



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. Openbare ruimte en binnenterrein	22
3.5. Bestemmingsplan	23
3.6. Techniek	23
3.7. Duurzaamheid	23
4. Uitvoering	25
4.1. Fasering	25
5. IJkpunten	26
5.1. Ontwerptraject	26
Lijst van verwijzingen	27
Bijlagen	28
A. Coördinatentekening en matentekening	29
B. Openbare ruimte plan	31
C. Bezonning	32
D. Ondergrond (kabels en leidingen)	34



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



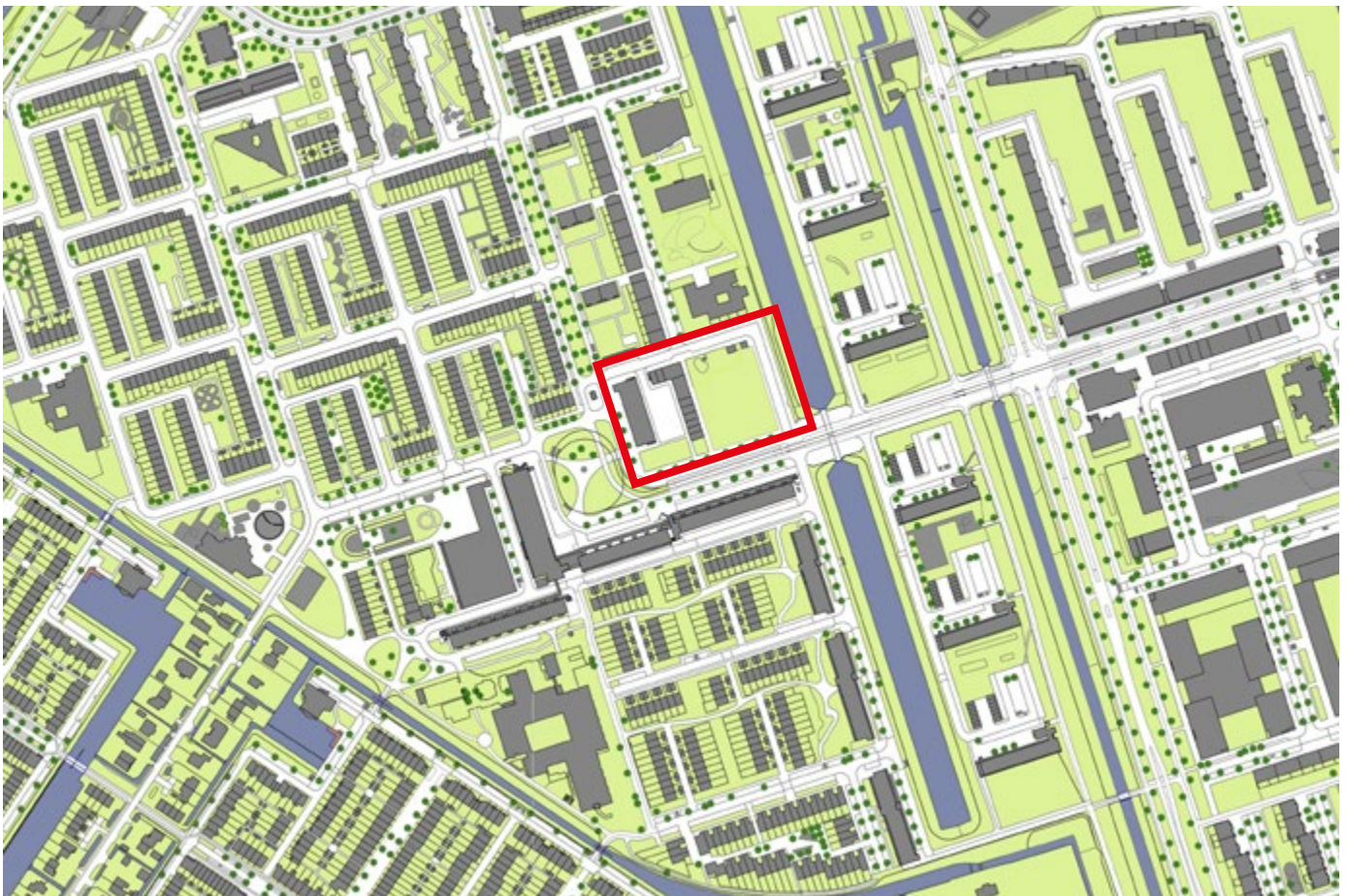
Afbeelding 4: Gevelaanzicht aan het plein



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 Schuithuisstraat. 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 woonomgeving 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 huishoudensamenstellingen. 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 Grandlocatie. 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 basisuitgangspunten voor het plan vanuit de tuinstedelijke achtergrond. Daarnaast spelen actuele opgaven en uitgangspunten, bijvoorbeeld vanuit duurzaamheid, verkeer en specifieke woningbehoefte, 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 Grandlocatie een toekomstbestendige levendige 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: Topografische kaart 1900



Afbeelding 9: Topografische kaart 1969



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 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan De Punt uit 2012. 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.

Om de plannen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Er is over het plan al overleg geweest met Provincie Noord-Holland en met Waternet. De volgende stap is de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan om het ter inzage te leggen.



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, rigoureuus 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 bouwmogelijkheden. 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 naoorlogse 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 tramlawaaai. 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 top laag 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 zogenaamde 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 prettiger 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 levendige 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 structurende 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 levendige 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.

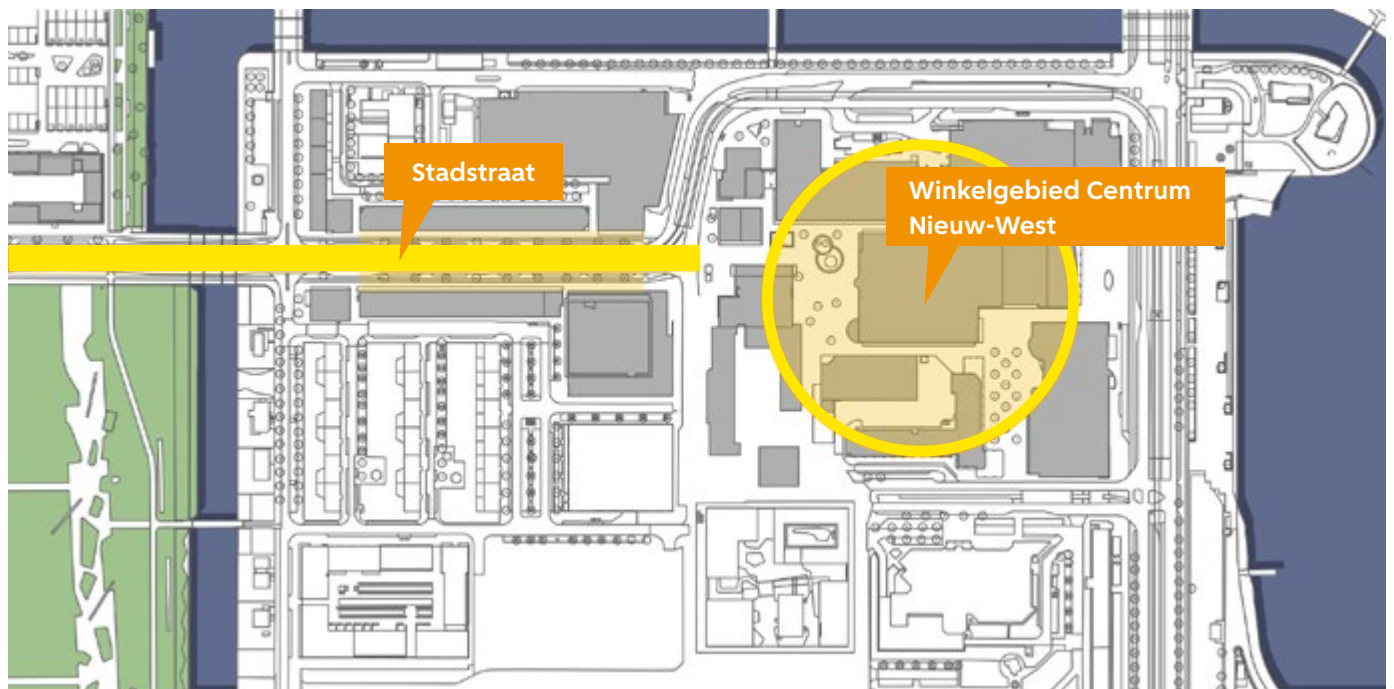
De ambitie is om door de vernieuwing van de Grandolocatie van de stadsstraat Tussen Meer 1 geheel te maken. Hiermee draagt de vernieuwing bij aan de kwaliteit en levendigheid van de plek en een betere stedenbouwkundige verbinding van De Punt met de rest van Osdorp.

