Gemeente Amsterdam

Vernieuwingsplan Wildemanbuurt

6 januari 2025



Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever
Nabila Bouabbouz (G&O)

Gemeente Amsterdam

Alfred Spronk	(senior projectmanager)
Mei van Eeghen	(hoofdontwerper stedenbouw)
Joris van Loenhout	(stedenbouwkundige)
Hanna Sierag	(landschapsontwerper)
Michael Kleszczewski	(assistent ontwerper)

Stadgenoot

Yvette de Roos	(ontwikkelingsmanager)
Niels Raat	(assetmanager vastgoed)

Samenwerkingsverband Team W

Ahmed Oueld Hadj	(Dutch Architect)
Rodger van Leeuwen	(Dutch Architect)
Coen Smit	(Studiospacious)
John Breen	(Breen stedenbouw)
Judith van der Poel	(Niek Roozen landscape)

En uiteraard veel dank aan de actieve en betrokken bewoners van de Wildemanbuurt.

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's
Beeldbank Amsterdam, gemeente Amsterdam en Team W, tenzij anders vermeld in het onderschrift.

Alle tekeningen en impressies zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Positie Wildemanbuurt in Nieuw-West, Amsterdam

Samenvatting Vernieuwingsplan Wildemanbuurt

Over het plan
De Wildemanbuurt wordt helemaal vernieuwd. Het vernieuwingsplan is opgesteld door de gemeente Amsterdam en woningcorporatie Stadgenoot in samenwerking met de bewoners. Het doel is om de buurt en de woningen fijner, veiliger en mooier te maken.

Over de buurt
De Wildemanbuurt ligt in Osdorp. De buurt heeft een ruime opzet en een grote diversiteit aan bewoners. Maar de buurt heeft ook oude huizen met problemen zoals schimmel en is niet altijd veilig. Ook zijn er sociale uitdagingen zoals armoede, overlast en criminaliteit. Bewoners wilden graag dat hier iets aan gedaan werd. Eerdere vernieuwingsplannen zijn gestrand, maar een actieve bewonersgroep heeft in 2021 de herontwikkeling opnieuw op de agenda gezet.

Hoe is het plan gemaakt?
Het plan is samen met bewoners gemaakt. Er waren maandelijkse bijeenkomsten waar bewoners ideeën konden delen. Er was een zeer actieve meedenkgroep die nauw betrokken is geweest bij het plan. Het proces was soms uitdagend, maar het resulteerde in een plan dat op een groot aantal punten rekening heeft gehouden met de inbreng van de bewoners en betrokkenen. Niet alle ideeën en wensen van de bewoners konden in het plan komen. Zo was het niet mogelijk om minder woningen te bouwen omdat dan de financiële haalbaarheid van het plan in gevaar kwam.

Wonen
Er worden 656 bestaande woningen gesloopt en er komen 1.200 - 1.300 nieuwe woningen voor terug. Bijna alle sociale huurwoningen komen terug in de buurt, maar er komen ook huizen in de middenhuur en vrije sector. De verdeling van de segmenten komt uit op ongeveer 50%-30%-20% (sociaal, middenhuur en vrije sector). De buurt wordt dus meer gemengd.

Bedrijven en voorzieningen
Er komt 1700 - 2000 vierkante meter aan voorzieningen en bedrijfsruimte. Hierin komen vooral buurtgerichte bedrijven en voorzieningen. Zo wordt de buurt levendiger en is er ruimte voor ondernemers.

Openbare ruimte
De openbare ruimte is primair ingericht voor voetgangers en fietsers. Op straat is ruimte voor bezoekers parkeren en voor de vergunningen van herhuisvesters uit Nieuw-West. Een centraal groen plein, vormt het hart van de buurt.

Groen
Er komt veel openbaar groen en een centraal park. De groene strook langs de gracht wordt een wandelpark met sportvoorzieningen. Om de buurt beter te verbinden met de omgeving komt er een voetgangersbrug naar Sportpark Ookmeer. Ook in de collectieve tuinen kan men elkaar ontmoeten en wonen in een groene omgeving.

Sporten, spelen en ontmoeten
Er komt een centraal parkplein met sport- en speelvoorzieningen waar men de buurtbewoners kan ontmoeten. In de straten en in de hoven komen kleine speelplekken. Op de drukkere plekken komen voorzieningen en bedrijven. Autovrije straten bieden ruimte voor ontmoeting, ontspanning en spelen.

Duurzaamheid
De gemeente Amsterdam stelt eisen en ambities aan de duurzaamheid van de gebouwen en de openbare ruimte. De nieuwbouw wordt energiezuinig. Waar mogelijk wordt er gebouwd met materialen die circulair zijn. De nieuwe openbare ruimte helpt tegen wateroverlast bij grote regenbuien en hitte in de zomer.

Architectuur
In dit vernieuwingsplan zit ook een hoofdstuk over de beeldkwaliteit. Er worden daar eisen gesteld aan de architectuur. Het is belangrijk dat er meer ruimte is voor de diversiteit, meer kleur en vrolijkheid. Ook is er aandacht voor genoeg privacy en tegelijkertijd genoeg aanleiding om anderen te ontmoeten.

Sociale verbeteringen
Het plan zorgt voor een betere balans in de buurt door nieuwe woningen en voorzieningen voor verschillende soorten bewoners, zoals jongeren en grote gezinnen. Het plan gaat verder dan fysieke verbeteringen. Een gezondheidscentrum, kinderopvang en buurtkamers bieden sociale ondersteuning. Programma's richten zich op sociale cohesie, veiligheid en kansen voor jongeren.

Uitvoering
Het project wordt stap voor stap uitgevoerd om ervoor te zorgen dat bewoners zo min mogelijk hoeven te verhuizen. Tijdens de bouwperiode die zo'n 17 jaar duurt, wordt er extra aandacht gegeven aan deze tijdelijke situatie waarin de bouw overlast kan geven. Participatie blijft een belangrijk onderdeel, met feedbackmomenten om het plan te verbeteren. Bewoners krijgen hulp bij het vinden van tijdelijke en nieuwe woningen. De verwachting is dat de buurt over zo'n 17 jaar helemaal vernieuwd is.

Inhoudsopgave

Samenvatting p. 3

Inhoudsopgave p. 4

Inleiding p. 5

1. Context p. 8
1.1 De Wildemanbuurt p. 9
1.2 Analyse fysieke omgeving p. 12

2. Het fysieke plan p. 19
2.1 Visie p. 20
2.2 Vernieuwingsplan p. 21
2.3 Ruimtelijke uitgangspunten p. 26
2.4 Beeldkwaliteit p. 31
2.5 Openbare ruimte p. 41
2.6 Duurzaamheid p. 52

3. Het maatschappelijke plan p. 55
3.1 Programma p. 56
3.2 Maatschappelijke voorzieningen p. 59
3.3 Samenwerken aan leefbaarheid & perspectief p. 62

4. Realisatie p. 67
4.1 Proces, middelen en planning p. 68
4.2 Technische uitgangspunten p. 73

Plankaart (groot) p. 77

Inleiding

Voorwoord

Voor u ligt het vernieuwingsplan voor de Wildemanbuurt. De Wildemanbuurt ligt in de wijk Osdorp in Amsterdam Nieuw-West. In het voorliggende vernieuwingsplan Wildemanbuurt leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van de buurt. Het vernieuwingsplan is gemaakt in goed en nauw overleg met de Actiegroep Wildemanbuurt, bewonerscommissie Wildeman, bewonerscommissie Grasrijk, buurtvereniging Wildeman, woningcorporatie Stadgenoot en overige bewoners. In het vernieuwingsplan gaan we achtereenvolgens in op de context, het fysieke plan, het maatschappelijke plan en de realisatie.

De Wildemanbuurt is een bijzondere buurt in allerlei opzichten. En ook het proces waarmee we zijn gekomen tot dit vernieuwingsplan was een bijzonder proces. Op deze plek moet dan ook aandacht besteed worden aan het prille begin van dat proces. Anders dan andere buurten was het niet de gemeente of de woningcorporatie die het startsein gaf. Het waren de bewoners die in 2021 het initiatief namen. De bewoners zetten de buurt op de politieke agenda en gaven de urgentie aan dat er iets moest gebeuren. Ook na de start was het proces anders dan anders. De bijeenkomsten met bewoners, gemeente en Stadgenoot waren zeer regelmatig (in het begin wekelijks, later maandelijks), open en transparant, soms emotioneel en het laatste jaar op een markante plek, te weten de zaal van de carnavalsvereniging d'Osseknarren: De Ossestal.

Het proces met bewoners was niet altijd gemakkelijk, soms schuurde het. Maar uiteindelijk zijn we gezamenlijk tot een beter plan gekomen, waarbij de input van bewoners serieus genomen is.

Doel

Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het doel om te komen tot een betere kwaliteit woningen, een grotere differentiatie van het woningaanbod en extra woningen toe te voegen, met respect voor de cultuurhistorische waarden van het gebied. De insteek is volledige sloop-nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte.

Een betere woon- en leefomgeving bereiken we met fysieke ingrepen in gebouwen en openbare ruimte enerzijds, maar er zijn ook de nodige sociaal-economische investeringen nodig om de Wildemanbuurt de buurt te laten zijn die bewoners, gemeente en Stadgenoot voor ogen staat. Hoog tijd voor een 'maatschappelijk plan', waarover in hoofdstuk drie meer.

Programma

Het is de wens om een gemengde en gedifferentieerde Wildemanbuurt te maken. Het programma bestaat uit de sloop van 656 sociale huurwoningen. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit circa 1200 - 1300 woningen. Er wordt 1.700 - 2.000 m^2 aan niet-woonprogramma gerealiseerd: bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen.

Differentiatie van de woningvoorraad is een belangrijk uitgangspunt van dit vernieuwingsplan. Van een buurt met 100% sociale huurwoningen willen we naar een buurt met voldoende ruimte voor sociale huurwoningen, maar ook voor middenhuurwoningen en vrije sectorwoningen. Uitgangspunt voor de verdeling tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector in de nieuwe Wildemanbuurt is 47%-33%-20%.

