie en horeca 1, verwijst het geldende parkeernormenbeleid van Amsterdam naar de richtlijnen van de

CROW. Hierbij geldt ook het onderscheid dat werknemers parkeren op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte. Voor werknemers wordt uitgegaan van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de bezoekers van de voorzieningen wordt niet uitgegaan van dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen met overige bezoekers van het gebied. Het bezoek aan de voorzieningen vindt hoofdzakelijk overdag plaats en het bezoek van de woningen vaker 's avonds en in het weekend. Gebruikers van deze voorzieningen komen hoofdzakelijk uit de buurt.

Parkeren fiets en scooter

Voor het fiets- en scooterparkeren wordt in elk gebouw op de begane grond, bij de entrees van de bovenwoningen een gezamenlijke, inpandige fietsstalling gerealiseerd met een transparante gevel en directe, gelijkvloerse ontsluiting op de openbare weg.

Het aanbod fiets- en scooterparkeerplekken op eigen terrein moet voldoen aan het geldende parkeernormenbeleid van de gemeente Amsterdam:

- woningen van 50 tot 75 m²: 3 fietsparkeerplaatsen per woning;
- woningen van 75 tot 100 m²: 4 fietsparkeerplaatsen per woning;
- woningen van >100 tot 125 m²: 5 fietsparkeerplaatsen per woning.

Voor de verplichte overige bergruimte, buiten het stallen van fietsen, komt bergruimte in de woningen =, met een minimum van 2,7 m² per woning.

Parkeren bezoekers

Het bezoekersparkeren voor woningen en voorzieningen vindt plaats in de openbare ruimte. Rondom de kavel is op de openbare weg voldoende parkeer-ruimte voor bezoekers aanwezig. Hierbij gelden de volgende parkeernormen:

- 0,1 parkeerplaats voor bezoekers per woning.

Voor het fiets- en scooterparkeren van bezoekers van woningen en niet-woonfuncties worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gemaakt. Hierbij gelden de volgende fietsparkeernormen.

- woningen: minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning;
- winkel: 2 fietsparkeerplekken per 100 m²;
- horeca I: 5 fietsparkeerplekken per 100 m²;
- gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen: 1 parkeerplek per 100 m².

3.4 Rigoureuus vergroenen

Plangebied

Door de nieuwbouw verdwijnt het groen van het jaren braakliggende terrein, dat de laatste jaren ingericht

was als een (tijdelijk) buurtpark. Het verdwijnen van dit groen wordt deels gecompenseerd en aangevuld met meer groen in de straten en door nieuwbouw met veel groen. Binnen het plan kan onderscheid gemaakt worden tussen het vergroenen van de openbare ruimte en het vergroenen op eigen terrein (kavelniveau). Op het bouw-kavel gaat het daarbij zowel de maaiveldinrichting als om de gebouwen.

Openbare ruimte

In de openbare ruimte wordt groen toegevoegd in de vorm van groenvakken langs de trottoirs en extra bomen. Vooral de Hoekslootstraat zal een groener uiterlijk krijgen. De straat is nu erg stenig (los van het zicht op het groene braakliggende terrein) en heeft weinig bomen. De straat wordt langs de nieuwbouw over de hele lengte van de straat begeleid door een 3 meter brede groenstrook. De strook zorgt ervoor dat de torens T1 en T2 omringd worden door groen (groenstrook en tuin), waardoor ze niet direct aan de straat staan. De groenstrook dient verder als overgang tussen de straat en de groene binnentuin. De groenstrook langs de Hoekslootstraat loopt door tot langs de koppen van gebouw H1 en H3. Aan Tussen Meer wordt de 3 meter brede groenstrook verder doorgetrokken voor de woningen op de begane grond van gebouw H1 langs, onderbroken door toegangen tot de voordeuren. Ook aan de kant van het Dijkgraafplein wordt overvloedige trottoirverharding vervuld voor groenvakken.

Verder komen er ca. 10 nieuwe bomen in de Hoekslootstraat, die tussen de nieuw parkeerplaatsen komen te staan. Langs Tussen Meer en het Dijkgraafplein moeten de bomen verplaatst of gekapt en herplant worden om meer ruimte tot de gevels van de nieuwbouw te krijgen. De bomen komen tussen de parkeervakken te staan.

Langs Tussen Meer en het Dijkgraafplein worden de bomen indien mogelijk verplaatst naar de ruimtes tussen de langparkeervakken. Dat is nodig om voldoende afstand tot de gevels van de nieuwbouw te creëren voor de bomen die een kroon van 15 meter breed kunnen krijgen. De parkeervakken worden opnieuw ingericht om het ritme van de bomen in stand te houden. Langs Tussen Meer staan de bomen aan weerszijden van de weg parallel aan elkaar. Langs de parkeervakken komen groenstroken in combinatie de woningen op de begane grond in gebouw H1 een groenstrook van 3 meter breed langs de gevel gemaakt als groene buffer tussen de stoep en de woningen. Bij de voorzieningen loopt de stoep tot de pui en kan deze 3 meter zone als voorruimte worden benut, bijvoorbeeld voor een klein terras met plekken voor fietsparkeren.

Erfpachtterrein

De binnentuin speelt de hoofdrol in het zorgen voor groen in het plan. Als eerste is hierbij een groene erfafscheiding van belang. De afscheiding moet laag genoeg zijn om overheen te kijken, zodat de tuin bijdraagt aan het groene karakter van de Hoekslootstraat. De afscheiding moet daarnaast breed en robuust genoeg zijn om als fysieke barrière te dienen. Het nadrukkelijke voorstel is om de erfafscheiding vorm te geven met heggen (van minimaal 1 meter breed en circa 1 à 1,20 meter hoog). Een heg zorgt voor een goede fysieke barrière waar men niet gemakkelijk overheen stapt of doorheen struint. Een heg als erfafscheiding draagt bij aan de groene, tuinstedelijke uitstraling van de buurt en biedt ruimte en schuilplekken voor dieren, bijvoorbeeld vogels. Als lage afscheiding belemmert hij niet het zicht tussen de straat en de binnentuin. Bovendien sluit een afscheiding met heggen aan op de inrichting van het laagbouwbuurtje ten noorden van de Hoekslootstraat, waarin heggen een grote rol spelen. Ook in de Punt Noord worden heggen als overgang tussen (semi)private buitenruimtes en de openbare ruimte toegepast.