Ambitie 4: Verbetering van de openbare ruimte

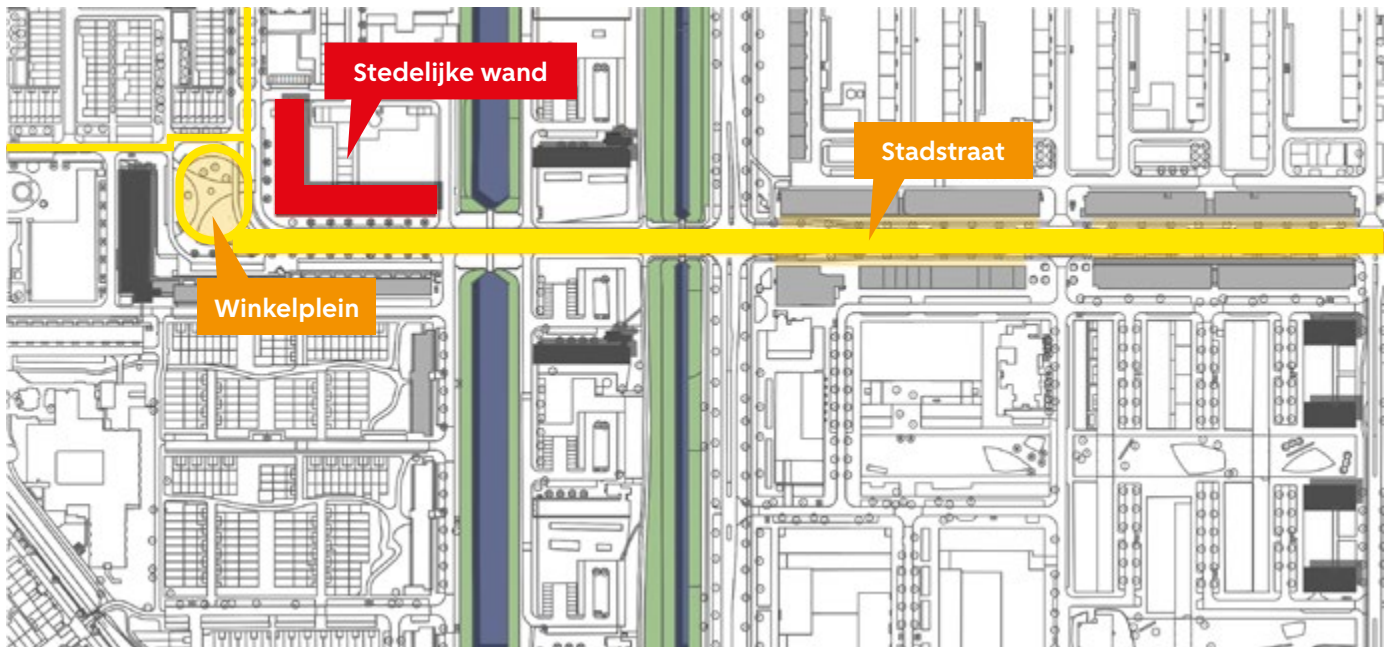
Groen en water zijn naast licht, lucht en ruimte belangrijke kwaliteiten van de leefomgeving in de Westelijke Tuisteden.

Daarnaast zijn de toegankelijkheid en de gebruiks- en verblijfswaarde van het groen van belang voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Ook stadsgroen als oplossing voor problemen die ontstaan door klimaatverandering en voor de natuur dragen daar positief aan bij. Verder kan de vernieuwing en herinrichting van de straten bijdragen aan de kwaliteitsimpuls.

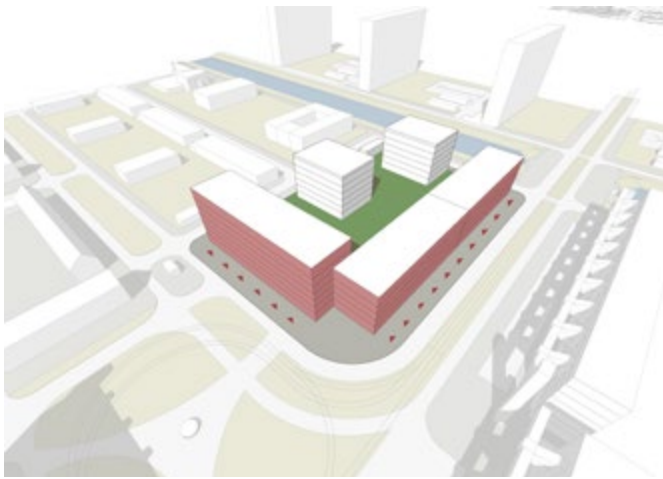
De ambitie is om bij de vernieuwing van de Grandolocatie de kwaliteit van de leefomgeving te vergoten door herinrichting van de openbare ruimte. Er komt meer groen bij en de parkstrook met singel wordt toegankelijker. De binnentuin in het nieuwe bouwblok draagt ook bij aan het groene karakter van de buurt.



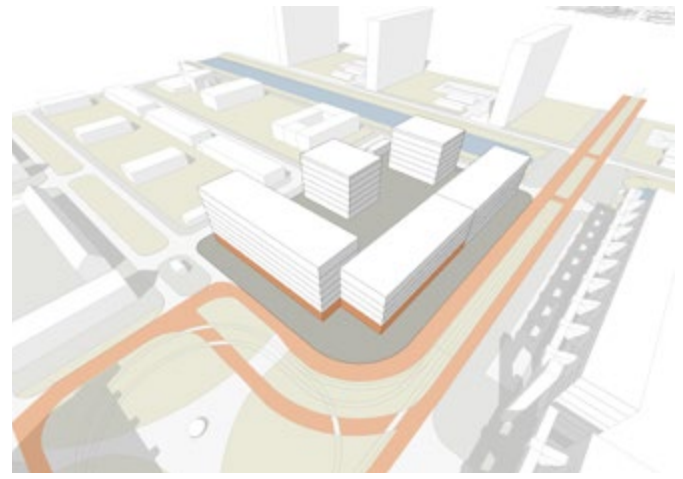
Afbeelding 14a: Tussen Meer oostelijk deel, begint bij Stadscentrum Osdorpplein