Belangrijk om te vermelden is, dat dit niet alleen een beleidsuitgangspunt van gemeente en Stadgenoot is, maar ook veelvuldig door bewoners is genoemd als wens tijdens de vele buurtbijeenkomsten. Een gemengde buurt is wat alle betrokken partijen nastreven.

Historie planvorming

Er is in het verleden eerder planvorming voor de Wildemanbuurt geweest, met name het stedelijke vernieuwingsplan Wildemanbuurt in 2010. Er zijn toen plannen gemaakt voor en met de buurt, die uitgingen van sloop van de bestaande woningen. Deze plannen zijn tijdens de vastgoed-/kredietcrisis van tafel verdwenen en niet gerealiseerd. De bewoners zijn mede hierdoor gedesillusioneerd geraakt. Ze zijn sceptisch over nieuwe plannen van de overheid en/of woningbouwcorporaties.

Bewonersoverleg

Begin 2020 is er gestart met vernieuwingsprojecten in de naastgelegen Blomwijckerbuurt. Er werden vernieuwingskranten verspreid in de buurt met planningen van de verbetering en vernieuwing. Hierbij was de Wildemanbuurt (nog) niet aangemerkt als een te vernieuwen gebied. In reactie hierop heeft een aantal actieve bewoners de Actiegroep Wildemanbuurt opgericht die pleitte voor vernieuwing van de Wildemanbuurt. Op 28 maart 2022 is door de Actiegroep Wildemanbuurt een bewonersavond georganiseerd. Bij deze bewonersavond is door zo'n 200 bewoners gepleit voor vernieuwing van de buurt. Eigenlijk kunnen we stellen dat op dat moment, het proces om te komen tot vernieuwing van de buurt, vanuit de bewoners is opgestart.

Bestuurlijke besluiten en uitkomst participatieonderzoek

Direct zijn er, in navolging op de bovengenoemde bewonersavond, op 7 april 2022 door Stadgenoot en gemeente bestuurlijke besluiten genomen. Er is onder andere besloten om allereerst 'een bureau te betrekken bij de participatie van de vernieuwing om zodoende de omgeving/bewoners vanaf de directe start van de planvorming te betrekken bij de ontwikkeling van het vernieuwingsplan. Er worden hiervoor, in samenspraak met bewoners/omgeving, vier bureaus gevraagd om met voorstellen hiervoor te komen. In samenwerking met bewoners/omgeving is er een bureau gekozen.'

De bewoners van de Wildemanbuurt hebben de vernieuwing van de wijk geagendeerd en zijn vanaf dag één als gelijkwaardige partners betrokken bij dit unieke proces. In nauwe samenwerking met de bewonerscommissies, Actiegroep Wildemanbuurt en Stadgenoot is bureau Stipo gekozen om te onderzoeken wat de wensen zijn voor de buurt. Er deden 355 respondenten aan mee, ongeveer 55% van het aantal huishoudens. Eind 2022 waren de resultaten bekend van dit onderzoek: Een grote meerderheid, 76,9% van de 355 respondenten, bleek voorstander van sloop. Slechts 12,1% had een voorkeur voor renovatie.

Na de uitkomst van de enquête hebben woningcorporatie Stadgenoot en de gemeente Amsterdam besloten om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor sloop/nieuwbouw van de buurt. Om de voortgang van de stedelijke vernieuwing niet te vertragen, wordt er direct een vernieuwingsplan voorgelegd. Snelheid is een wens van velen.

Nauwe samenwerking met bewoners

Bij de bestuurlijke besluiten van 7 april 2022 werd ook besloten om 'een stedenbouwkundige bureau opdracht te geven tot het onderzoeken van de mogelijkheden van sloop/nieuwbouw om zodoende tot een stedenbouwkundige plan te komen.'

Bij het maken van het stedenbouwkundig plan is verder voortgebouwd op de ideeën en wensen uit het bewonersparticipatietraject. Hier deden veel bewoners aan mee. Ongeveer 12 enorm betrokken bewoners zaten (en zitten) in de Meedenkgroep. Op de maandelijkse Meet-up (tot aan zomer 2024 18 keer gehouden) kwamen gemiddeld 40-60 bewoners. Op de bijeenkomsten werd gesproken over de verschillende stedenbouwkundige keuzes die uiteindelijk tot het vernieuwingsplan hebben geleid.



Meet-up 19 maart 2024

In nauwe samenwerking met bewonerscommissies, buurtvereniging, Actiegroep Wildemanbuurt en Stadgenoot is begin 2023 Team W uitgekozen om het vernieuwingsplan, in samenwerking met gemeentelijke stedenbouwkundigen, uit te werken. Natuurlijk gebeurde deze uitwerking ook in samenwerking met de opgerichte Meedenkgroep, welke bestaat uit afgevaardigden van de bewonerscommissies, Actiegroep Wildemanbuurt, buurtvereniging en overige betrokken bewoners.

Met de buurt en de Meedenkgroep is overlegd over problemen en nagedacht over mogelijke oplossingen. Vanuit hen wordt aandacht gevraagd voor sociale veiligheid en meer passende woningen. Daarnaast wordt om meer variatie en identiteit gevraagd. De Meedenkgroep is op excursie gegaan en heeft gekeken naar goede suggesties en onwenselijkheden. Hiermee zijn 'bouwstenen' voor het vernieuwingsplan opgesteld.
Om de verschillende mogelijkheden in beeld te brengen zijn er drie varianten voor de vernieuwing van de buurt gemaakt.

Op 5, 6 en 10 september 2023 waren er bijeenkomsten waarbij de drie varianten zijn gepresenteerd. In totaal zijn er circa 170 bewoners en betrokkenen gesproken over wat zij belangrijk vinden voor de vernieuwing van de buurt. Daarnaast hebben ruim 130 mensen een online vragenlijst hierover ingevuld.

Het voorliggende vernieuwingsplan is het resultaat van deze samenwerking.

Concrete aanpassingen na participatie

Het plan kent een aantal concrete aanpassingen die naar voren gekomen zijn bij de participatie en de inspraak:

- De binnenhoven alleen toegankelijk maken voor de directe bewoners. Dit stimuleert community-vorming en heeft tegelijkertijd invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.
- Het maken van twee grote en drie kleinere hoven. Een deel van de bewoners waardeert de grote hoven met bijbehorend uitzicht en anonimiteit enorm, om en nabij de andere helft van de bewoners zou graag binnen een kleinere community willen wonen.
- Het maken van steigers aan Grasrijk.
- Het herplaatsen van de voetbalkooi op ongeveer de zelfde plek. In eerdere plannen was deze vervangen door andere sporten of verplaatst richting Station Wildeman.
- Het maken van een 'verrijkt' beeldkwaliteitsplan, waarin ruimte is voor eigenheid en dat veel ruimte biedt om de architectuur frivoler en veel diverser vorm te geven dan gebruikelijk is, zodat elk gebouw, en soms zelfs elke paar gestapelde woningen weer anders kunnen zijn.
- Het grotendeels concentreren van sport en spel op één centrale plek, zodat ouders beter op hun kinderen kunnen letten. Met het centreren wordt de kans op ontmoeting van buurtbewoners ook groter. Een paar kleinere speelplekken in de straten en op het eigen terrein van Stadgenoot zijn hier een aanvulling op.
- De verdeling tussen de segmenten sociale huur, middensegment en koopwoningen is op basis van de input aangepast. Het was ook de wens vanuit de buurt om elk hof zo veel mogelijk te mengen.
- Het beeldkwaliteitsplan stuurt op diversiteit en identiteit; mensen geven aan in een buurt te wonen die herkenbaar en niet anoniem is.
- Aan elke hof een mix van woningsegmenten en in elke straat geen hoge concentratie sociale huur.
- Horeca is niet meer expliciet benoemd.
- De parkeerbalans is aangepast vanwege nieuwe inzichten op het gebied van uitgegeven vergunningen. Daardoor zijn er 30 parkeerplaatsen toegevoegd. Omdat we meer parkeerplekken hebben toegevoegd, is het aantal vierkante meters groen iets gewijzigd.
- Er zijn zorgen geuit over de sociale veiligheid rondom het parkplein door de toevoeging van teveel niet-woonfuncties. Het kaartje (blz. 29) inzake de voorzieningen is aangepast door ook aan de Ookmeerweg en de voorzieningenstrook voorzieningen toe te staan. Door het toevoegen van mogelijke locaties vindt derhalve verdunning plaats doordat er een maximum aantal m2 voorzieningen is gesteld.