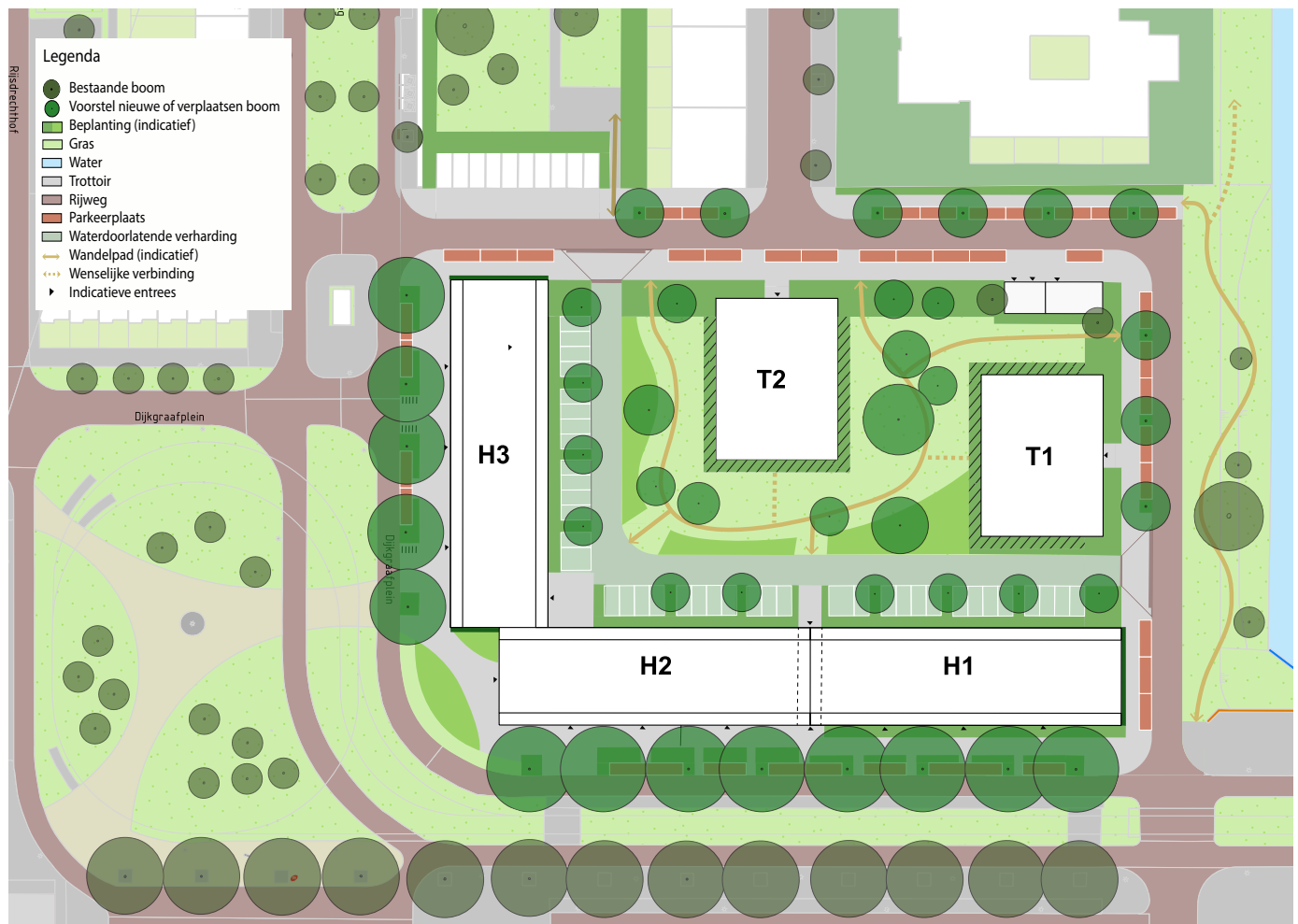
Ook met de gebouwen moet bijgedragen worden aan het rigoureuze vergroenen van de stad. Dat kan met

groene daken en gevelgroen. Beide kunnen de gebouwen verkoelen en bijdragen aan natuurwaarden en een groenere woon- en leefomgeving. Voor gevelgroen zijn de kopgevels van H1/2 het meest voor de hand liggend.

Het binnenterrein bestaat uit een gemeenschappelijke parkeerstraat en een gemeenschappelijke tuin. Het binnenterrein wordt in erfpacht uitgegeven. De tuin wordt groen ingericht en is zichtbaar vanaf de Hoekslootstraat. De overgang en afscheiding tussen de openbare ruimte en de binnentuin heeft eveneens een groen karakter en wordt in samenhang met de bebouwing en binnentuin vormgegeven.

De binnentuin bestaat zoveel mogelijk uit volle grond. Dat draagt bij aan een zachte en groene tuinitstraling, is goed voor het bodemleven en zorgt voor betere infiltratie en opvang van regenwater.

Paden in de gemeenschappelijke tuin zijn niet verhard of hooguit uitgevoerd in halfverharding. De rijweg en parkeervakken van de parkeerstraat worden rainproof ingericht. Op het binnenterrein wordt gestreefd naar zoveel waterdoorlatend oppervlak dat de totale toename aan verhard oppervlak door het plan minder dan 1000 m² is. Bij een toename van het verhard oppervlak



Afbeelding 23 indicatief inrichtingsplan, openbare ruimte en binnenterrein

(bebouwing en bestrating) van meer dan 1000 m² moet het oppervlakte water binnen het betreffende waterpeilgebied met 10% van de toename verhard oppervlak op kosten van de ontwikkelaar worden vergroot.

De gezamenlijke entrees en fietsenstallingen van de H-gebouwen zijn behalve vanaf de straatzijde ook vanaf het binnenterrein toegankelijk, ook voor mensen in een rolstoel of kinderwagens. Bij de ontsluitingspunten van de gebouwen moet daarom voldoende loopruimte gerealiseerd worden. Het binnenterrein en de gemeenschappelijke tuin zijn toegankelijk voor bewoners van het hele complex.

Tussen de parkeerstraat en de H-gebouwen komt een groenstrook van 2 meter, die bijdraagt aan het groene karakter van het binnengebied.

Rond de urban villa's zijn de privé terrassen of veranda's van de begane grondwoningen gesitueerd. Ze bieden toegang tot de collectieve binnentuin en hebben geen hoge erfafscheidingen zoals schuttingen.

3.5 Omgevingsplan

Voor de planontwikkeling is een nieuwe planologisch-juridische basis nodig. Er zal hiervoor gewerkt worden met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee kan worden afgeweken van de ruimtelijke regels (bestemmingsplan De Punt) die nu zijn opgenomen in het tijdelijke Omgevingsplan van Amsterdam.

3.6 Techniek

De nutsvoorzieningen van woningen en niet- woon-functies worden aangesloten op kabels- en leidingen tracés in de openbare ruimte rond de kavel.

Afvalinzameling gebeurt in pandig en indien nodig in een vetvangput (bij horeca).

Er mogen geen kelders worden gebouwd in verband met de hoge grondwaterstand en de

grondwaterstromen. Bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 1000 m² ten opzichte van de bestaande situatie, dient 10% van het deel boven de 1000 m² te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater in het betreffende peilgebied.

De volgende brandweereisen gelden voor het stedenbouwkundig plan. Alle nieuwe gebouwen zijn zowel

aan de voor- als achterzijde tot op maximaal 15 meter bereikbaar door brandweervoertuigen. Zowel de Hoekslootstraat als de parkeerstraat op erfpachterrein is minimaal 5 meter breed. De parkeerstraat moet toegankelijk zijn voor brandweer voertuigen.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen. Hier zijn ook de links naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Duurzame energie

Amsterdam wil minimaal energieneutraal en zelfs energie- positief bouwen (Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal, 2020; amsterdam.nl/bestuur-en-organisatie/volgbeleid/coalitieakkoord-uitvoeringsagenda/gezonde-duurzame-stad/klimaatneutraal).

Een bijkomend voordeel van energiezuinige woningen en ruimtes is een lagere energierekening voor de bewoners en gebruikers.

Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-systematiek voor de energieprestatie van gebouwen. BENG berust op de principes van de trias energetica, een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. In eerst instantie wordt de energievraag beperkt door bijvoorbeeld een uitstekende thermische schil. Passieve maatregelen zoals buitenzonwering, overstekken, gebouworientatie en de mate van openheid in de gevel reguleren de afkoeling en opwarming van het gebouw en genieten de voorkeur boven technische installaties. Volgens de concessie afspraken tussen Westpoort Warmte (WPW) en de gemeente wijzen wij op de aanwezigheid van het stadswarmtenetwerk en de geldende aansluitplicht vanuit de bouwverordening. De energiebehoefte uit fossiele brandstoffen is zo efficiënt mogelijk. Om een inschatting te maken van de BENG-waarde vraagt de gemeente een voorbeelduitwerking voor de hele kavel.

Circulair: grondstoffen en materialen

De materialisatie en detaillering van de bebouwing worden zo toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn overwegend van duurzaam materiaal in combinatie met royale vensterafmetingen. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet gebruikt. De ambitie voor de Milieuprestatie gebouw (MPG) ligt op 0.8 of lager om zo de milieupact te beperken. Het wordt aangemoedigd om in totaal 50% gerecyclede, hernieuwbare en/of

biobased materialen te gebruiken. Hout heeft een FSC keurmerk (FSC convenant, 2012). Er worden geen uitlogende materialen gebruikt zoals lood, koper en zink. De gebruikte materialen worden vastgelegd in een materialenpaspoort.

Klimaatadaptatie

De opgave voor de stad ten aanzien van extremere neerslag en klimaatverandering vraagt ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. Onderstaande eisen gelden vanaf 1 juli 2022 en passen bij duurzaamheidsambitie 1:

- Minimale waterberging op de kavel is de totale kavelopper- vlakte x 70 mm per 24 uur;
- Hemelwater is in minimaal 70 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur).

Een nadere toelichting over de hemelwaterverordening is te vinden via weerproof.nl/hemelwaterverordening.

Op het platform Amsterdam *Weerproof* (weerproof.nl) staan een toelichting en voorbeelden. Het toevoegen van bebouwing kan leiden tot hittestress. De gemeente Amsterdam heeft de ambitie hittestress te voorkomen. Het toepassen van hoogwaardig groen op gevels en daken en het toepassen van materialen die warmte minder goed absorberen, zoals hout, of materialen met een lichte kleur of groene gevel, draagt bij aan het voorkomen van hittestress, net als een passieve thermische schil.

Groen en natuurinclusief bouwen

Uit de Agenda Groen volgt de ambitie om natuur-inclusief te bouwen. Naast het vergroenen van gevels en daken betekent dit onder meer het realiseren van nest- en verblijfskasten voor vogels en vleermuizen in de gevels. De bouwblokken kunnen huisvesting bieden aan gierzwaluwen, huismussen, spreeuwen en zwarte roodstaarten. Voor verschillende soorten vleermuizen zijn dubbele inbouwkasten gewenst.

Er staat een handreiking over natuurinclusief bouwen van de gemeente online. Deze bevat vele tips, ideeën en voorschriften voor de plaatsing van nestkasten, een bij- en hotel of een groene gevel. Bij de uitwerking van het ontwerp dient contact te worden opgenomen met een ecooloog van de gemeente Amsterdam, Ruimte & Duurzaamheid.

Meer informatie is te vinden op www.amsterdam.nl/bestuur-en-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief

4 Fasering

Het plangebied is in twee fasen te realiseren. De eerste fase van de nieuwbouw bestaat uit het gebouw aan Tussen Meer (H1 / H2) en de torens in de gezamenlijke tuin aan de Hoekslootstraat (T1 en T2). Fase 2 is het gebouw aan het Dijkgraafplein (H3).

In fase 1 wordt de openbare ruimte gelegen voor het bestaande voorzieningen-woonblok aan het Dijkgraafplein nog niet heringericht. Dat komt aan de orde bij de realisatie van fase 2.

Uitgangspunten voor de begrenzing en globale inrichting tussen fase 1 en 2

Uitgangspunten:

- Het bereikbaar houden van de achterdeuren van het bestaande gebouw aan het Dijkgraafplein in fase 1.
- Rekening houden met kabels en leidingen (zie bijlage) die buiten het terrein van fase 1 nodig zijn tot de bouw van fase 2.
- Rekening houden met leefbaarheid en sociale veiligheid.

- De erfgrans van fase 1 hoeft niet gewijzigd te worden voor de realisatie van fase 2.
- De erfgrans tussen fase 1 en 2 is een heldere fysieke afscheiding, zorgt voor doorzicht (dus niet te hoog) en draagt bij aan het tuinstedelijke, groene karakter van de buurt.

5 IJkpunten

5.1 Ontwerptraject

Bij de ontwikkeling van Dijkgraafplein is een supervisor betrokken. De supervisor adviseert de gemeente en de welstandscommissie over stedenbouwkundige planvorming, bouwplannen en plannen voor de openbare ruimte in de stedelijke vernieuwingsgebieden van Nieuw-West. De supervisor bewaakt en bevordert de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de plannen voor de bebouwing en de openbare ruimte op basis van vastgestelde kaders.

Het ontwerptraject wordt minimaal gefaseerd met een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO). Elke fase wordt afgesloten met een formele goedkeuring op het ontwerp door de gemeente Amsterdam. Daarin is het advies van de supervisor meegenomen.

Na goedkeuring van het DO kan een ontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvragen. Op het moment dat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning en voldaan is aan alle privaatrechtelijke contractafspraken, biedt de gemeente een recht op erfpacht aan.

Lijst van verwijzingen

Een lijst met alle online links (alleen websites van gemeente/ overheid), denk hierbij aan bestemmingsplan, Nota parkeren, Duurzaamheid etc.

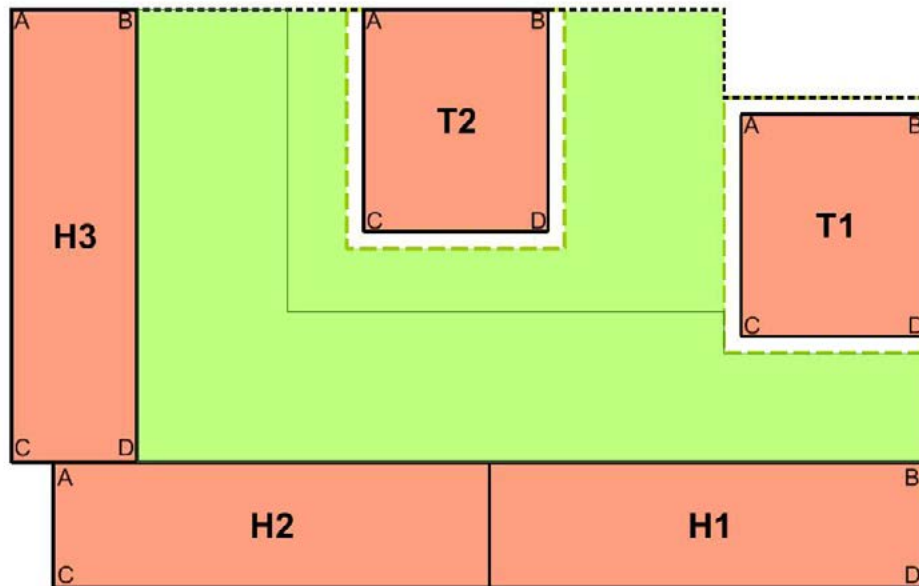
Bij de verwijzingen, de status en jaartal van de verwijzing vernoemen. Tevens als er een duidelijke relatie met een ander document aanwezig is, deze ook benoemen. De links moeten gemeentelijke links/ Ruimtelijke Plannen links zijn. Tevens moeten het betrouwbare links zijn, die geüpdatet worden. De links moeten exact zijn, dus gebruikers hoeven niet te zoeken via een gelinkte website.