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



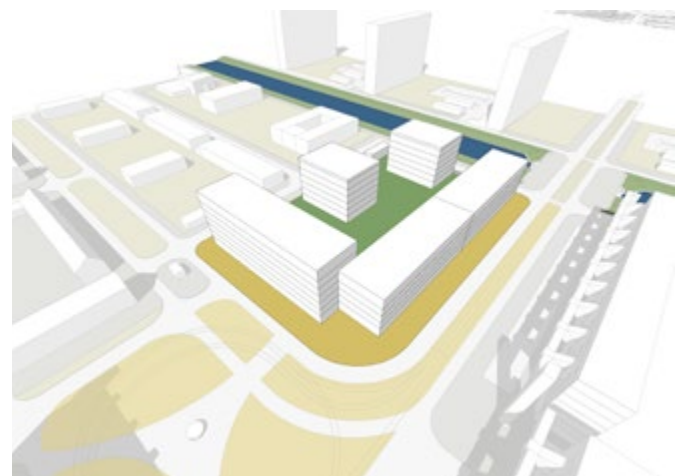
Afbeelding 15: Stedelijke wand aan Tussen Meer en Dijkgraafplein met adressen aan de straat en aan het plein



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

Met de huidige gevolgen van klimaatverandering hebben we vaker te maken met hevige neerslag, hitte, droogte en kans op overstromingen. 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 bouwenvelop'. 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).

Voor de stedelijk afvalwatertaak en het verwerken van de toename van hevige buien is het nodig om meer riolen te vervangen dan voorheen. Het [Omgevingsprogramma Riolerings \(OPR\) 2022-2027](#), geldig vanaf 25 maart 2022, gaat hierover.

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 Grandlocatie 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, levendige 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: 7.320 m²
- Bouwoppervlak: maximaal 20.900 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. 1.250 m² BVO
- Informatie: Mandy de Vree (Projectmanager) vernieuwingdijkgraafplein@amsterdam.nl.

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 3 meter brede 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 zijn 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. Deze dragen ook bij aan een levendige uitstraling naar de straat. Ze zijn zowel vanaf de straatzijde als vanaf de tuin toegankelijk (mogelijk via de entreehallen). De interne ontsluitingen en verkeersruimtes, zoals galerijen, trappenhuisen 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 van 2 meter diep binnen de gevel (loggia's). De reden dat de buitenruimtes binnen de gevel vallen is dat zo langs de straat een strakke, stedelijke wand en volume ontstaat. De zwevende galerijen van de monumentale Hangbrugmaisonettes, aan de overzijde van Tussen Meer en het Dijkgraafplein komen zo zoveel mogelijk tot hun recht. Bovendien versterkt het de asymmetrie van het straatprofiel, wat gebruikelijk is in de Westelijke Tuinsteden. De woningen op de begane

grond in gebouw H1 hebben zowel een buitenruimte aan de straatzijde (zuidkant) als 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 loggia's 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.

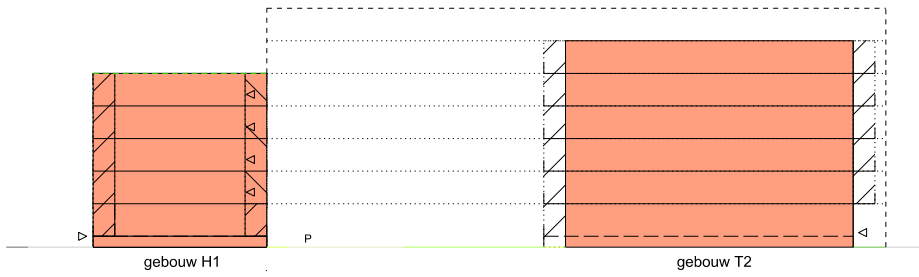


LEGENDA

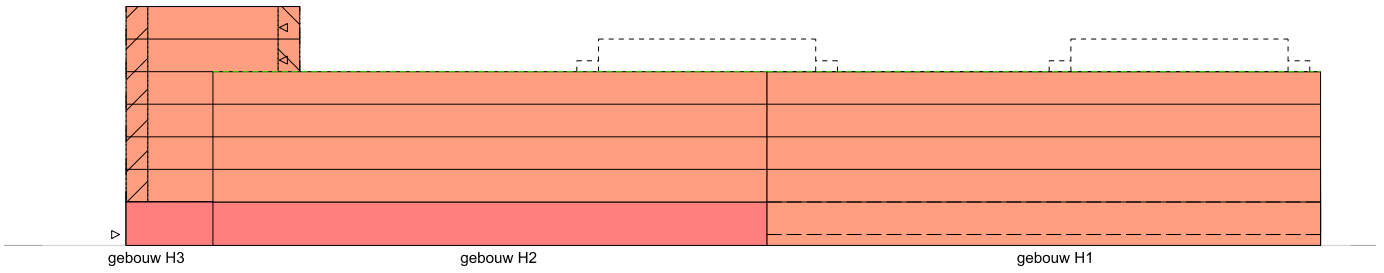
plangrens	bestrating verhard
uitgeefbaar terrein	parkeerplaatsen openbaar terrein
bouwvlak woningen	parkeerstraat (erfpachtterrein)
bouwvlak woningen met gemengde plint	parkeerplaatsen halfverhard / grasstenen (erfpachtterrein)
loggia's / balkons	openbaar groen
galerij	bomen
max. bouwhoogte vanaf maaiveld	groen binnentuin (erfpachtterrein)
voordeuren aan de straat (indicatief)	privé terras / vlonder
collectieve entrees en fietsstalling (indicatief)	doorsneden
bestaand nutsgebouw	

Afbeelding 20: Plankaart

Doorsnede A



Doorsnede B



Afbeelding 21: Doorsnedes



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 wijkwinkplein 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.

3.3 Programma

Woonprogramma

Het woningbouwprogramma volgt het actuele woningbouwbeleid van de gemeente Amsterdam. Het uitgangspunt is 30-40-30 (30% sociaal, 40% middensegment 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 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

Het niet-woonprogramma in de plint van gebouwdelen H2 en H3 omvat ca. 1250 m² en bestaat uit ca.

750 m² publiekgerichte commerciële functies en ca. 500 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.

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 de bezoekers van de voorzieningen wordt uitgegaan van

dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen met de bezoekers van de woningen. Het bezoek aan de voorzieningen vindt hoofdzakelijk overdag plaats en het bezoek van de woningen vaker 's avonds en in het weekend.

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 parkeerruimte 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 Openbare ruimte en binnen terrein

Inrichting binnenterrein

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 tuinuitstraling, 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 (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. Mogelijk kan de tuin toegankelijk zijn voor de buurt via een 's avonds afsluitbare route. Tussen de parkeerstraat en de H-gebouwen komt een groenstrook van 2 meter, die bijdraagt aan het groene karakter van het binnengebied.