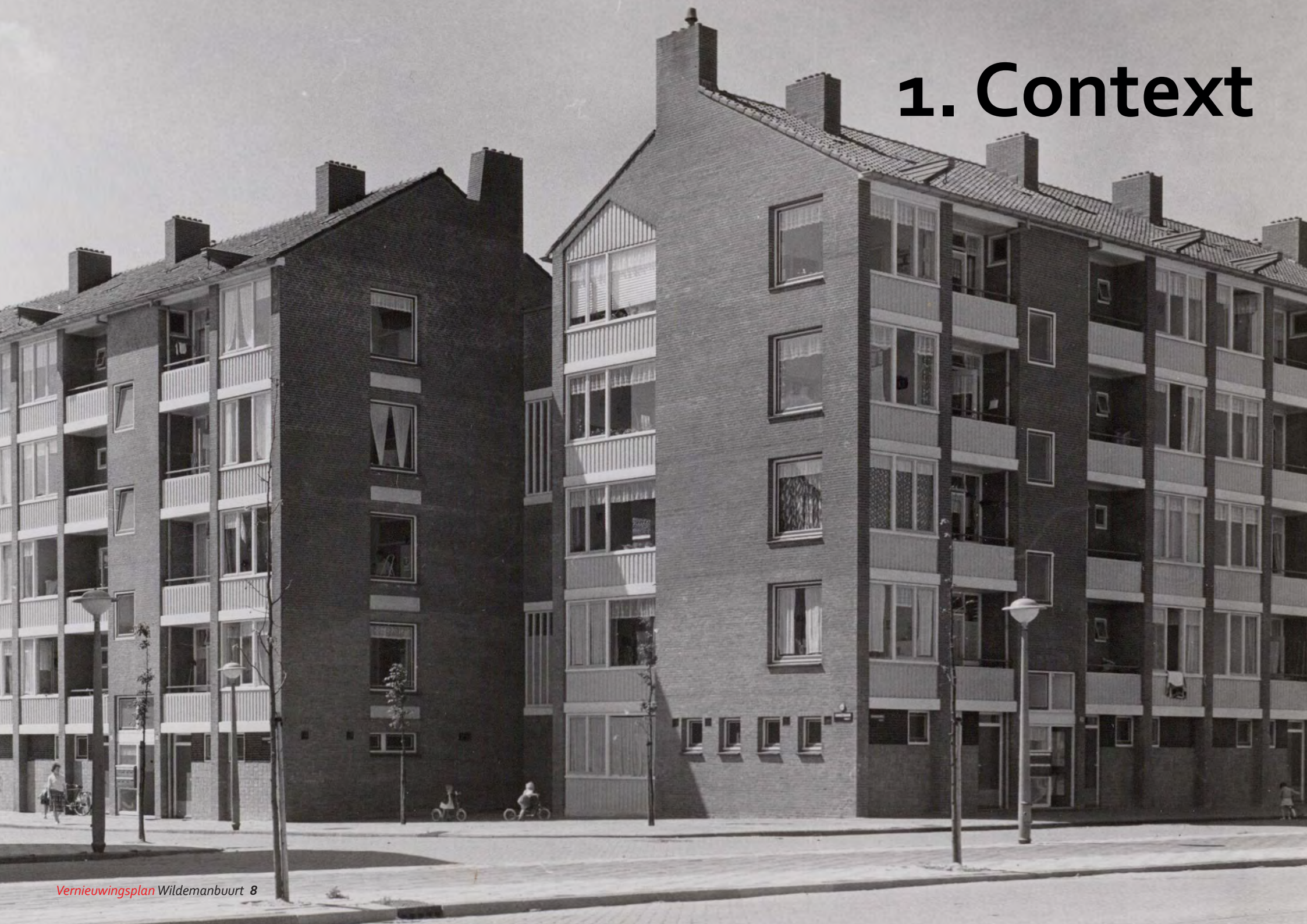
Punten die naar voren kwamen, die niet zijn overgenomen

Een aantal punten waar de bewoners mee kwamen, is niet overgenomen in het plan:

- Een aantal bewoners vindt de hoeveelheid woningen te veel. Dit hebben we niet gewijzigd omdat we de Wildemanbuurt zien als een gewenste locatie om woningen bij te bouwen, omdat we met dit aantal het aantal sociale huurwoningen konden handhaven terwijl de wijk toch gemengder wordt en omdat het plan zo financieel haalbaar was.
- Er zijn zorgen over het aantal parkeerplekken. We hebben hier de normen van de gemeente Amsterdam aangehouden en zijn daar niet boven gaan zitten, zodat er genoeg ruimte is voor groen en spelen. Wel zullen we per fase kijken wat op dat moment nodig is en daar het aantal parkeerplekken op aanpassen.
- Er zijn zorgen over de verplichte aansluiting op het warmtenet. Vanwege projectoverstijgende afspraken konden we hier geen uitzondering op vormen.
- Er is een grote wens om een eigen buurtkamer te hebben, met een ruimte waar geen huur voor betaald hoeft te worden. NB: Het stadsdeel is hiervoor in gesprek met stichting Samen Wonen-Samen Leven (beheerder Station Wildeman) om de buurtfunctie te versterken van Station Wildeman. Daar hoort inloop en meer buurtprogrammering (in buurtkamer, theetuin en mogelijk ook foyer) bij.

"Door goed samen te werken en door elkaars bril te kijken hebben we er samen voor gezorgd dat processen versneld werden. Gemeente en Stadgenoot hebben laten zien dat ze bereid zijn om het anders te willen doen. Veel meer samen met de hulp en input van bewoners. Samen staan we sterk en is alles mogelijk!"

Asmae,
een van de leden van de Actiegroep Wildemanbuurt



1. Context

1.1 De Wildemanbuurt

Ligging in de stad

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt ligt in het westelijk deel van Nieuw-West, deelgebied Osdorp. Het projectgebied 'Wildemanbuurt-Noord' is hier een onderdeel van. De buurt ligt in de luwte aan de westelijke rand van Amsterdam, maar centraal in de grootstedelijke regio. De bereikbaarheid is voor gemotoriseerd verkeer uitstekend. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is nog niet optimaal, ondanks twee tramlijnen (1 en 17) en buslijn 63. De nabijheid van allerlei voorzieningen en grootstedelijke plekken zoals het centrum van Osdorp, de Sloterplas en Sloterdijk hebben een positieve invloed op het vestigingsklimaat en woongenot in Osdorp.

Projectlocatie

De projectlocatie in Osdorp wordt aan de noordkant begrensd door de Ookmeerweg, aan de oostkant door de Notweg, aan de zuidkant door Veldzicht en Nieuwe Laan, en aan de westkant door de Hoekenesgracht.

Het project is opgedeeld in twee deelgebieden. Voor het grootste deelgebied; met name het gebied rond de bestaande hoven en de bebouwing langs de Notweg ligt al een gedetailleerd plan. Plaatsing van de bebouwing in het deelgebied rondom Station Wildeman ligt nu nog niet precies vast en moet nog uitgekristalliseerd worden. De stedenbouwkundige uitwerking van dat kleinere deelgebied vindt plaats na vaststelling van het vernieuwingsplan.



Een blik op de Bewoners van Nieuw-West

In de Wildeman-Blomwijckerbuurt, een levendige buurt in Osdorp, vinden we een grote verscheidenheid aan bewoners. Enkelen van de huidige bewoners kwamen er wonen toen de buurt opgeleverd werd, maar de meeste zijn later als tweede, derde bewoner van de woningen in de buurt komen wonen. Het boek *Nieuw-West: parkstad of stadswijk (2016)* gaat in op de verschillende bewonersgroepen uit Nieuw-West. Hoewel het boek over heel Nieuw-West gaat, geeft het een indruk van de veelzijdigheid van de mensen die in Nieuw-West en dus ook in de Wildemanbuurt wonen. In het boek worden de volgende groepen onderscheiden:

De eerste bewoners
Vaak zijn dit autochtone 65-plussers die al lange tijd in Amsterdam Nieuw-West wonen. De groep oorspronkelijke stedelingen is met de jaren gekrompen en daarmee ook de voorzieningen waar deze stedelingen gebruik van maakten, zoals kerken en bepaalde speciaalzaken.

Migranten van de eerste generatie
Er wonen 186 verschillende nationaliteiten in Nieuw-West. Van de groep mensen die niet in nederland zijn geboren (of minimaal één ouder hebben die niet in Nederland is geboren), zijn de Turken en de Marokkanen het sterkst vertegenwoordigd. Ze gebruiken de Westelijke Tuinsteden deels op een zelfde en deels op een geheel eigen manier in vergelijking met de oorspronkelijke stedelingen.

Westerse allochtonen
Dit zijn met name Midden- en Oost- Europeanen zoals uit Joegoslavië, Bulgarije en Polen. Het zijn vaak mensen die tijdelijk in Nieuw-West wonen.

Nieuwe stedelingen
Het gaat om hoger opgeleide en stedelijk georiënteerde huishoudens, met of zonder kinderen die graag in het grootstedelijke Amsterdam willen wonen. De nieuwe stedelingen zijn getalsmatig minder groot dan de voorgaande groepen. Hun waardering ligt vooral bij de woning, het groen en de stedenbouwkundige opzet. Het basisvoorzieningen niveau wordt door hen als goed beoordeeld.

Hybride Stedelingen
Dit zijn de maatschappelijk 'gestegen' kinderen van de migranten en oorspronkelijke stedelingen. Ze zijn hoger opgeleid, hebben meer te besteden en hebben meer keuzemogelijkheden. Ze zijn vaak opgegroeid in de Westelijke Tuinsteden, ze hebben er hun wortels en willen er ook wel blijven wonen.

Studenten
Studenten zijn een opkomende nieuwe groep. Ze zijn steeds vaker zichtbaar in het straatbeeld. Ze zijn sterk gericht op plekken binnen de ring. En de vraag is; zijn het passanten of blijven ze na hun studie ook in Nieuw-West?

Een blik op de bewoners Osdorp-Oost

In Osdorp-Oost wonen veel kwetsbare bewoners. Dit komt mede door de grote voorraad sociale huurwoningen van corporaties. Het aantal en aandeel ouderen daalt al jaren, maar is met 18% nog steeds hoog. De wijk scoort ongunstig op gezondheidsindicatoren. Van de 18 t/m 22-jarigen verlaten relatief veel het onderwijs zonder startkwalificatie. De leefbaarheid neemt de laatste jaren af, na een eerdere stijging. De sociale cohesie is laag en de wijk scoort op veel veiligheidsaspecten slecht. Er is veel High Impact Crime (HIC). Dit is een verzamelnaam voor delicten als woninginbraak, overvallen, straatroof en geweldsmisdrijven. De Wildemanbuurt kent veel problematiek. Er zijn veel werklozen en (langdurige) minimahuishoudens en relatief veel jongeren die moeite hebben hun weg te vinden in de maatschappij. De bijstandsafhankelijkheid is heel hoog en bovendien recent gestegen. Er zijn relatief veel éénoudergezinnen en (grote) gezinnen wonen klein.

"Mijn huishoudtaak vroeger was zakken kolen vanuit de box op straathoogte naar drie hoog brengen. Dat deed ik liever dan afwassen. Er was wel gas, sinds 1965 schat ik, maar dat was alleen voor de huiskamer. In ons slaapkamertje, waar mijn twee broertjes en ik sliepen, stonden in de winter de ijsbloemen centimeters dik op het raam."