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool: amsterdam2050.nl
- Vernieuwingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2004)
- Uitwerkingsplan Hart Dijkgraafplein (vastgesteld door de deelraad in december 2005).
- Omgevingsplan: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart
- Nota parkeernormen auto, d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017: amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/verkeer-vervoer/volg-beleid-auto
- Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018: amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volgbeleid/verkeer-vervoer/fiets
- Duurzaamheid aspecten gemeente Amsterdam: amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen
- Duurzaamheid energie en aardgasvrij: amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen
- Welstandsnota: www.crk.amsterdam.nl/welstands-nota
- Brochure Natuurinclusief bouwen en ontwerpen (NIBEO), mei 2018: amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/natuurinclusief-bouwen/#h16fa7614-a736-4f-35-9881-6282ed8b1518
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)
- Synthegra, rapport “Quickscan Amsterdam Osdorp, Omgeving Ingelandenweg”, 22 november 2004).
- Amsterdam Weerproof: weerproof.nl

Bijlagen

- A. Coördinatentekening en matentekening
- B. Beeldkwaliteit
- C. Toelichting schaduwstudie
- D. Ondergrond (kabels en leidingen)

Bijlage A. Coördinatentekening en matentekening



T1

A X = 114150.885, Y = 485555.817
 B X = 114171.833, Y = 485562.539
 C X = 114158.982, Y = 485530.584
 D X = 114179.929, Y = 485537.306

T2

A X = 114104.218, Y = 485553.970
 B X = 114125.166, Y = 485560.692
 C X = 114112.314, Y = 485528.737
 D X = 114133.262, Y = 485535.459

H1/2

A X = 114085.486, Y = 485491.248
 B X = 114184.513, Y = 485523.023
 C X = 114090.069, Y = 485476.965
 D X = 114189.096, Y = 485508.740

H3

A X = 114064.226, Y = 485541.138
 B X = 114078.509, Y = 485545.721
 C X = 114080.725, Y = 485489.720
 D X = 114095.007, Y = 485494.303



Maatvoering bebouwing

Bijlage B. Beeldkwaliteitseisen

Inleiding

Deze bijlage geeft beeldkwaliteitseisen voor het nieuwbouwproject Grandlocatie Dijkgraafplein in de wijk Osdorp De Punt in Amsterdam Nieuw-West. Naast reeds geldende beeldkwaliteitseisen zijn hierbij aanvullende beeldkwaliteitsaspecten benoemd gebaseerd op het laatste stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouw.

Gebruik beeldkwaliteitseisen in planproces

Deze beeldkwaliteitseisen worden gebruikt tijdens de ontwerpfasen, bij de architectenkeuze en voor toetsing van het plan door de betrokken stedenbouwkundige en de supervisor. Tijdens het planproces dat de gemeente en ontwikkelaars gezamenlijk doorlopen in een planteam vormen de beeldkwaliteitseisen een houvast voor de ontwerpaspecten van de nieuwbouw die de gemeente belangrijk vindt voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit voor zowel buurt als voor de toekomstige bewoners en gebruikers. Bij de uitwerking van de gebouwen en de maaiveldinrichting vormen ze input voor de ontwerper(s), architect(en). Ook bij de architectenselectie wordt gekeken in hoeverre de visie of aanpak van de architect beantwoordt aan de beeldkwaliteitseisen. (Of dat een architect verrast met een goed onderbouwd en passend alternatief op aspecten).

Naast begeleiding door de betrokken stedenbouwkundige wordt het plan ook beoordeeld door de supervisor voor het gebied. Hierbij zijn de beeldkwaliteitseisen ook aan de orde. De supervisor geeft het planteam advies op het plan tijdens het ontwerpproces (bijv. op een schetsontwerp). De supervisor geeft uiteindelijk een (zwaarwegend) advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

Bij de uiteindelijke bouwaanvraag (concept of definitief) toetst de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het plan op welstand, oftewel beeldkwaliteit.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: De schoonheid van Amsterdam

In eerste plaats geldt het welstandsbeleid, vastgelegd in de nota De schoonheid van Amsterdam, als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in Amsterdam. De planlocatie ligt in het deelgebied 'AUP en Post-AUP / Wederopbouw Weesp (6)'. Voor nieuwbouw geldt:

'Uitwerkingsplan Hart Dijkgraafplein 2005' ... bevat de uitgangspunten om de veranderingen in het transformatiegebied in goede banen te leiden. Voor nieuwbouw en ingrijpende wijzingen aan bestaande bebouwing vervangen deze uitgangspunten de criteria van het ruimtelijk systeem.

Uitwerkingsplan Hart Dijkgraafplein 2005

In hoofdstuk 'Criteria voor welstand en supervisie' zijn onder andere beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor de nieuwbouw aan Tussen Meer en het Dijkgraafplein. *In dit uitwerkingsplan wordt ... aangegeven hoe de bebouwing er uit komt te zien. Dit hoofdstuk geldt ... als toetsingskader voor de Supervisor en de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen.*

Algemene welstandscriteria

Er gelden een aantal algemene ontwerpeisen waaraan alle bouwplannen moeten voldoen. De volgende criteria uit de Welstandsnota Osdorp(2004) zijn op het hele uitwerkingsgebied van toepassing.

- Aanpassingen of nieuwbouw binnen een architectonische eenheid,
- reeks, strook of hof afstemmen op het geheel.
- Aansluiten op bestaande rooilijnen.
- Bouwmassa afstemmen op bestaande bouwblokken of architectonische eenheid.

Huidige situatie

... Langs Tussen Meer vormen de buurtwinkelcentra een doorgaand winkel- en voorzieningenlint tussen het Osdorpplein en het Dijkgraafplein. Tussen Meer is een klassieke stadsstraat. De straat wordt aan beide kanten geflankeerd door langgerekte bouwblokken van enkele woonlagen boven winkels, voorzieningen en bergingen. ...

Criteria nieuwe situatie

■ Algemene karakteristiek

... Direct aan Tussen Meer komt een nieuw aaneengesloten, langgerekt blok (langsblok) dat refereert aan de strookvormige bebouwing verderop langs Tussen Meer. Dit versterkt de continuïteit van de stadsstraat. Het langsblok aan Tussen Meer is een verbindend element binnen de architectonische eenheid. Er is sprake van een geleding in begane grond (voorzieningen, bedrijvigheid, detailhandel) en bovenwoningen. De begane grondlaag (plint) gaat visueel en ruimtelijk een relatie aan met de openbare ruimte. ...

■ Oriëntatie

Uitgangspunt is dat de entrees van de winkels, bedrijvigheid en voorzieningen georiënteerd zijn op Tussen Meer en het Dijkgraafplein. Entrees voor bovenwoningen mogen ook aan de Hoekslootstraat liggen. De architectuur heeft zoveel mogelijk uitstraling naar alle kanten. De nieuwbouw kent zo weinig mogelijk blinde gevels. De begane grondlaag aan Tussen Meer en het Dijkgraafplein gaat functioneel en visueel een relatie aan met de openbare ruimte; de plint heeft een transparant karakter. Rolluiken zijn daarom niet toegestaan. De architect moet eventuele inbraakpreventieve maatregelen integraal in het ontwerp opnemen. De woningen hebben vanuit de huiskamers en de balkons zicht op Tussen Meer en op de Hoekslootstraat. De sociale controle op de belangrijke fiets- en wandelroute tussen De Aker en het Osdorpplein, wordt hierdoor verbeterd.