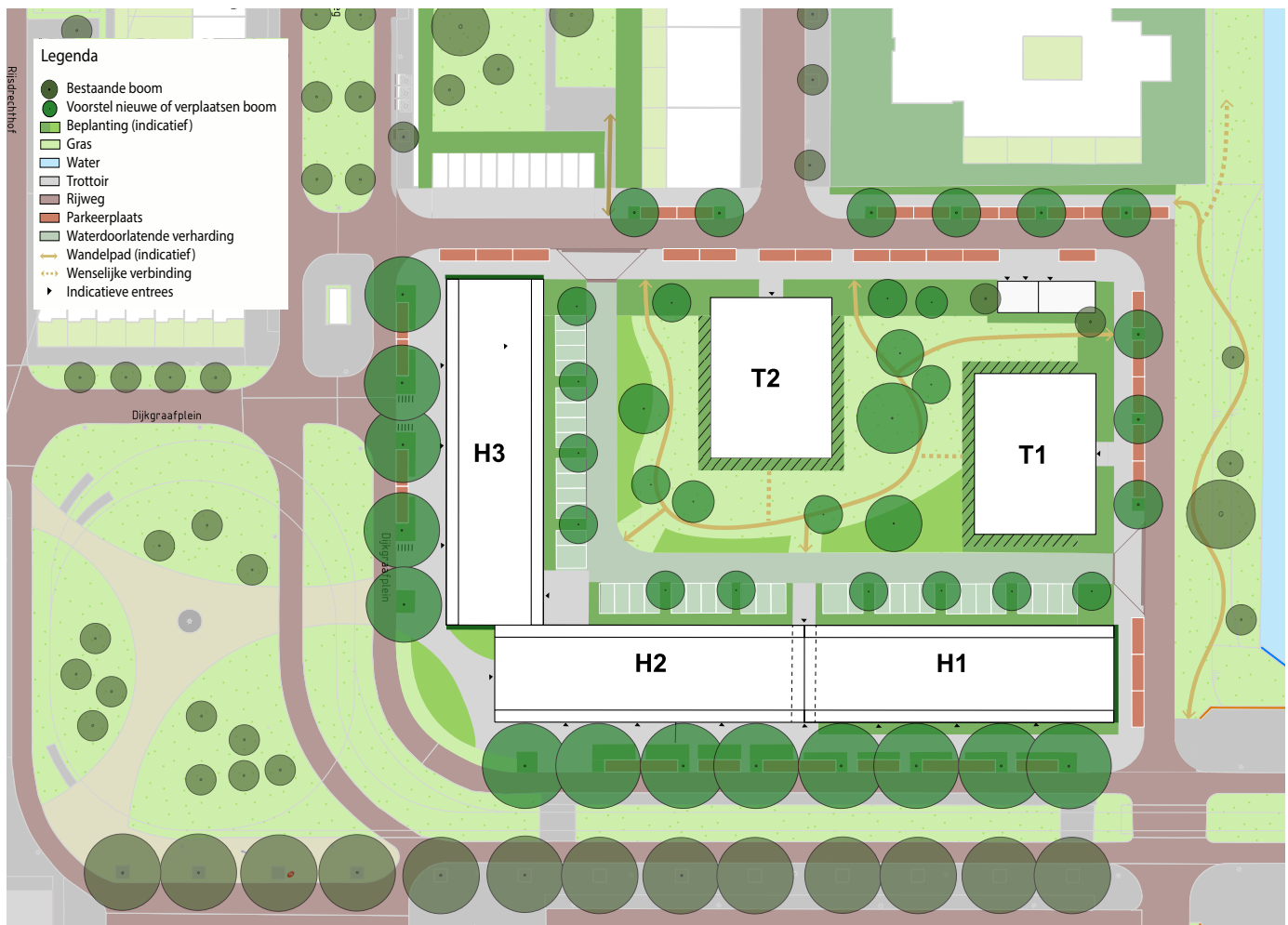
Rond de urban villa's zijn de privé terrassen of veranda's van de begane grondwoningen gesitueerd. Ze bieden toegang tot de collectieve binnentuin en hebben geen hoge erfafscheidingen zoals schuttingen.

Verkeersontsluiting

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.

Herinrichting openbare ruimte

Langs Tussen Meer en het Dijkgraafplein worden de bomen indien mogelijk verplaatst naar de ruimtes tussen de langsparkeervakken. 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 met plekken voor fietsparkeren. Ook kan er voor



Afbelding 23: Inrichtingsplan, openbare ruimte en binnenterrein (indicatief)

de woningen op de begane grond in gebouw H1 een groenstrook van 2 meter breed langs de gevel gemaakt worden als groene buffer tussen de stoep en de woningen. Bij de voorzieningen loopt de stoep tot de pui en kan deze 2 meter zone als voorruimte worden benut, bijvoorbeeld voor een klein terras.

3.5 Bestemmingsplan

Voor de planontwikkeling is een nieuwe planologisch-juridische basis nodig.

3.6 Techniek

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

Afvalinzameling gebeurt inpandig 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 erfpachtterrein 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, 2050; amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/duurzaamheid/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 milieu impact te beperken. Het wordt aangemoedigd om in totaal 50% gerecyclede, hernieuw-bare 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:

- Minimale waterberging op de kavel is de totale kavelopper- vlakke 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 rainproof.nl/hemelwaterverordening.

Op het platform Amsterdam *Rainproof* (rainproof.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 natuurinclusief 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.

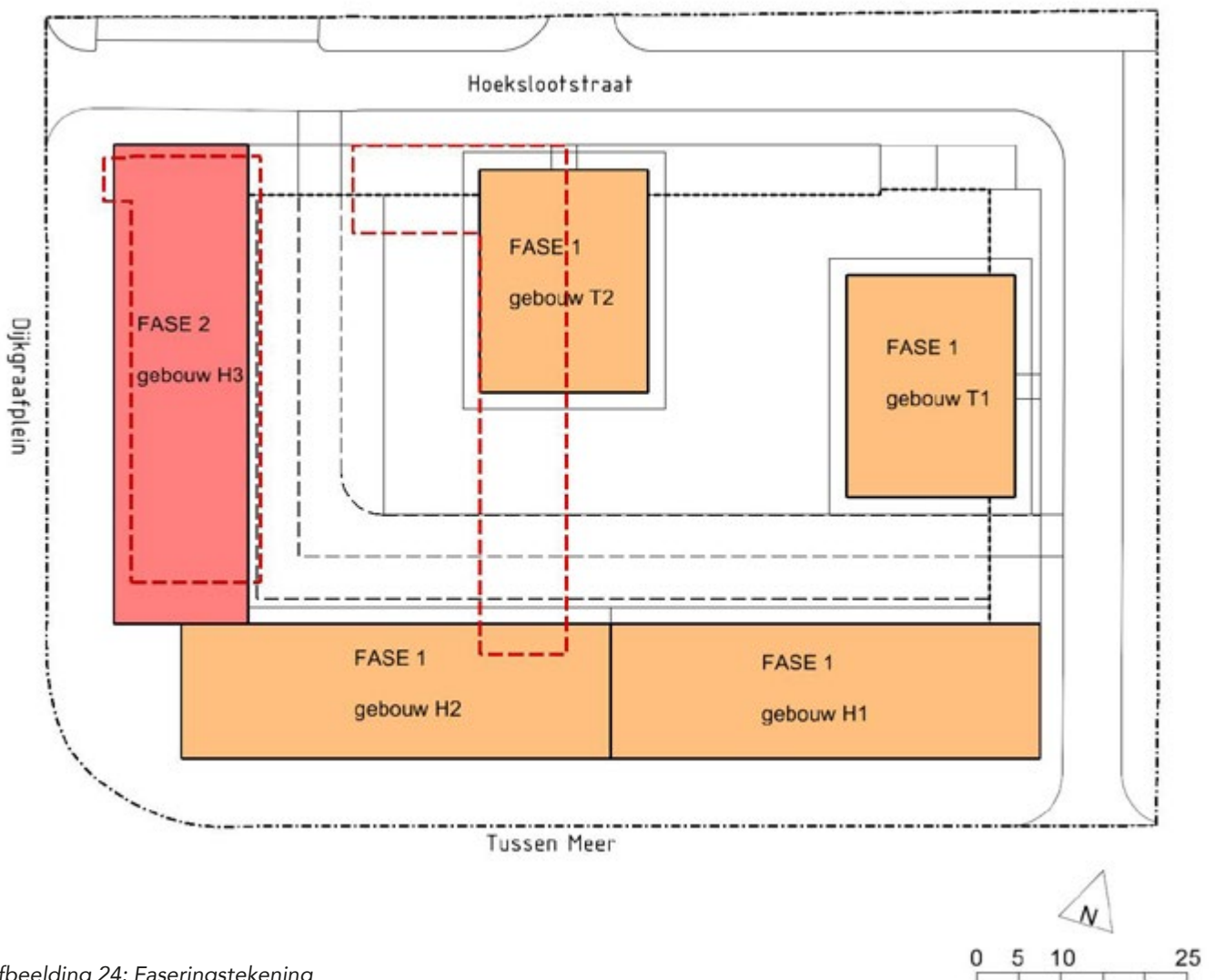
Er staat een handreiking over natuurinclusief bouwen van de gemeente online. Deze bevat vele tips, ideeën en voorschriften voor de plaatsing van nestkasten, een bij- en hotel of een groene gevel. Bij de uitwerking van het ontwerp dient contact te worden opgenomen met een ecooloog van de gemeente Amsterdam,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