Citaat Bart Oudejans, een van de eerste bewoners van de Wildemanbuurt, geheugenvanwest.amsterdam

Een blik op de bewoners Wildeman-Blomwijckerbuurt

In de Wildemanbuurt-Blomwijckerbuurt wonen circa 5000 bewoners. De woningen bestaan voor 95% uit sociale huurwoningen die voor het merendeel in bezit zijn van woningbouwcorporatie Stadgenoot. De overige 5% zijn voornamelijk koopwoningen. Er woont een relatief grote groep (autochtone) 75 plussers. Helaas kampt de buurt met armoede en lage inkomens. Ook de criminaliteitscijfers, vooral onder jongeren, liggen hoger dan gemiddeld. Een bovengemiddeld gevoel van onveiligheid wordt ervaren. De fysieke woonomgeving, inclusief groen en woningen, kan wel wat verbetering gebruiken. De waardering van bewoners voor hun leefomgeving is momenteel onder het gemiddelde.

Identiteit en imago

De Wildemanbuurt kampt al jarenlang met een negatief imago. De buurt heeft een eenzijdige samenstelling qua woningaanbod met een grote voorraad sociale huurwoningen. Deze eenzijdigheid draagt bij aan een algehele, sociaal-economisch zwakke positie en heeft geleid tot ontevredenheid onder de bewoners. Bewoners ervaren een verhoogd gevoel van onveiligheid als gevolg van de aanwezigheid van criminaliteit.

In de afgelopen jaren is een krachtige groep bewoners opgestaan om de buurt te verbeteren. Dit begon met de Actiegroep Wildemanbuurt en is inmiddels uitgegroeid tot een flinke groep betrokken en actieve bewoners. Ook de architect van Team W, ooit opgegroeid in de buurt, fungeert als een rolmodel voor buurtbewoners. Het geeft de buurt het gevoel dat je je op deze plek kan ontwikkelen en invloed kan hebben op je eigen leefomgeving.

Kortom, de Wildemanbuurt is een wijk met uitdagingen, maar ook met veerkrachtige bewoners die samenwerken aan een betere toekomst.

1.2 Analyse fysieke omgeving

Historie

Tot eind jaren '50 van de twintigste eeuw waren de polders in Osdorp groene weilanden. Op oude kaarten kun je nog zien dat mensen het meertje ten noorden van de Wildemanbuurt het 'Oockmeertje' noemden. In die tijd bestond er een lintdorp genaamd 'Oostdorp'. Enkele boerderijen, zoals Vredehof, Ruimzicht, Reinveen en Grasrijk, sierden het landschap. De laatste namen zijn nog steeds terug te vinden in de huidige straatnamen. Vanaf de jaren '20, toen de gemeente Sloten werd geannexeerd door Amsterdam, werden plannen gemaakt voor uitbreidingswijken. De oude boerderijen en kerken verdwenen grotendeels. In 1950 werd het gebied bouwrijp gemaakt voor nieuwe woonwijken. In 1959 betrokken de eerste bewoners hun woningen in de nieuw gerealiseerde Wildemanbuurt. Uitgangspunt bij het ontwerpen van de buurten en de woningen was de toetreding van licht, lucht en ruimte.

De stedenbouwkundige opzet

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt maakt deel uit van het eerste gerealiseerde deel van Osdorp. Door de buurt loopt de Osdorper Ban, die het in twee delen verdeelt: de Wildemanbuurt is het noordelijke deel; de Blomwijckerbuurt het zuidelijke deel. De Wildeman- en Blomwijckerbuurt wordt begrensd door de Ookmeerweg in het noordwesten, de Meer en Vaart in het noordoosten, de Osdorpergracht in het zuidoosten en de Hoekenesgracht in het zuidwesten.

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt is een buurt in Osdorp, een van de vijf Westelijke Tuinsteden die werden gerealiseerd volgens het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934). Het ontwerp van de buurt werd in de jaren 1953 tot 1958 verder uitgewerkt waarna de bouw plaatsvond in de jaren 1959 tot 1962. Het is een buurt volgens het boekje van het AUP: op een relatief kleine oppervlakte zijn hier vrijwel alle elementen aanwezig die de moderne stedenbouw kenmerken. Het ontwerp is gebaseerd op een systeem van wegen, water en groen. De verkavelingseenheden zijn opgebouwd uit hoven, omringd door stroken van verschillende hoogtes. Deze verkavelingen zijn optimaal georiënteerd op de zon, wat zorgt voor een goede lichtinval.

Een interessant 'experiment' was het verhoogd aanleggen van de Geer Ban, bedoeld voor ongelijkvloerse kruisingen in combinatie met hoogbouw. Hoewel de weg niet volgens dat plan is aangelegd, is de hoogbouw wel gerealiseerd. Architect F.J. van Gool ontwierp bovendien de eerste hoogbouw conform de woningwet in Amsterdam, met vijf karakteristieke haakflats. Deze twee elementen – de scheiding van verkeer en woningbouw in de vorm van hoogbouw – hebben ook hun invloed gehad op latere projecten in Amsterdam-Noord en de Bijlmer.



Wildemanbuurt 1973, beeldbank Amsterdam



Veldzicht in de jaren 1976, beeldbank Amsterdam



Grasrijk, jaartal onbekend, beeldbank Amsterdam

Architectuur

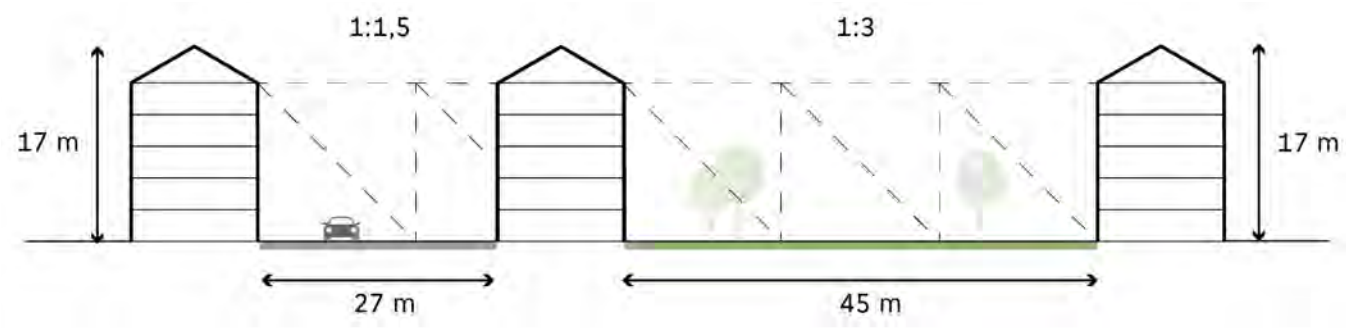
De architectuur in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is sober van karakter. Alle woon-ensembles zijn typerend voor de naoorlogse woningbouw met zijn doordachte plattegronden en sobere maar doelmatige architectuur (met of zonder kap). Per stedenbouwkundige eenheid is de architectuur identiek.
Er zijn in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt zowel platte daken als licht hellende daken. Voorzieningen, bedrijvigheid en hoogbouw hebben in de regel platte daken. De architectonische kwaliteit van de eenheden van de hoven in de Wildemanbuurt wordt niet als bijzonder hoog gewaardeerd. Wel bijzonder zijn de hoogbouwflats van architect F.J. van Gool langs de Geer Ban en de monumentale school en garage aan de Notweg. Opmerkelijk is het extra grote woonhof tussen Wildeman en Grasrijk.



Wildemanbuurt 1959, beeldbank Amsterdam



Wildeman 81, datum onbekend, beeldbank Amsterdam



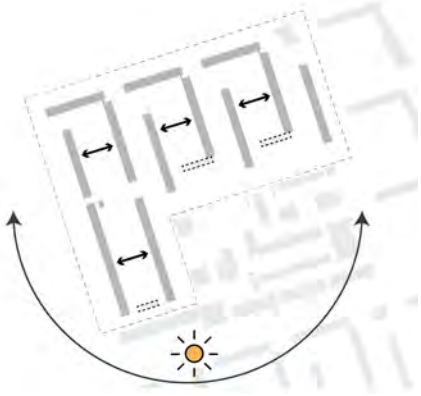
Verhouding open ruimte en gebouwen



Tuinstadkarakter door het doorlopende (maar nu afgesloten) groen



Repetitie van de stroken en speelplekken



Bezonning met lage garages aan de zuidzijde

Analyse stedenbouwkundige opzet

De buurt heeft een aantal typische kenmerken van het AUP.

Er is een enorme maat van de binnenhoven
Waar deze maat op veel plekken binnen Nieuw-West 1,5 keer zo diep is als de hoogte van de gevels, is die verhouding hier bijna 1:3. De gevels zijn 17 meter hoog, terwijl de binnenhoven 45 meter breed zijn. Bij de straten is de verhouding wel de vaker voorkomende verhouding van gevelhoogte 1 op straatbreedte 1,5. De straten zijn namelijk 27 meter breed, terwijl de gevels 17 meter hoog zijn.

De (groene) ruimte vloeit door de hoven
Alle hoven zijn semi-gesloten. Steeds omringen vier stroken een groen binnenhof. Wel is steeds op twee plekken het zicht op de groene hof gelaten. Een voorbijganger krijgt daarmee het idee dat het groen van de openbare ruimte de hoven 'instroomt'. Vanwege criminaliteit en onveiligheid zijn alle hoven dichtgezet en niet toegankelijk.

Repetitie van de hoven en stroken
Er is een duidelijke repetitie van de hoven en van de stroken daarin. Lengte, maat en ontwerp van de hoven wordt steeds herhaald. Ook de strook aan de Notweg is een herhaald element van de westelijke stroken. Een speeltuin in de hoven wordt ook drie keer herhaald.

Bezonning van de binnenhoven bepaalde de opzet
Waar de richting van Osdorp gekozen is aan de hand van de verlengde Osdorperweg die naar Sloten liep (nu de Baden Powellweg), is er toch gepoogd om in de stedenbouwkundige opzet de zon zo veel mogelijk ruimte te geven. Zo hebben de hoven een extra grote breedte gekregen. En zijn er aan de zuidzijde van de hoven lage garages geplaatst om zo min mogelijk schaduw te veroorzaken.