■ Daken

Aansluitend op de karakteristiek van stadsstraat Tussen Meer en de te handhaven bebouwing krijgt de nieuwbouw platte daken. Dakopbouwen of verbijzonderingen in de vorm van sheddaken zijn toegestaan.

■ Kleur- en materiaalgebruik

De architectonische eenheid Tussen Meer bestaat uit gebouwen van verschillende ouderdom met een divers materiaalgebruik. De toegepaste kleuren zijn ingetogen (grijstinten, wit, zandgeel, zwart, donkerblauw, rvs). Het nieuwe langsblok aan Tussen Meer is het bouwwerk dat de verschillende gebouwen met elkaar verbindt. Dit gebouw kan gezien worden als een formeel masker waarachter een meer informele vormtaal schuilgaat. Het materiaalgebruik en het kleurgebruik van het langsblok vormt een eenheid die de verbindende functie ondersteunt. Het blok krijgt een hedendaagse, rationele vormtaal die zich duidelijk onderscheidt van de meer kleinschalige woonbuurten ten noorden (Hoogheemraadburch) en ten zuiden (Meentburch) van het uitwerkingsgebied. De nieuwbouw respecteert het uitgesproken karakter van de Kloosflat. Al te letterlijke referenties naar dit complex worden vermeden. Wat het materiaalgebruik betreft is veel mogelijk. Denk aan baksteen, beton, glas en hout. Aluminium mag worden toegepast voor kleinschalige elementen als kozijnen en luifels. Het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving. Eventuele reclame-uitingen worden mee ontworpen.

Beeldkwaliteitseisen Stedenbouwkundig Plan 2024 (aanvullend)

Architectuur

Algemeen

= *Vertaling tuinstadprincipes in hedendaagse architectuur*

- licht, lucht, ruimte, groen (en water)
- helder onderscheid functies (heldere leesbaarheid van het gebouw)
- vormtaal

= *Vertaling hedendaagse beleidsopgaven van de gemeente Amsterdam die de tuinstadprincipes versterken:*

- verduurzamen
- rigoreus vergroenen

Relatie met de omgeving

De architectuur heeft samenhang met de bouwstijl en architectuur van de bebouwing langs de rest van Tussen Meer. De nieuwbouw verbindt het laatste deel van Tussen Meer in de Punt met de rest van de stadsstraat en vormt een beëindiging ervan op het Dijkgraafplein. De architectuur draagt bij aan een prettige leefomgeving en het gevoel van sociale veiligheid op straat. Zij versterkt het Dijkgraafplein als centrum ('hotspot') van de wijk.

De architectuur past in de wijk en bij de vormtaal en ruimtelijke principe van de Westelijke Tuinsteden. Het is een hedendaagse vertaling ervan.

De architectuur straalt kwaliteit uit en draagt bij aan de kwaliteit van het straatbeeld.

De architectuur is tegelijk ingetogen genoeg dat de tegenovergelegen monumentale Hangbrug-maisonnettes beeldbepalend blijven.

Oriëntatie

In principe zijn alle gebouwen alzijdig georiënteerd.

= Toren T1 en T2

De torens hebben rondom appartementen die met de woonkamer op de buitengevel georiënteerd zijn. Ze hebben een buitenruimte in de vorm van een balkon, aan de gevel. De ontsluiting van alle woningen vindt geheel intern binnen het gebouw plaats, ook die van de begane grond woningen.

= H1 en H2

Bij het langgerekte gebouw aan Tussen Meer is er duidelijker sprake van een voor- en achterkant en kopgevels. De woningen zijn met de woonkamers en buitenruimte vooral gericht op de zon (op het zuiden en westen). Daarbij zijn ze tevens georiënteerd op de drukke, stedelijke zijde aan Tussenmeer (en het Dijkgraafplein). Dat de verblijfsruimten van de woningen

in de voorgevel zitten vergroot de relatie tussen de woningen en de openbare ruimte en daarmee het gevoel van leven(digheid) en sociale veiligheid op straat. De woningen en voorzieningen op de begane grond hebben hun entrees aan de straat (voorgevel) De bovenwoningen worden ontsloten via galerijen aan de achterzijde. Deze kant van het gebouw heeft een minder representatieve functie voor het straatbeeld en zijn vooral bestemd voor de bewoners. Wel is het belangrijk dat er ook voldoende zicht is vanuit de woning op de galerij en op de binnentuin. Dit pleit voor een keuken(raam) aan de galerij.

Gevels

= Torens T1 en T2

De gevels van de torens in de binnentuin, T1 en T2, zijn rondom min of meer gelijk. Met de gevelindeling en met name de situering van balkons kan worden gevarieerd, om enige speelsheid in de gevels mogelijk te maken. Alleen op de begane grond is er een duidelijk onderscheid tussen de (semi)publieke delen van het gebouw, met de gezamenlijke entree en fietsenberging, die op de openbare ruimte (Hoeslootstraat) georiënteerd zijn en de woningen die naar de binnentuin op erfpachterrein gericht zijn.

= H1 en H2

Het gebouw aan Tussen Meer vormt qua architectuur één samenhangend geheel en het is vormgegeven als één eenduidig gebouw. Wel is er duidelijk sprake van onderscheid tussen voorgevel, achtergevel en zijgevels. Ook is er sprake van onderscheid tussen begane grond en bovenwoningen. In de plint is er onderscheid tussen woningen en voorzieningen, waarbij de vloer van de woningen maximaal 1 meter kunnen worden opgetild en de pui en vloer van de voorzieningen aansluiten op maaiveldniveau. De plint als geheel heeft samenhang en één hoogte.

Het langgerekte karakter van het gebouw komt tot uitdrukking in de architectuur. Tegelijk zorgen verschillende gevelelementen ook (subtiel) voor een verticale geleding. Dit geeft enig tegenwicht tegen met name de Hangbrugmaisonnettes, de Kloosflat aan de overzijde, waarbij het verticale van de reeks langgerekte flats in de architectuur nog eens extra is benadrukt. Het verticale in H1&2 blijft echter ondergeschikt aan het horizontale. Er moet dus geen sprake zijn van opdeling van het gebouw (bijvoorbeeld door middel van kleur of materiaalgebruik) in duidelijk van elkaar te onderscheiden verticale blokken of geveldelen.

- voorgevel H1&2

Met de voorgevel presenteert het gebouw zich aan Tussen Meer, aan de entree van de wijk en aan het wijkwinkelcentrum Dijkgraafplein. Hij vormt het gezicht van het gebouw.

De gevel bestaat uit rechte lijnen en rechthoekige vlakken. Hij beantwoordt aan het stedelijke karakter van de stadsstraat en het winkelplein aan deze zijde van het gebouw. Het heeft een iets strengere en monumentale uitstraling en een strak ritme, met herhaling van geveldelen.