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

4 Uitvoering

4.1 Fasering

Het plan is in twee fasen te realiseren. De eerste fase bestaat uit de gebouwdelen aan Tussen Meer (H1 en H2) en het oostelijke bouwblok aan de Hoekslootstraat (T1 en T2). Fase 2 is het gebouwdeel aan het Dijkgraafplein (H3) en zal een aparte ontwikkeling vormen.



Afbeelding 24: Faseringstekening

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.

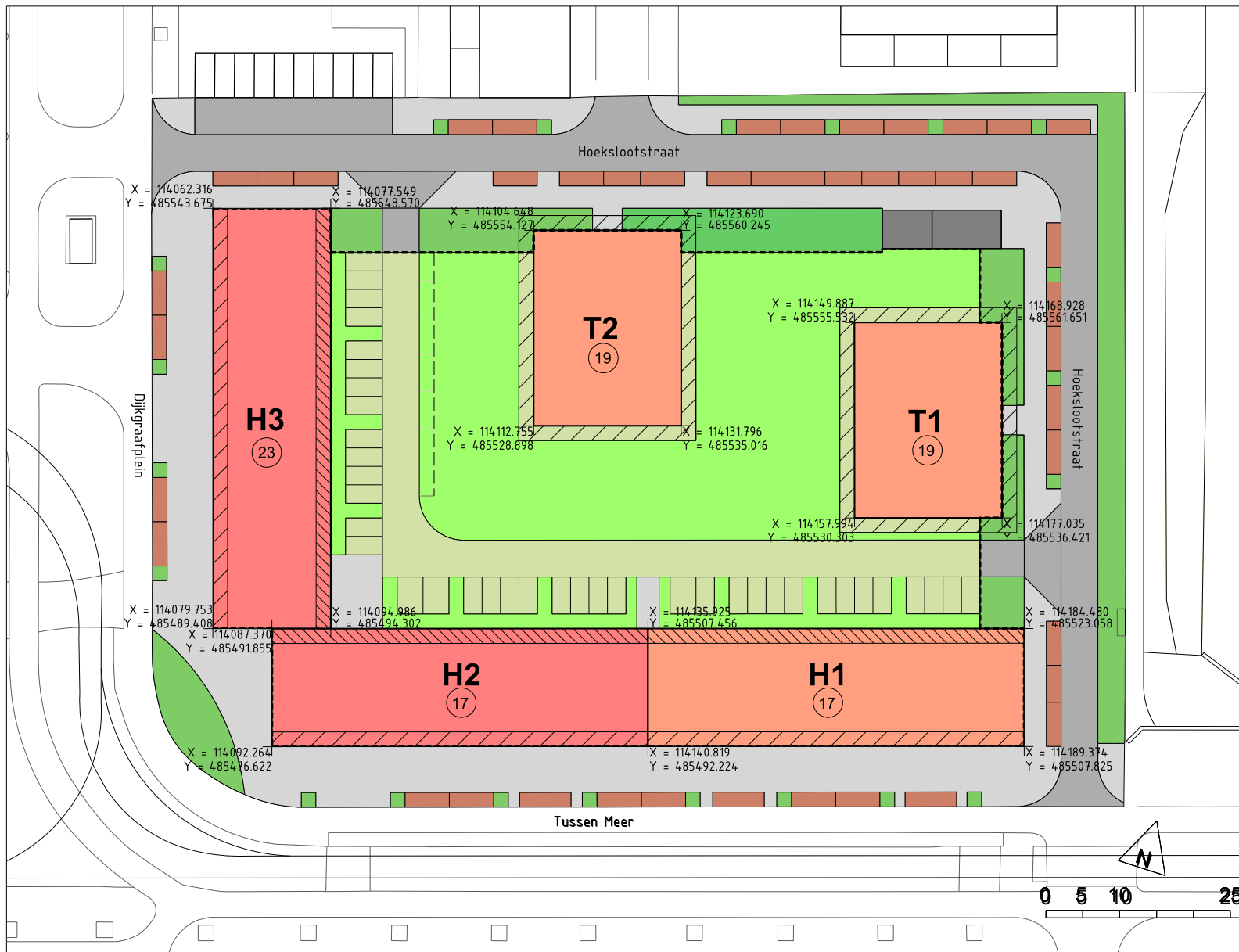
Bij de verwijzingen, de status en jaartal van de verwijzing vernoemen. Tevens als er een duidelijke relatie met een ander document aanwezig is, deze ook benoemen. De links moeten gemeentelijke links/ Ruimtelijke Plannen links zijn. Tevens moeten het betrouwbare links zijn, die geüpdatet worden. De links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