Straatgevels Evers en Sarlemijn



Gerenoveerde straatgevels Pot en Pot-Keegstra



Hofgevels Evers en Sarlemijn

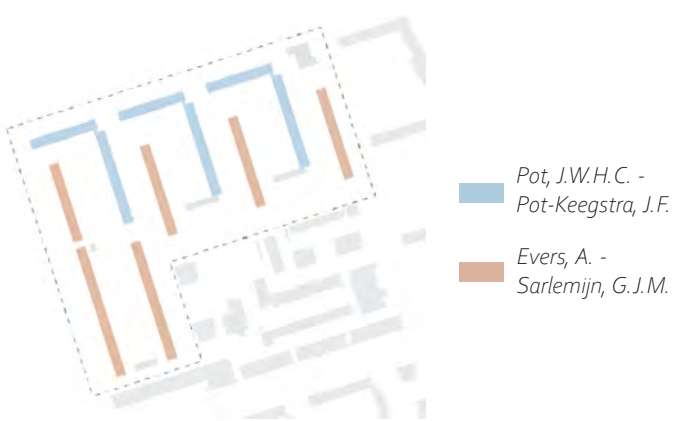


Hofgevels Pot en Pot-Keegstra

Analyse architectonische opzet

De westelijke stroken zijn ontworpen door A. Evers en G.J.M. Sarlemijn. Ze zijn ontworpen in traditionalistische stijl met een spiegelsymmetrische pandsgewijze opzet. De architectuur bestaat uit vlakke metselwerkgevels met daarin raamopeningen met een ondiepe negge. De straatzijde heeft een meer verticale gevelopbouw dan de binnenhofzijde. De gebouwen hebben kleine balkons en een zorgvuldig vormgegeven gemeenschappelijke entree. Het zijn portiek-etagewoningen, vier woonlagen op een plint van bergingen.

De noordelijke en oostelijke stroken en de garages zijn ontworpen door Pot, J.W.H.C. en Pot-Keegstra, J.F. Ze zijn ontworpen in een modernistischer stijl, met veel diepte in de gevel door balkons die achter de voorgevel liggen. Bij renovatie is deze diepte aan de voorzijde volledig verdwenen uit het gevelbeeld. In de oorspronkelijke opzet was de borstwering van betonnen elementen. Deze zijn aan de hofzijde nog zichtbaar. Het zijn eveneens portiek etagewoningen, vier woonlagen op een plint van bergingen.



De buurt is ontworpen door twee architectenbureaus



Ruime, groene opzet van de hoven



Groene parkzone aan het water langs Grasrijk



Heldere stedenbouwkundige opzet van losse gebouwen



Volwassen bomen met hoge kwaliteit

Kwaliteiten bestaande omgeving

Samen met de buurtbewoners is deze buurt in kaart gebracht.

De Wildemanbuurt is een ruim opgezette buurt, doordrenkt met een weelderige hoeveelheid groen. Dit groene landschap wordt door velen gekoesterd als een oase van rust, waar je na een hectische dag in de stad kunt ontsnappen. De royale opzet van de buurt zorgt niet alleen voor veel licht en privacy in de woningen, maar biedt ook speelruimte voor de allerkleinsten, binnen handbereik van de woningen.

De buurt heeft een heldere structuur met drie prachtige hoven. Vooral de hof langs Grasrijk is een geliefde plek, met extra lengte en groene allure.

Elk hof bestaat uit afzonderlijke stroken bebouwing. Aan de westkant vind je karakteristieke portiekwoningen, terwijl de oostelijke stroken een moderner tintje hebben met strakke gevels binnen een elegant raster. Hoewel bij een grootschalige renovatie veel verloren is gegaan, zijn er nog altijd charmante details te ontdekken.

De majestueuze bomen die hier al zo'n 60 jaar staan dragen bij aan de sfeer. Hun respectabele stammen en kruinen geven de buurt karakter en historie. De Wildemanbuurt ligt pal naast een van de grote groene gebieden van Nieuw-West. De gracht langs Grasrijk verbindt het zuiden van Osdorp met het Sportpark Ookmeer, waar talloze sportvelden wachten op enthousiaste spelers.

Voor automobilisten, fietsers en voetgangers is de buurt goed bereikbaar. Voorzieningen liggen op loopafstand. De bereikbaarheid qua openbaar vervoer verdient wel aandacht.



Gebrek aan identiteit door repetitieve architectuur



Openbare ruimte die niet veilig voelt



Langgerekte stroken met anonieme plinten



Groene binnenhoven niet of nauwelijks toegankelijk

Verbeterpunten bestaande omgeving

Samen met de bewoners is er ook gekeken naar punten die verbeterd kunnen worden.

Op de begane grond zijn geen woningen geplaatst, waardoor deze ruimten gesloten zijn. Hierdoor is er weinig interactie tussen de woningen en de straat, wat het gevoel van sociale controle vermindert en ruimte biedt voor ongewenste activiteiten op straat. Sommige bewoners ervaren de bestaande bebouwde omgeving als identiteitsloos en te fabrieksmatig.

In de lange hof aan Grasrijk is een onderdoorgang. Aan de ene kant waarderen mensen deze plek enorm omdat de poort een gevoel van thuiskomen geeft; het is bijna een voordeur naar de buurt. Helaas is het de laatste jaren ook een plek waar jongeren hangen, en waar mensen zich niet prettig voelen omdat het als een onveilige plek ervaren wordt.

Op meer plekken in de buurt is er overlast van rondhangende jongeren en het lastigvallen op straat. De onveiligheidsbeleving is er hoog. Dit is niet gek omdat we weten dat er relatief veel criminaliteit in de buurt is.

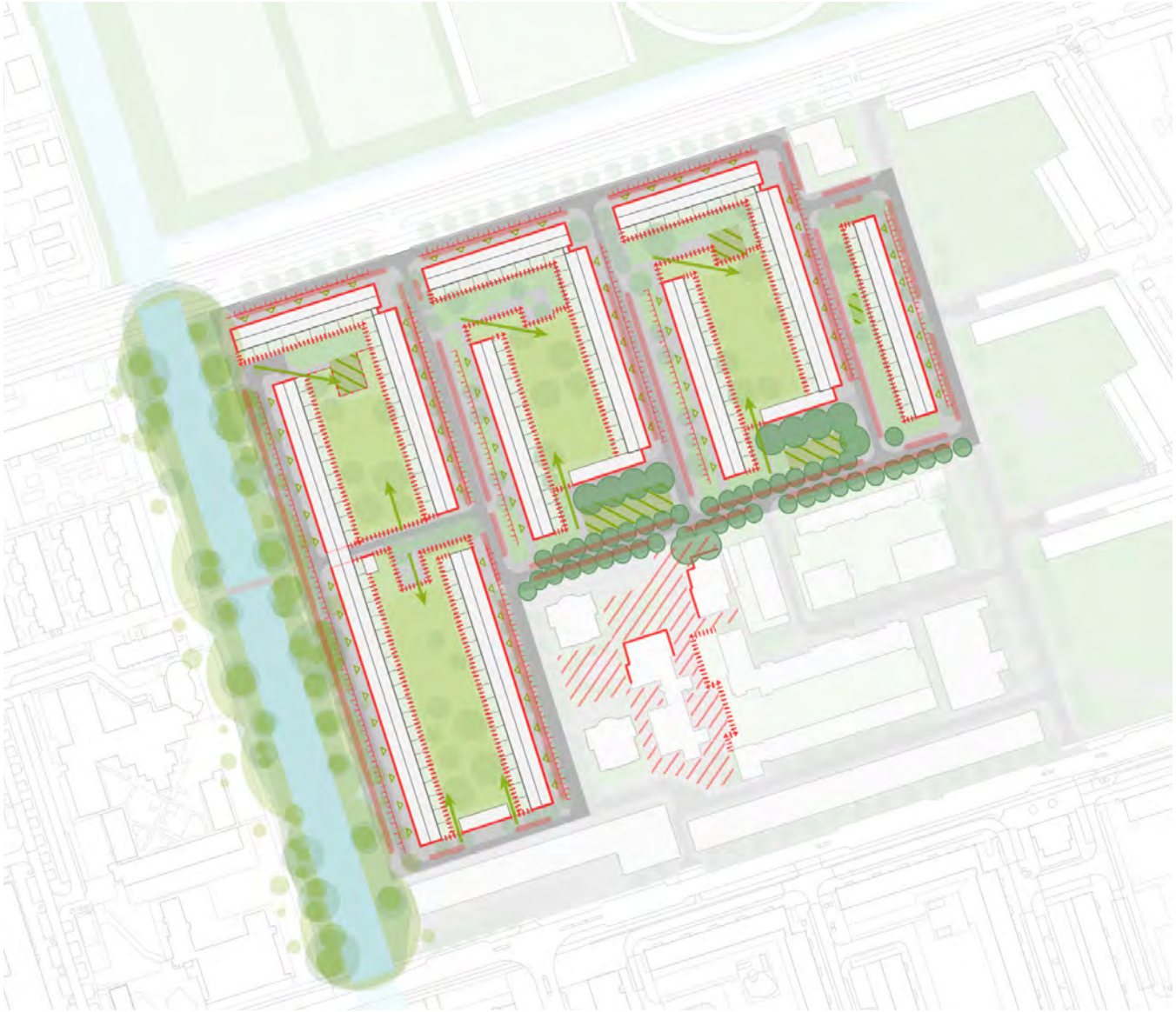
De groene hoven, oorspronkelijk bedoeld als openbare ruimtes, zijn momenteel afgesloten vanwege overlast.

Geparkeerde auto's domineren momenteel de straten, wat de leefbaarheid niet ten goede komt. Verkeersdrukte, sluipverkeer en geluidsoverlast vragen om gerichte maatregelen. De straat is op dit moment geen plek waar je wil verblijven omdat deze niet altijd veilig voelt. De ruimte voor ontmoeten, spelen en sport is gefragmenteerd en slecht onderhouden.

Ook over parkeren en verkeer zijn er zorgen. Er waren tot aan de invoering van het parkeerregime te weinig parkeerplekken. Er wordt vaak tegen het verkeer in gereden en er is sluipverkeer.

Daarnaast is er veel overlast door verkeersdrukte.