Met de daklijst, balkons en de plint wordt het langgerekte, het horizontale van de gebouwen benadrukt. Door middel van bijvoorbeeld een verticale uitlijning van balkons en/of nissen, herhaling en ritme van geveldelen of ramen wordt ook verticale geleding in het gebouw gemaakt.

- achtergevel H1&2

De achtergevel is minder van belang voor de presentatie van het gebouw aan de straat, maar is des te belangrijker als ontwerpogave. De achtergevel is sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving binnen het bouwblok. Deze zijde van het gebouw is het meest van belang voor de bewoners. Het is de kant van de binnentuin, de kant waar bewoners elkaar tegenkomen, kunnen ontmoeten. Maar ook de gevel die het uitzicht van een groot deel van de woningen in de torens bepaalt. Tegelijk zit de gevel aan de schaduwzijde én is vooral een functionele zijde met galerijen op elke verdieping.

Bij de vormgeving van de achtergevel dient de aanwezigheid en beweging van (mede)bewoners goed zichtbaar te zijn, waarbij de sfeer van warmte, verbondenheid en ontmoeting tot uitdrukking wordt gebracht.

Daarnaast dient de relatie met de binnentuin een ontwerpuitgangspunt zijn voor de achtergevel. Het gaat daarbij enerzijds op de binnentuin, maar daarnaast ook op het passen van de gevel bij het karakter van de tuin. Dit in tegenstelling tot de voorgevel die past bij het meer stedelijke karakter van Tussen Meer. Dit zou bijvoorbeeld vertaald kunnen worden in veel transparantie, gebruik van warme en of natuurlijke materialen (zoals hout) en warme kleuren en licht. Ook kunnen planten in de galerij of langs de gevel bijdragen aan een passend gevelbeeld.

- zijgevels H1&2

De zijgevels hebben ramen en of een groene gevel en of gevelkunst. Met name in de westelijke zijgevel aan het Dijkgraafplein zijn ramen wenselijk, voor het zicht op en contact met het winkelplein. De oostgevel leent zich ook voor een groene gevel (klim- of muurplanten).

Plint en entrees

De plint en entrees zijn uitnodigend, verwelkomend. Je ervaart de sterke functionele en visuele relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. De plint en vooral de gezamenlijke entrees en fietsenstallingen, hebben een transparante gevel en zijn goed en prettig verlicht.

Verlichting

Verlichting speelt een belangrijke rol voor uitstraling en sfeer van de gebouwen. Dat geldt het sterkst voor de gezamenlijke entrees en fietsenstallingen, omdat dat ('s avonds en 's nachts) de contactpunten van het gebouwen zijn vanaf de openbare ruimte, een soort bakens. De verlichting moet helder maar warm zijn. Geen koud, fel licht.

Overgang openbaar-privé

Gebouwen

Het vloerpeil van de woningen op de begane grond kan maximaal een meter worden opgetild. Dit zorgt voor iets meer afstand tussen de begane grondwoningen en het maaiveld en daarmee voor meer privacy. De woningen in gebouw H1 en 2 liggen met de buitenruimte en woonkamer aan het brede trottoir langs Tussen Meer: de drukste straat van de wijk, de hoofdentree van de wijk en de belangrijkste verbinding met de rest van Osdorp. Het iets optillen van de woonkamer en buitenruimte in de vorm van een begane groundbalkon of stadsbalkon zorgt voor enige afstand tussen voorbijgangers en bewoners. Bij het optillen van de begane grond vloer moet wel nadrukkelijk voorkomen worden dat die afstand te groot wordt en er te hoge, lange, anonieme geveldelen ontstaan. Dat wordt voorkomen door de begane grondvloer tot maximaal 1 meter op te tillen en bijvoorbeeld door de verhoging voldoende vaak te onderbreken, bijvoorbeeld met voordeuren, ramen, trapjes of iets dergelijks. De keuze tussen dichte en open balkonhekjes speelt hierbij ook een rol: dicht betekent meer en hogere dichte geveldelen vanaf het trottoir, maar een open hek bij een één meter van het maaiveld opgetild balkon is minder gewenst in verband met inkijk en privacy.

Maaiveld

De erfafscheiding is laag zodat er een goede zichtrelatie is tussen de Hoekslootstraat en de binnentuin (zeg maximaal 1 à 1,2 m hoog).

De erfafscherming tussen de semi-private binnentuin en de openbare ruimte in Hoekslootstraat gebeurt door middel van groen. Indien gebruik gemaakt wordt van een hek is deze geïntegreerd in het groen en niet of nauwelijks zichtbaar.

Geveltuintjes bij de beganegrondwoningen in H1, kunnen bijdragen aan een prettige overgang tussen het trottoir langs Tussen Meer en de woningen. Het draagt bij aan een gemoedelijke, groene uitstraling en draagt tegelijk bij aan het creëren van enige afstand tussen de publieke ruimte en het privédomein van de woningen.

Maaiveldinrichting

De binnentuin draagt (letterlijk) bij aan de beleving van de Tuinstad. De tuin is weelderig en gevarieerd groen ingericht, waarbij (inheemse) bloemen en kruiden een sterke rol spelen. De tuin is goed zichtbaar vanaf de Hoekslootstraat en draagt bij aan het groene straatbeeld.

Met name het groen aankleden en duurzaam inrichten van de parkeerstraat is een belangrijke ontwerp-opgave, om ook dat deel van het binnengebied te laten bijdragen aan een tuinkarakter van het binnengebied.

Voor de woningen langs Tussen Meer kan aan smalle groenstrook of geveltuin worden ingericht, als overgang tussen trottoir en beganegrondbalkon. Bij de voorzieningen sluit de pui rechtstreeks aan op het trottoir.

Op de hoek van Tussen Meer en het Dijkgraafplein (aan westelijke kop van H1&2) is er ruimte voor een terras of verblijfsinrichting, gekoppeld aan de voorziening in de plint op de hoek.

Bijlage C. Toelichting schaduwstudie

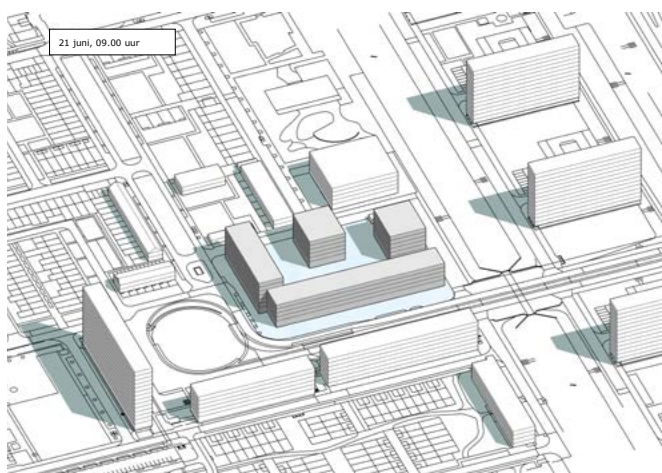
Datums en tijden

Als onderzoeksdatums voor de schaduw worden meestal de 'langste dag' 21 juni, de 'kortste dag' 21 december en de datums die daar precies tussenin zitten, de equinoxen 21 maart en 21 september (eigenlijk 23 september). De resultaten van 21 maart en 21 september zijn in principe gelijk, dus die worden in één studie samengevat.