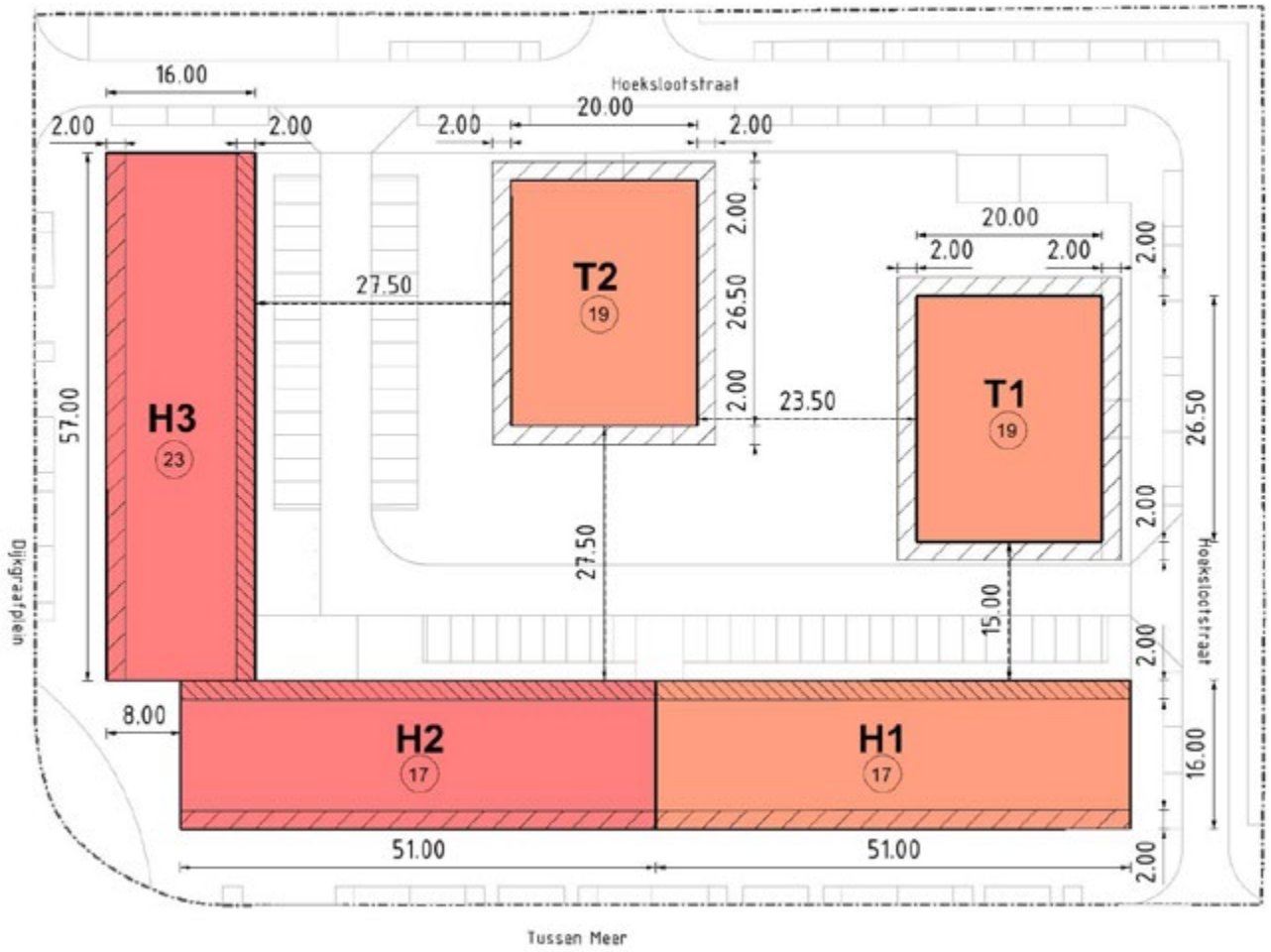
- Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool: amsterdam2050.nl
- Vernieuwingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2004)
- Uitwerkingsplan Hart Dijkgraafplein (vastgesteld door de deelraad in december 2005).
- Bestemmingsplan: ruimtelijkeplannen.nl
- Nota parkeernormen auto, 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/volg-beleid/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: crk.amsterdam.nl/welstandsnota
- 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)
- Synthesgra, rapport “Quickscan Amsterdam Osdorp, Omgeving Ingelandenweg”, 22 november 2004).
- programma Amsterdam Rainproof: rainproof.nl/sites/default/files/programmaplan-amsterdamrainproof.pdf

Bijlagen

- A. Coördinatentekening
- B. Openbare ruimte plan
- C. Bezoning
- D. Ondergrond (kabels en leidingen)