Ruimtelijke kwaliteiten en verbeterpunten op kaart



Legenda

- Groene binnentuinen
- Landschappelijke kwaliteit Grasrijk
- Openbaar toegankelijke speelvoorzieningen
- Regelmatig gepositioneerde portiekontsluitingen
- Monumentale en beeldbepalende bomen
- Zicht op de binnentuinen
- Langgerekte repeterende stroken
- Onsamenhangende versnipperde openbare ruimte
- Veel verharding en geparkeerde auto's
- Anonieme plinten aan de openbare ruimte (bergingen)
- Afgesloten en ontoegankelijke binnentuinen

2. Het fysieke plan



2.1 Visie

De nieuwe Wildemanbuurt wordt een groene, rustige woonbuurt waar je net zo makkelijk je buren ontmoet als dat er ruimte is om je terug te trekken in deze groene oase in de stad. Voorzieningen in het hart van de buurt zijn dichtbij. Er is genoeg ruimte om te spelen en te sporten. Als je de buurt binnenkomt, herken je de ruimtelijke opzet van de naoorlogse stedenbouw, maar is deze verrijkt met een warm, menselijk karakter die van de buurt een zeer herkenbaar thuis maakt.

Om zo'n buurt te kunnen ontwikkelen leggen we de nadruk op drie pijlers: de mens, de buurt en de stad.

De stad van de toekomst

Het is ons streven dat de nieuwe Wildemanbuurt die we bouwen meer dan honderd jaar kan blijven bestaan. Daarom bouwen we energiezuinige woningen van goede kwaliteit met duurzame materialen. We plaatsen zonnepanelen op platte daken. Het groen is van grote waarde voor de biodiversiteit en om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Er zijn verschillende voorzieningen in de buurt en de directe omgeving die het mogelijk maken dat kinderen en volwassenen zich verder ontwikkelen om zo hun eigen toekomst vorm te geven.



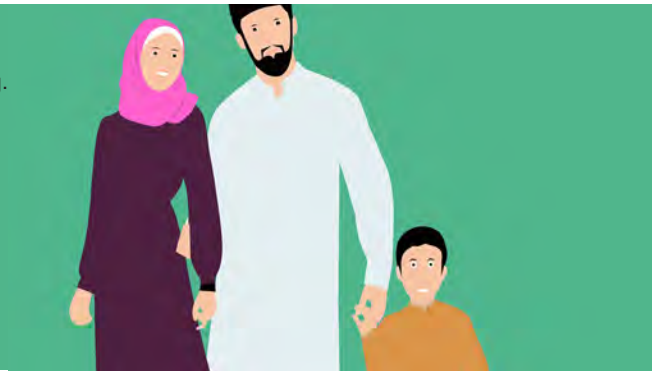
De buurt

De Wildemanbuurt wordt een buurt waar je trots op kan zijn. Ook mensen van buitenaf kennen de buurt door de herkenbare en onderscheidende architectuur. Het is een gezellige buurt, die heel erg divers is. Jong en oud, gezinnen en singles, mensen die huren en mensen die gekocht hebben vinden er hun thuis. Het is makkelijk om andere mensen te ontmoeten op de sport- en speelplekken en in de groene openbare ruimte. Er is een buurtkamer waar activiteiten georganiseerd kunnen worden. De gemeenschappelijke binnenhoven bieden plek om samen te tuinieren, te spelen of heerlijk in de zon een boekje te lezen. Ook mensen buiten de buurt komen graag wandelen en spelen.



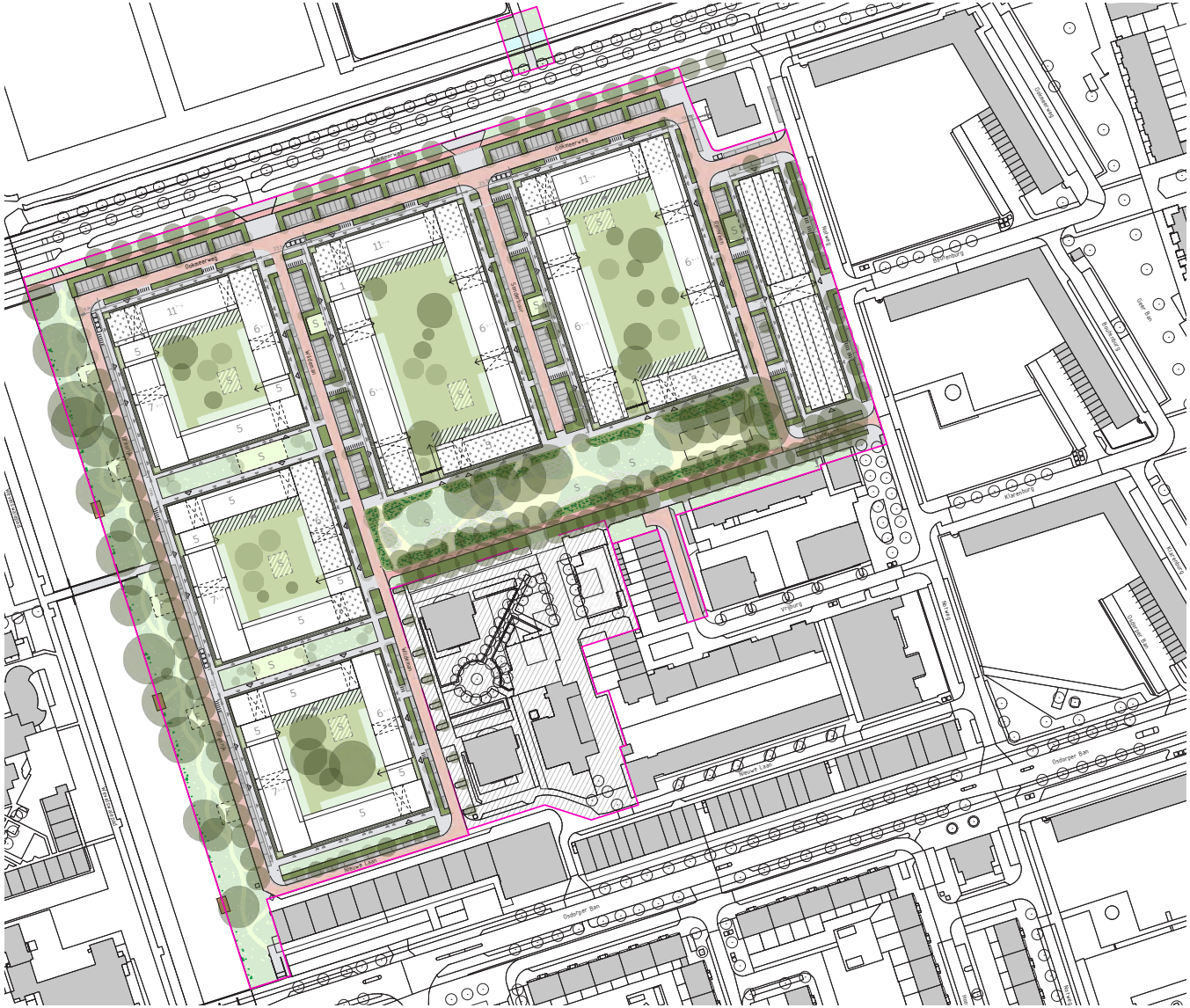
De mensen

De mensen uit de buurt zijn de starters geweest van deze ontwikkeling. Zij wonen hier nu, en keren eventueel weer terug. Ze vormen een groot kapitaal; in betrokkenheid, in onderlinge netwerken en in de verbondenheid met de plek. Voor deze en de nieuwe bewoners maken we deze buurt. Een buurt waar je goed kan wonen in woningen die passen bij je levensfase. Een buurt waar je weet waar je woont, je huis en straat zijn uniek en voelen als een plek waar je thuis komt. Er is hier veel plek voor individuele expressie, met een vleugje frivoliteit.



2.2 Vernieuwingsplan

Plankaart



Legenda

- Maximaal te bebouwen oppervlak (1200 - 1300 woningen)
- 5, 6, 7, 11 — Maximum aantal bouwlagen
- Zoekgebied voorzieningen (BVO 1.700 - 2.000 m²)
- Margezone voor erkers, balkons en verspringende gevels
- Stijgpunten en gemeenschappelijke entrees (indicatief)
- Doorzichten door de hoven (indicatief)
- Entrees alzijdig rondom op de begane grond
- Fietsparkeren op de begane grond buiten bouwvlak
- Voor- en zijtuinen rondom de hoven
- Beplanting rondom de gebouwen
- Gemeenschappelijke tuinen (toegankelijk voor bewoners)
- Privé achtertuinen
- Bestaande en nieuwe bomen
- Hek met poort
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte
- S — Sport- en spelvoorzieningen
- Voetgangersbrug naar Ookmeer
- Steigers aan Grasrijk
- Uitwerking voorzieningenstrook



Voorbeelduitwerking *(dit is nog géén ontwerp maar een schets van een mogelijke uitwerking)*

Toelichting

De buurt bestaat uit verschillende hoven rondom een groen parkplein: twee grote hoven, drie kleinere hoven en één strook aan de Notweg. Daarnaast is er de bebouwing nabij Station Wildeman die veel vrijer in een groene ruimte staat.

Het gehele plan is opgezet rondom een centraal groen buurtplein; het parkplein. De vorm van dit parkplein is gebaseerd op de bestaande monumentale en bijzondere bomen. Het parkplein wordt omkaderd met verschillende gebouwen om het geborgenheid te geven. Deze gebouwen zorgen er voor dat het plein wordt geadresseerd. Ze zorgen voor zicht op het parkplein gedurende de dag en avond; zowel wonen als voorzieningen zitten aan het parkplein. In totaal is de ruimte tussen de bestaande en nieuwe gebouwen aan het parkplein ongeveer 50 meter breed en 200 meter lang. Om een gevoel te geven van schaal aan de lezer: dat zijn bijna twee voetbalvelden achter elkaar gelegd.