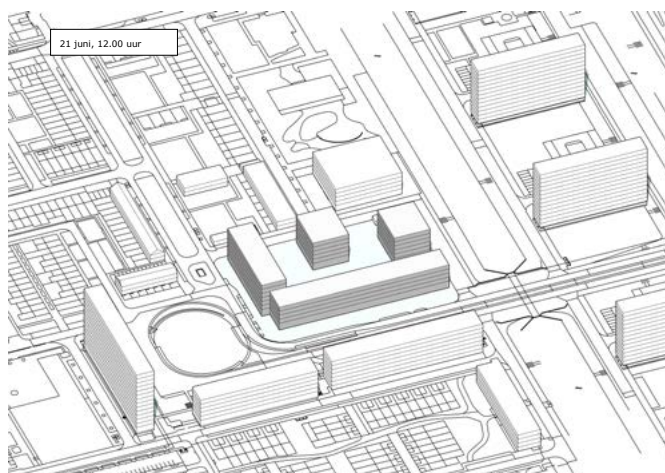
Als tijdstippen voor de studie zijn gebruikt een ochtendtijd 9 uur, tussen-de-middag 12 uur, middag 16 uur en avond 19 uur.

21 juni

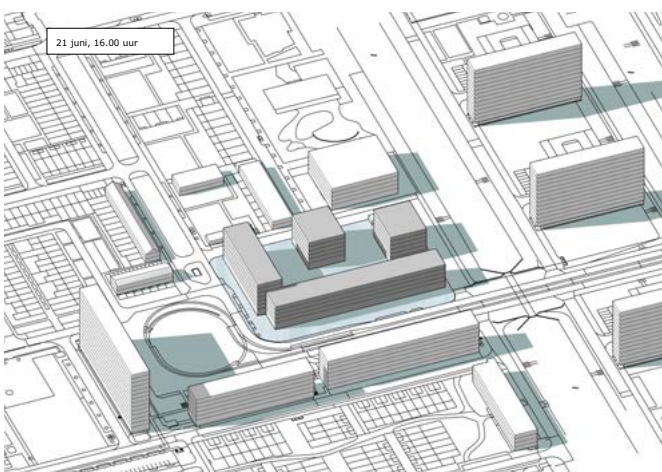
Op 21 juni staat de zon het hoogst en zijn de schaduwen het kortst. Ook is de zon het langst zichtbaar. Zij komt 's ochtends het verst noordoost op en gaat het verst noordwest onder.



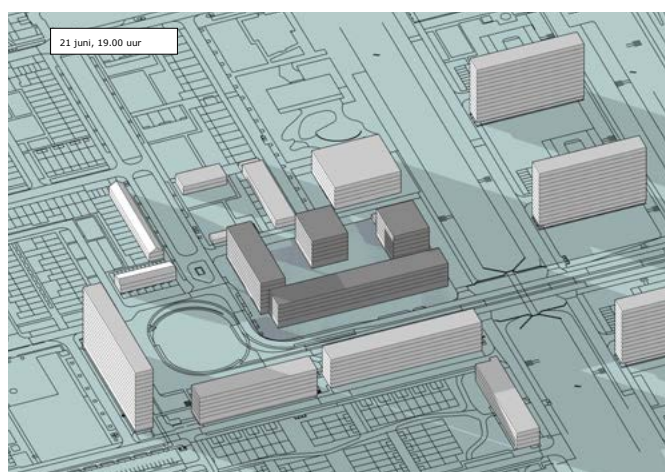
21 juni, 09.00 uur



21 juni, 12.00 uur



21 juni, 16.00 uur



21 juni, 19.00 uur

9.00 uur (zie schaduwtekening)

De ochtendzon uit het oosten legt de schaduw in westelijke richting. Door de hoge stand van de zon raakt de schaduw van de nieuwbouw geen omliggende woningen. Ook binnen het plan hebben gebouwen op dit tijdstip vrijwel geen schaduw van andere gebouwen binnen en buiten het plan. Alleen gebouw H3 aan het Dijkgraafplein krijgt aan de achterzijde in de hoek met H2 enige schaduw van dat gebouw. Verder liggen alle gevels aan de westzijde van de gebouwen in de schaduw.

12.00 uur (zie schaduwtekening)

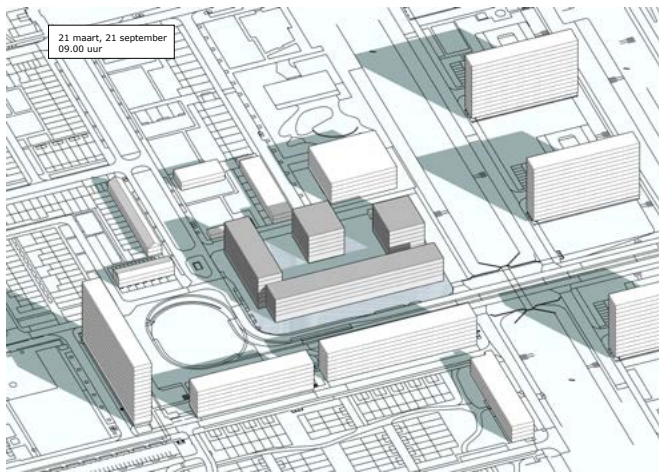
Tussen-de-middag (noon) staat de zon in het zuiden en wijzen de schaduwen naar het noorden. De zon staat op z'n hoogst en er zijn bijna geen schaduwen te zien. De nieuwbouw zorgt niet voor schaduw op omliggende woningen en visa versa. De gevels aan de noordzijde van de gebouwen liggen in de schaduw.

16.00 uur (zie schaduwtekening)

In de loop van de middag draait de zon naar het westen en legt de schaduwen naar het oosten. De nieuwbouw legt nu alleen schaduw binnen het plan-gebied zelf en niet op gebouwen rond de nieuwbouw. Andersom is er ook geen schaduw van omliggende gebouwen op de nieuwbouwwoningen. Een deel van de westelijke gevel van T1 ondervindt op de begane grond schaduw van gebouw T2. Een deel van de westelijke gevel van T2 ondervindt op de begane grond schaduw van gebouw H3. H2 krijgt op de noordgevel in de hoek met H3 schaduw van H3. Alle gevels aan de oostzijde van de gebouwen liggen in de schaduw.

19 uur (zie schaduwtekening)

In de zomer is ook de avondzon van belang voor de schaduwstudies. De zon schijnt niet alleen langer, mensen maken in de zomer meer gebruik van de avondzon dan in de andere seizoenen. Maar ook op de langste dag is de zonkracht 's avonds duidelijk minder en zijn de schaduwen lang. De schaduw wijst in zuidoostelijke richting. Gebouwen H3 en T2 werpen schaduw op de noordzijde van gebouw H1 / 2. Gebouwen H3 en T2 krijgen op dit tijdstip enkel op de begane grond zeer geringe schaduw van de bestaande laagbouw ten noorden en westen van het plangebied. Alle gevels aan de zuid- en oostzijde van de gebouwen liggen in de schaduw.