Bijlage A. Coördinatentekening en matentekening



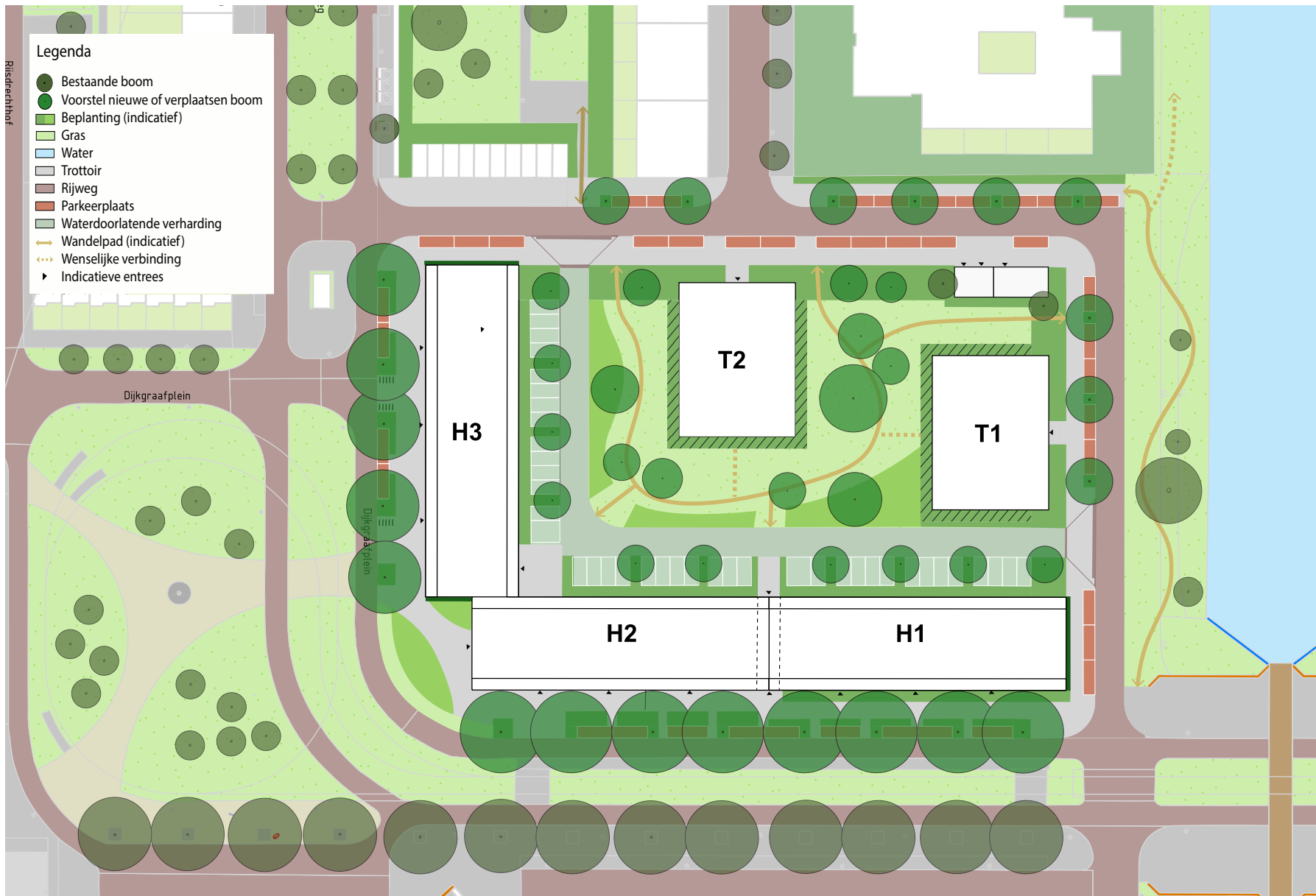


Maatvoering bebouwing

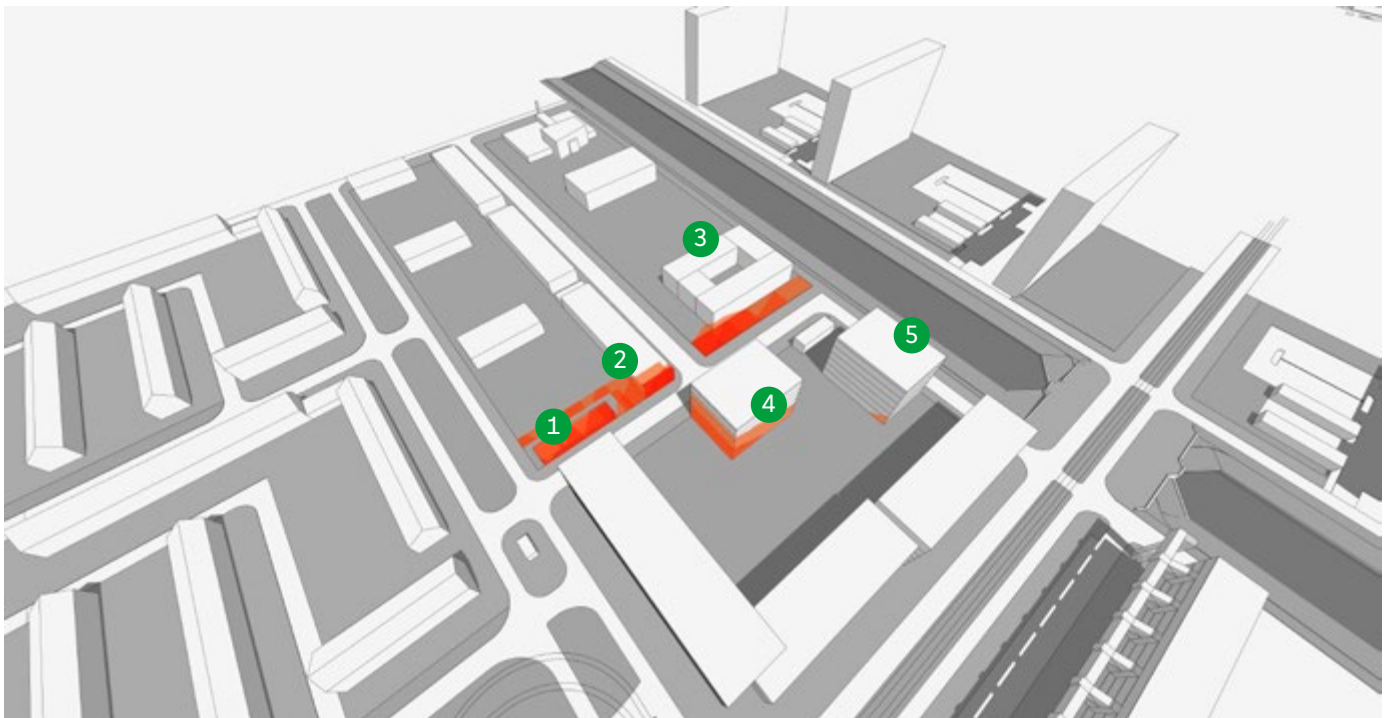


Maatvoering maaienveld

Bijlage B. inrichtingsplan, openbare ruimte en binnenterrein (indicatief)