Door, in tegenstelling tot de huidige buurt, veel meer verschil te maken in de architectuur, maten in hoven en woningtypes, wordt een divers woonmilieu nagestreefd. Sommige bewoners hebben aangegeven dat ze liever kleinschaliger willen wonen aan een binnentuin en meer een buurtgevoel zouden willen met gelijkgestemden rondom een kleiner hof. Andere buurtbewoners hebben juist weer aangegeven dat ze het juist heel fijn vinden om met veel privacy te kunnen wonen met veel uitzicht aan de achterzijde van hun woning en niet bij elkaar op het balkon willen kijken, zoals in andere delen van de stad wel het geval is. Om echt aan de verschillende woonwensen van de hele diverse (nieuwe) bewoners te kunnen voldoen wordt in het ruimtelijk raamwerk een samenhangend en tegelijkertijd divers palet aan type woonmilieus getekend.

Twee grote hoven

Aan de noordzijde van het centrale groene Parkplein komen twee grote bouwvelden met daarop gebouwen van vijf bouwlagen aan het centrale parkplein, zes bouwlagen aan de Wildeman, Sonderbuur en Reinveen en elf bouwlagen aan de Ookmeerweg. De gebouwen krijgen na de vijfde bouwlaag een een terugliggende verdieping (setback) van twee meter aan de straatzijde, om de gebouwen kleiner te doen lijken vanaf de straat. Deze setback komt bij de stroken aan de Ookmeerweg juist aan de binnenzijde van het bouwblok na de zevende laag, om de schaal te verzachten met het binnenhof.

Aan het parkplein komen zowel woningen als voorzieningen. De voorzieningen rondom het parkplein dienen zorgvuldig te worden ingepast zodat de sociale veiligheid gewaarborgd blijft. Door de gebouwen heen komt op verschillende plekken een aantal royale doorzichten op het hof meestal in combinatie met een stijgpunt. Deze doorzichten en stijgpunten zullen er aan bijdragen om de langwerpige stroken visueel op te knippen.

Deze twee grote hoven worden alleen aan het parkplein geopend, zodat er zicht op het groene binnenhof blijft bestaan. Tussen de binnenhof en de openbare ruimte komt een te openen hek, dat ruim zicht toelaat op het binnenhof. Dit hek krijgt een zeer zorgvuldige uitwerking en staat in het groen. Voor bewoners wordt het mogelijk om door dit hek het binnenhof te betreden, voor passanten wordt dit niet mogelijk gemaakt vanwege de wens om overlast te voorkomen. Tegelijkertijd kan niet in de toekomst worden gekeken en wie weet blijkt na enige tijd dat de (nieuwe) bewoners van het hof het heel leuk zouden vinden als de poort bijvoorbeeld overdag openstaat voor de kinderen uit de buurt. De bestaande bomen in de binnenhoven blijven staan waar mogelijk. Alleen als ze te dicht bij de nieuwe gevels staan is dit niet mogelijk. De inrichting wordt in de toekomst in samenspraak met de bewoners opgesteld.

Fietsenstallingen zitten deels in de onderste laag van de gebouwen, maar er is ook ruimte gereserveerd voor fietsenstallingen in aanbouwen in de grote binnenhoven. Deze aanbouwen bevinden zich gedeeltelijk buiten het bouwvlak, zodat de gevel aan de straat- en parkpleinzijde zoveel mogelijk een actieve uitstraling kan behouden. Bovenop deze fietsenstallingen is altijd een groen dak met ruimte voor een privé of gemeenschappelijk dakterras.

Drie kleinere hoven

Tussen Grasrijk en Wildeman komen drie kleinere hoven met vijf bouwlagen aan de autovrije woonstraten en de Nieuwe Laan, zes bouwlagen aan de Wildeman, zeven bouwlagen aan Grasrijk en elf bouwlagen aan de Ookmeerweg. Ook voor deze stroken geldt dat ze een setback krijgen na de vijfde bouwlaag en de strook aan de Ookmeerweg een setback aan de binnentuin na de zevende laag.

Aan het parkplein in het middelste blok zijn ook voorzieningen getekend op de begane grond. Deze stroken worden aan elkaar verbonden met een teruggelegen 'koppelstuk'. Door de toevoeging van dit koppelstuk kan het hof een meer afgesloten karakter krijgen, zonder dat het aanvoelt als een traditioneel gesloten bouwblok. Door dit tussenlid heen komt ook een royaal doorzicht op het hof en wordt deze toegankelijk voor de bewoners van het hof. Er is geen sprake van een open onderdoorgang in de buitenlucht, maar van een transparant gematerialiseerd gebouw.

Ook voor deze kleine hoven is aan de achterzijde van de gebouwen ruimte gereserveerd voor fietsenstallingen buiten het bouwvlak met groene daken, en ruimte voor een dakterras.

Blok Notweg
Het langwerpige gebouw aan de Notweg heeft zeven lagen. De bovenste twee verdiepingen zijn aan beide zijden 1 meter teruggeplaatst ten opzichte van de straat. Wat dit gebouw bijzonder maakt, is dat het aan alle kanten woningen heeft met een interne gang. Zowel aan de Notweg als aan het parkplein zijn voorzieningen op de begane grond te vinden (en eventueel ook op de verdiepingen). De fietsenstalling en technische ruimtes zijn zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst, maar liggen dichtbij de entrees. In het midden van het gebouw bevindt zich een optische versmalling van deze lange strook, met daarin een gemeenschappelijke entree. Bij de verdere uitwerking van het gebouw ligt de nadruk vooral op het zorgvuldig ontwerpen van de begane grond en de eerste verdieping, zodat er een veilig en prettig gevoel ontstaat in en rondom het gebouw. Er wordt gedacht aan bijzondere woningtypes op de begane grond met een buitenruimte op de eerste verdieping, en aan bedrijfsruimte. Ook wordt overwogen om vides te creëren over de volledige hoogte van het gebouw. In de binnengang die toegang geeft tot de woningen is er directe daglichttoetreding vanaf verschillende zijden.

Het voorzieningengebied
In de buurt van Station Wildeman bevinden zich de Ossestal en de gymzaal aan Veldzicht. Hoewel dit gebied nog niet volledig stedenbouwkundig is uitgewerkt in het vernieuwingsplan, wordt er wel rekening gehouden met vernieuwing.

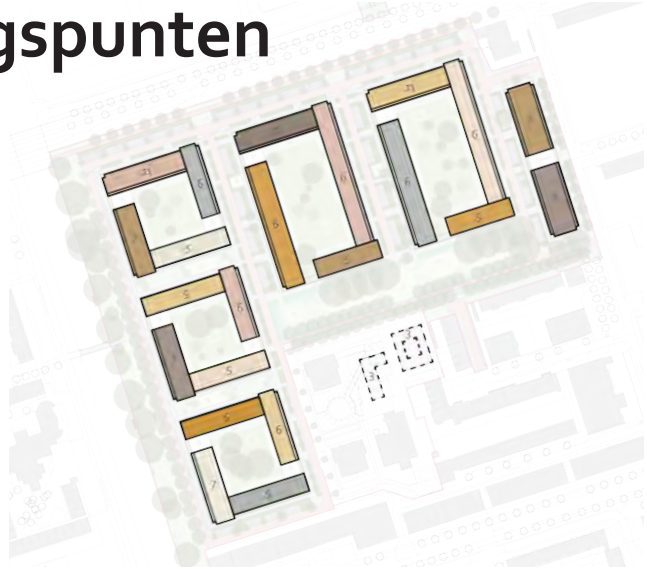
Op dit moment is nog niet bekend hoe de nieuwe gebouwen er precies uit zullen zien. Er wordt in ieder geval gedacht aan een maximale hoogte van drie - vier bouwlagen, zodat er een zorgvuldige overgang kan plaatsvinden met de naastgelegen laagbouw. Tijdens het participatieproces zijn enkele uitdagingen rondom Station Wildeman naar voren gekomen, zoals het creëren van een aangename groene looproute richting de Osdorper Ban, het minimaliseren van geluidsoverlast voor omwonenden, het rekening houden met de verschillende bestaande achterkanten, het verplaatsen van parkeerplaatsen die momenteel in erfpacht zijn uitgegeven om een kwalitatief hoogwaardig parkplein te realiseren, en het toevoegen van voorzieningen vanuit maatschappelijk oogpunt. De nieuwe gebouwen hebben een relatie met het Parkplein en met de openbare ruimte in de voorzieningenzone, doordat de voorkanten en de entrees aan die zijde liggen. De huidige gebouwen zijn slechts indicatief aangegeven en kunnen in het vervolgproces nog van vorm veranderen.

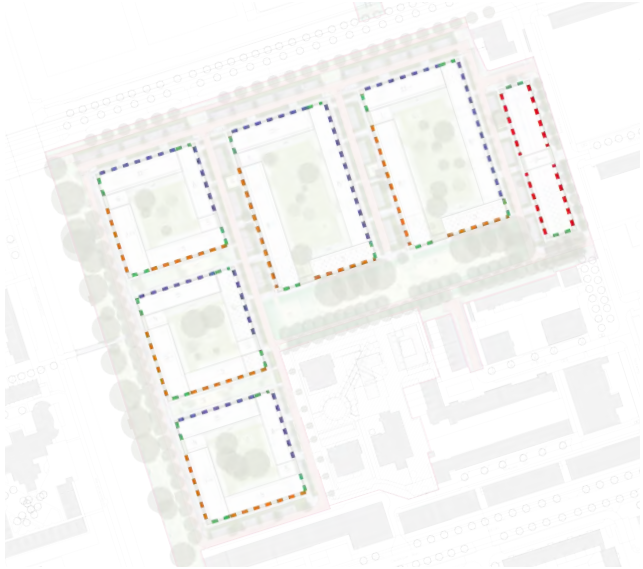
De nieuwe autovrije speelstraten



2.3 Ruimtelijke uitgangspunten







Bouwvelden en bouwvlakken

Het plangebied bestaat uit bouwvelden met verschillende ruimtelijke eisen.

De bouwvelden zijn de gebieden die uitgegeven worden.

In de bouwvlakken liggen de hoofdvolumes van de stroken.

De ruimte tussen het bouwveld en het bouwvlak heet de margezone. Deze kan deels bebouwd worden.