21 maart, 21 september 09.00 uur

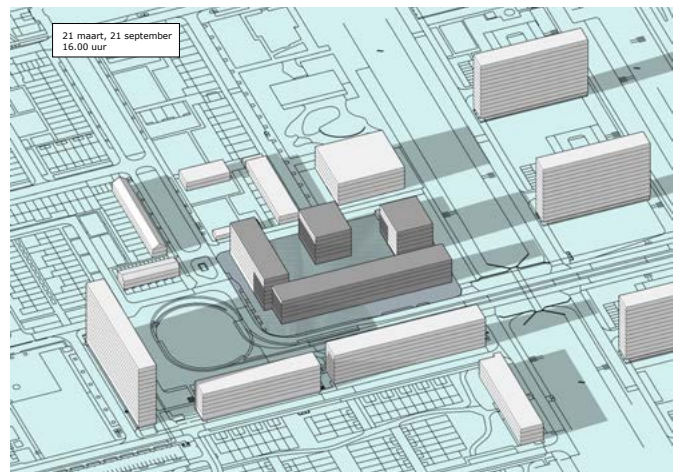
21 maart en 21 september

9.00 uur (zie schaduwtekening)

De ochtendzon uit het oosten legt de schaduw in westelijke richting. De schaduw van de nieuwbouw heeft maar beperkt nadelige voor de bezonning van omliggende woningen. De schaduw van gebouw T2 valt op de voor- en zijgevel en het dak van de twee zuidelijkste woningen aan de Schuitenhuisstraat. Ook binnen het plan valt er weinig schaduw op andere gebouwen binnen het plan. Alleen gebouw T1 ondervindt aan de westkant van de zuidgevel schaduw van H1. En H3 krijgt aan de achterzijde in de hoek met H2 schaduw van gebouw H2. Verder liggen alle gevels aan de west- en noordzijde van de gebouwen in de schaduw.

12 uur

Tussen-de-middag (noen) staat de zon in het zuiden en wijzen de schaduwen naar het noorden. De zon staat op het hoogst van de dag en de schaduwen zijn kort. De nieuwbouw zorgt niet voor schaduw op omliggende woningen en visa versa. De schaduw van gebouw H1 beslaat wel een belangrijk deel de begane grond van de zuidoostelijke gevel van gebouw T1. Alle gevels aan de noordzijde van de gebouwen liggen in de schaduw.



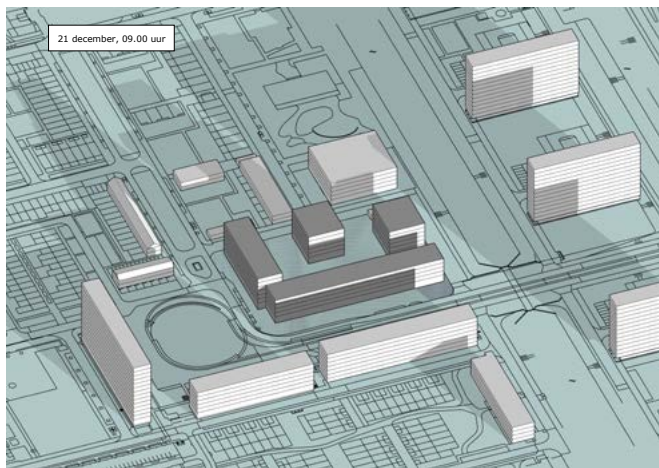
21 maart, 21 september 16.00 uur

16.00 uur (zie schaduwtekening)

Op 21 maart en september zijn de schaduwen om 16 uur al behoorlijk lang. Ze wijzen in noordoostelijke richting. De nieuwbouw legt alleen schaduw binnen het plangebied zelf en niet op gebouwen rond de nieuwbouw. Andersom legt het hoge gebouw van de hangbrugmaisonnettes, aan de overzijde van het Dijkgraafplein, schaduw op de onderste vijf bouwlagen van het zuidelijk deel van de westelijke gevel van H3 en op de westelijke kopgevel van H2, plus de westelijke hoek van de zuidgevel van H2 (voorgevel). Binnen het plangebied zorgt H3 voor schaduw op de onderste 4 lagen van de zuidwestelijke en zuidoostelijke gevel van gebouw H2. En legt gebouw T2 schaduw op de onderste vier lagen van de noordkant van de zuidwestelijke gevel. Alle gevels aan de noordoostzijde van de gebouwen liggen in de schaduw.

19.00 uur

In deze periodes van het jaar is het om 19 uur al schemerig of donker en een schaduwstudie niet meer relevant.



21 december, 09.00 uur

21 december

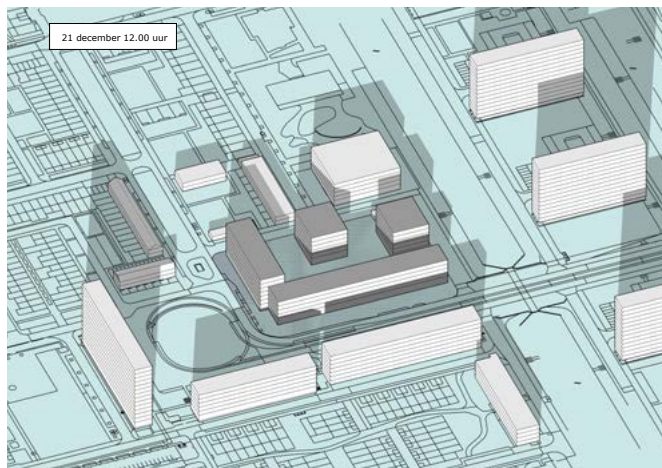
Op 21 december staat de zon het laagst en is zij het kortst te zien. De schaduwen zijn het langst van het jaar. Vaak wordt deze periode achterwege gelaten uit schaduwstudies om dat het de hele dag relatief donker is en schaduwen de hele dag langgerekt zijn, maar ook omdat er veel minder van de zongenoten wordt bijvoorbeeld in de tuin of op het balkon, zoals in de zomer.

9.00 uur (zie schaduwtekening)

De ochtendzon werpt in december lange schaduwen, 's ochtends in (noord) westelijke richting. De laagbouwrijtjes aan de westkant van de Ingelandenweg liggen in de schaduw van gebouw H3. De laagbouwrijtjes aan de Schuitenhuisstraat liggen grotendeels in de schaduw van gebouw T2. Gebouw T1 werpt een schaduw over alle verdiepingen op de westelijke helft van de zuidoostelijke gevel (voorgevel) van een toekomstig te ontwikkelen nieuwe gebouw van Cordaan.

12.00 uur (zie schaduwtekening)

Ook als de zon op haar hoogste punt van de dag staat, om circa 12 uur, zijn de schaduwen in december nog lang. De nieuwbouw werpt schaduw op alle gebouwen ten noorden van het plangebied. H3 geeft schaduw op de zuidwestelijke gevel van de laagbouwrijtjes aan de Schuitenhuisstraat (achtergevel en achtertuin), T2 en T1 op delen van de westelijke en zuidelijke gevel van het toekomstige gebouw van Cordaan. Binnen het plangebied zorgt gebouw H1 / 2 voor schaduw op gebouw T1 op de onderste vier lagen van de zuidoostelijke gevel en onderste drie lagen van zuidwestelijke gevel. En verder voor schaduw op gebouw T2 op de onderste drie lagen van de zuidoostelijke gevel en onderste twee lagen van de zuidwestelijke gevel.



21 december, 12.00 uur

16.00 uur

In december is het om 16 uur al te schemerig en een schaduwstudie niet meer relevant.

19.00 uur

In december is het om 19 uur al donker en een schaduwstudie niet meer relevant.

[illegible]

COLOFON

Contact

Vernieuwingdijkgraafplein@amsterdam.nl

Productie

Ruimte en Duurzaamheid

Vormgeving

LassooyDesign BNO

Copyright

Gemeente Amsterdam

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