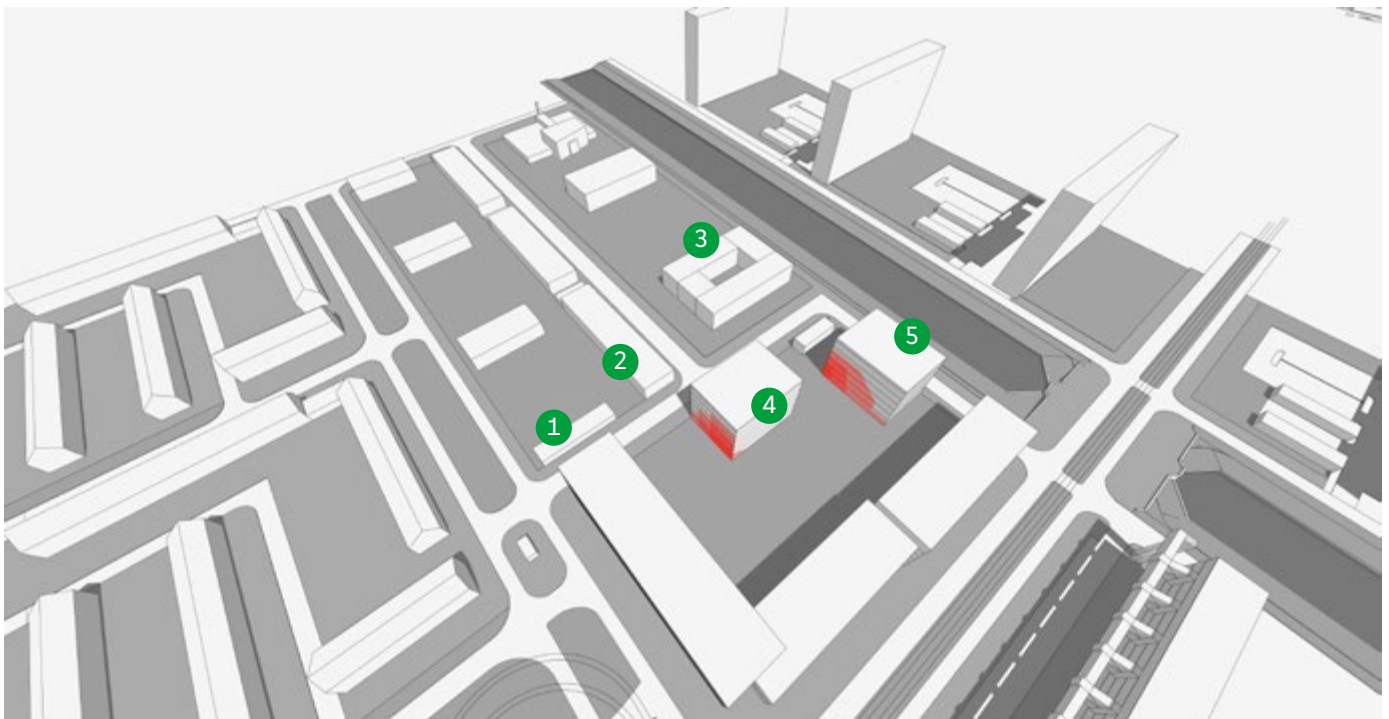


Bijlage C. Bezinning



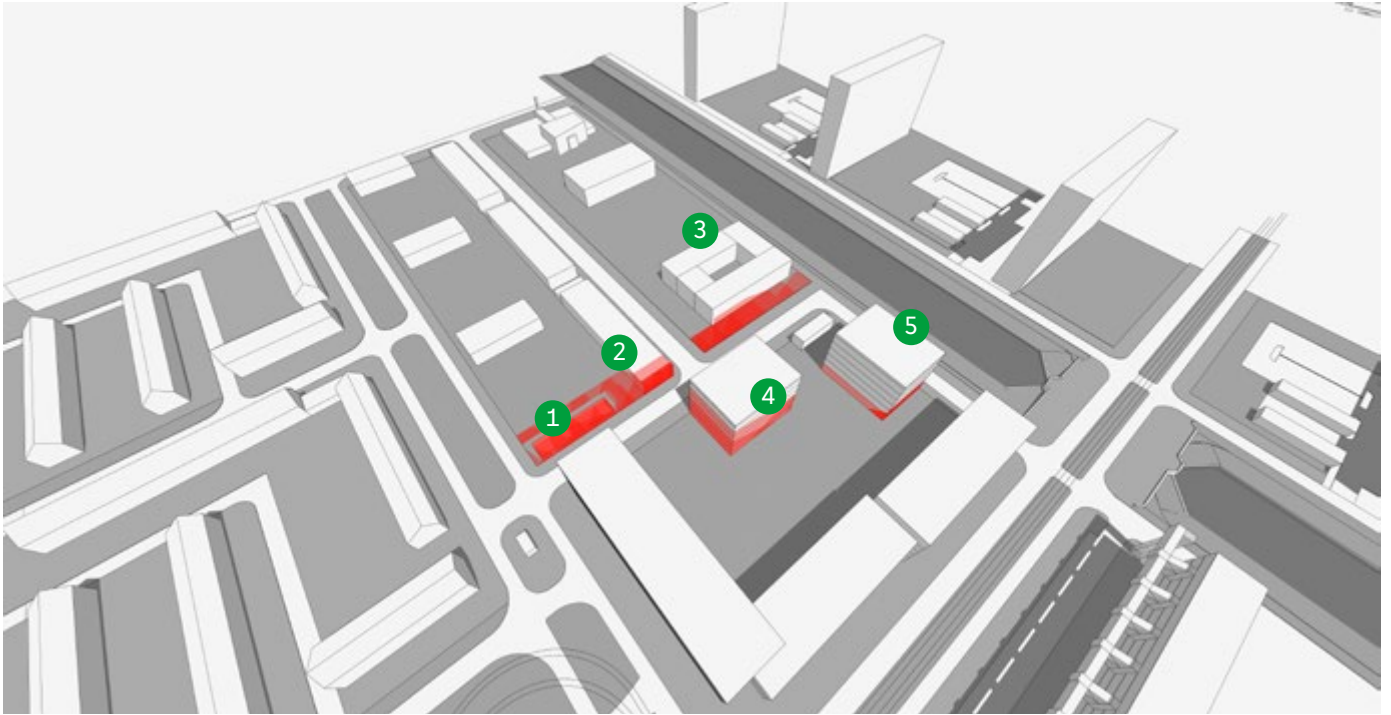
21 maart, 09-18 uur

- 1. garagenbouw: geen negatieve belemmeringen
- 2. woningsbouw: kopgevel 09-12 uur en 16-17 uur in de schaduw, 14-16 gedeelte van tuinen in de schaduw
- 3. cordaan gebouw: vanaf 13 uur gedeelte van tuin in de schaduw, minimaal schaduw op gevel vanaf 17 uur
- 4. woongebouw op eigen terrein: vanaf 16 uur gedeeltelijk schaduw op de westgevel



21 juni, 09-20 uur

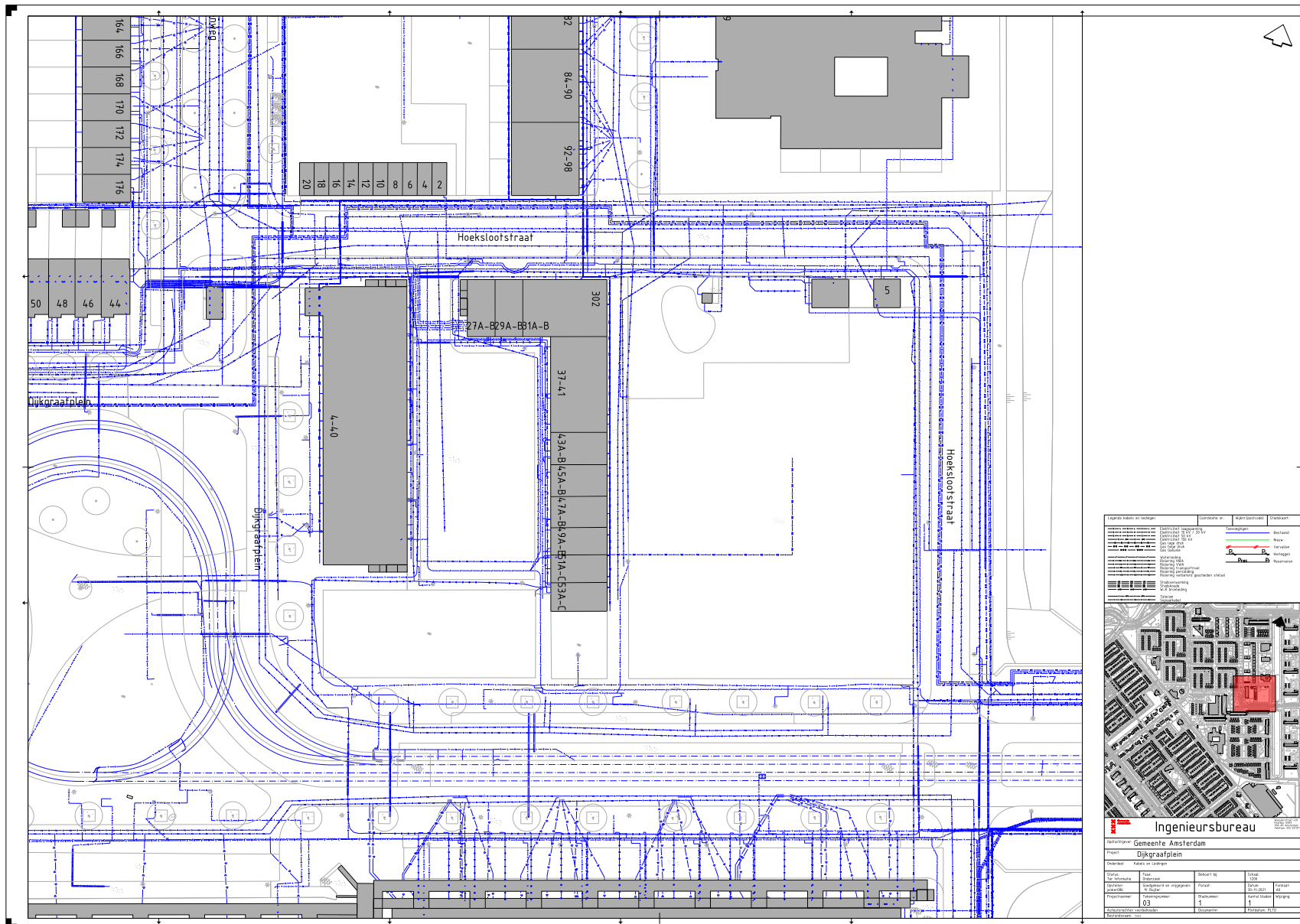
- geen belemmeringen voor gebouwen buiten eigen kavel
- alleen maar op gevels op eigen terrein valt pas vanaf 17 uur deels schaduw (maximaal 1-2 uren)



21 september, 09-19 uur

- 1. garagenbouw: geen negatieve belemmeringen
- 2. woningsbouw: kopgevel 09-12 uur en 15-16 uur in de schaduw, 14-16 gedeelte van tuinen in de schaduw
- 3. cordaan gebouw: vanaf 14 uur gedeelte van tuin in de schaduw, minimaal schaduw op gevel vanaf 17 uur
- 4. woongebouw op eigen terrein: vanaf 17 uur gedeeltelijk schaduw op de westgevel

Bijlage D. Ondergrond (kabels en leidingen)



COLOFON

Contactpersoon

Mandy de Vree, projectmanager
Martin Wolters, stedenbouwkundige
vernieuwingdijkgraafplein@amsterdam.nl

Productie

Ruimte en Duurzaamheid

Vormgeving

LassooyDesign BNO

Copyright

Gemeente Amsterdam

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