G

In het voorzieningengebied is een indicatief bouwveld aangeduid, dit wordt in een volgende fase nader ingevuld.

Gebouwen

De bouwvelden worden bebouwd met verschillende stroken die de groene binnenhof omringen. Deze stroken blijven afzonderlijk herkenbaar. Wanneer de stroken elkaar ontmoeten verschillen ze in ieder geval qua hoogte en verspringen ze in de gevel. De begane grond heeft een minimale netto hoogte van 3,20 m.

De hoofdvolumes van de stroken hebben een maximale diepte van 14,5 meter. Het blok aan de Notweg is maximaal 20 meter diep. Galerijen en trappenhuizen bevinden zich binnen de 14,5 meter. Balkons mogen hier buiten geplaatst worden.

Kopgevels steken minimaal 50 centimeter naar voren ten opzichte van de langswanden. De koppen van de gebouwen worden op strategische plekken verjongd, bijvoorbeeld door een hap te nemen uit de hoek over de gehele hoogte.

De gebouwen krijgen aan de straatzijde een setback van minimaal 2 meter na de vijfde bouwlaag. Deze mag voor 30% bebouwd worden om verticaliteit in de architectuur aan te brengen.

Aan de hofzijde krijgen de gebouwen een setback van 2,00 m na de zevende bouwlaag.

Margezone

Rond de gebouwen is een margezone, die op de begane grond gebruikt kan worden als buitenruimte/privaat stoepje. Ook kan deze ruimte gebruikt worden om ondergeschikte aan- en uitbouwen en erkers te plaatsen. De margezone is zo groen mogelijk ingericht.

De margestrook is 1 meter diep op het noorden en oosten.

De margestrook is 1,6 meter diep op het zuiden en westen.

De margestrook bij het blok aan de Notweg is aan alle zijden 1 meter.

De margestrook op de koppen is als resultaat van de doorstekende gebouwen 0,5 m op het noorden en oosten en maximaal 1,1 m op het zuiden en westen.



Koppelstukken

De koppelstukken verbinden de stroken, maar zijn ondergeschikt vormgegeven. Ze geven toegang en zicht op de binnenhoven, waarmee in beslotener vorm, een verwijzing wordt gemaakt naar de principes van licht, lucht en groene ruimte. Ze hóeven niet bebouwd te worden.

De koppelstukken in de kleine hoven zijn op de begane grond en op de eerste verdieping hoofdzakelijk transparant vormgegeven. Op de hogere verdiepingen vormen ze een integraal, maar ondergeschikt onderdeel van de architectuur.

De koppelstukken in de grote hoven zijn op de begane grond hoofdzakelijk transparant vormgegeven. Op de verdiepingen zijn geen koppelstukken (en geen galerijen) mogelijk.

Aan het plein komt geen gebouwd koppelstuk, maar een zorgvuldig ontworpen hek met poort. Deze ligt 1 meter achter de rooilijn en is ingebed in het groen.

Het koppelstuk tussen de stroken aan de Notweg is hoofdzakelijk transparant vormgegeven over alle verdiepingen.



(Gemeenschappelijke) entrees, doorzichten en stijgpunten

Gemeenschappelijke entrees vormen een belangrijke ontmoetingsplek en geven identiteit. Gemeenschappelijke entrees onderbreken de langwerpige stroken op strategische punten in het plan. Trappenhuizen en liften hebben een sterke architectonische expressie.

Gemeenschappelijke entrees zijn indicatief weergegeven. Deze worden in samenhang met de uitwerking van de stroken op de juiste plek gezet. Per strook is er een hoofdtrappenhuis met lift, en daarnaast een of meer vluchttrappenhuizen. Combineren met andere stroken is in enkele gevallen mogelijk, maar niet wenselijk op voorhand. Er zijn maximaal 50 woningen per lift. Trappenhuizen zijn zo gepositioneerd en ontworpen dat het aantrekkelijk is om de trap te nemen en niet de lift.

De koppelstukken geven altijd doorzicht en toegang naar de binnenhof. Bij gemeenschappelijke entrees is altijd vrij doorzicht vanuit de openbare ruimte op het binnenhof (min. 1,80 m vrije breedte doorzicht). Aan de Ookmeerweg is dit doorzicht niet verplicht.

Wonningen op de begane grond hebben individuele entrees direct aan de straat.



Binnentuinen

De binnenhof is een plek van rust, groen en ontmoeting met de buren. Een plek om samen te zijn, waar de anonimiteit van de stad verandert in collectiviteit.

De binnentuinen zijn toegankelijk voor alle bewoners van een hof, zowel via de gemeenschappelijke entrees als via de koppelstukken. Indien gewenst door de bewoners kunnen deze overdag open worden gesteld voor de buurt.

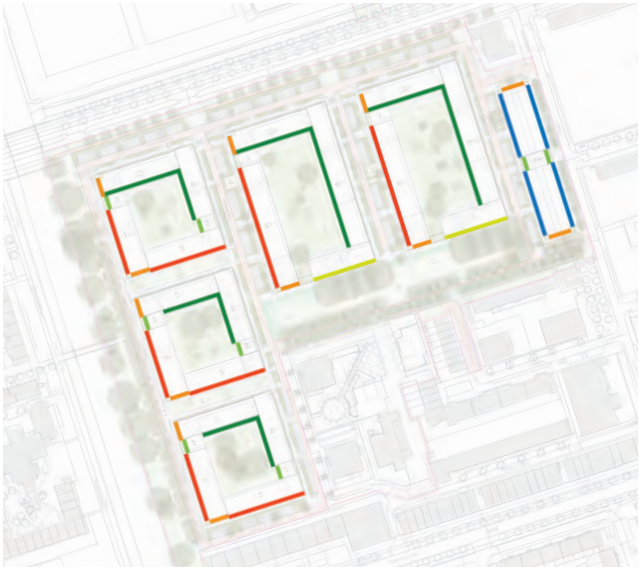
De binnentuinen worden volledig groen ingericht. Er wordt ingezet op bomen, struiken en andere soorten beplanting in de volle grond. De binnentuinen dragen bij aan de doelstellingen van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Er zijn speelaanleidingen voor kleine kinderen en zitplekken om te genieten van het groen. Collectieve voorzieningen zoals een moestuin zijn mogelijk.

Privé tuinen zijn maximaal 4 meter diep. Ter plaatse van de fietsenstallingen buiten het bouwvlak zijn deze maximaal 6 meter diep. Erfafscheidingen aan de binnenhofzijde zijn maximaal 1,80 meter hoog maar bij voorkeur lager. Ze zijn meeontworpen met de architectuur van het woongebouw en hebben bij voorkeur een groen karakter.

Het nieuwe Grasrijk; een groene oever waar je kan wandelen en sporten

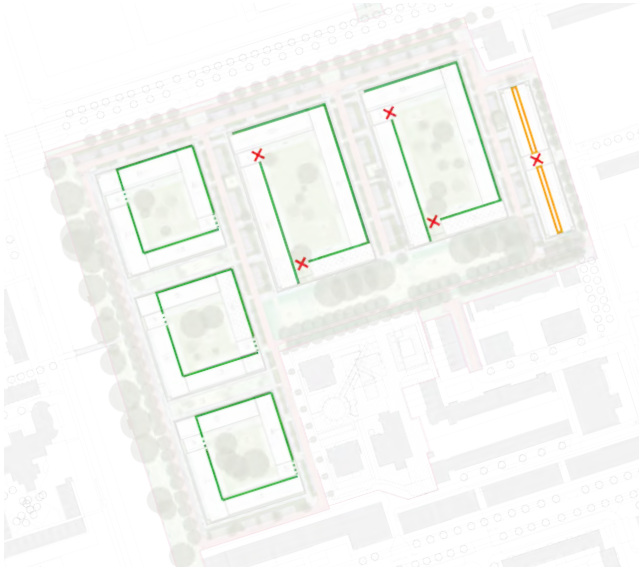




Balkons en loggia's

Balkons zijn goed bruikbaar en geven voldoende ruimte voor privacy en bescherming tegen wind. Balkons worden over het algemeen op de zon georiënteerd aan de zuid- en westzijde van de gebouwen (het blok aan de Notweg is hierop uitgezonderd).

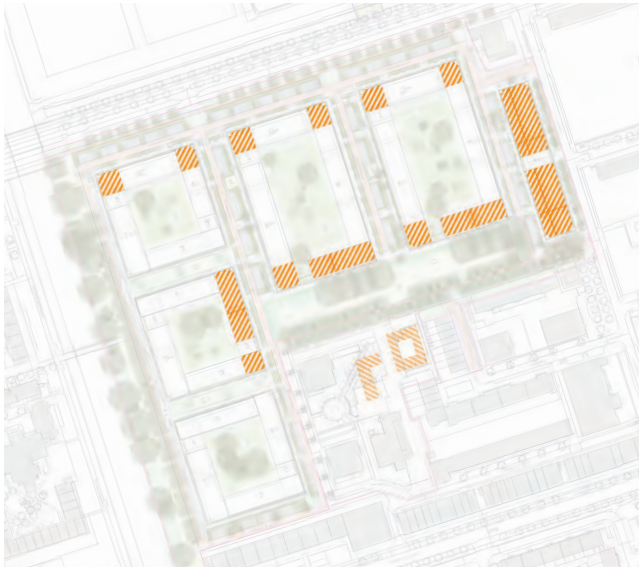
- Balkons aan de straatzijde zijn (gemiddeld per strook) max. 1,60 m buiten het bouwvlak.
- Aan de hofzijde is er geen maximale dieptemaat, mits de zonlichttoetreding van de ondergelegen woningen toereikend is (circa 2,00 m).
- Op de koppen steken balkons maximaal 80 cm buiten het bouwvolume.
- Aan het plein zijn de balkons geheel inpandig vanwege de boomkronen van de monumentale bomen. Mocht er hier toch ruimte ontstaan dan kragen de balkons hier maximaal 80 cm uit.
- In de koppelstukken worden geen balkons toegepast. Eventueel zijn inpandige loggia's toegestaan.
- Blok Notweg krijgt max. 1,00 m uitkragende balkons.



Galerijen en corridors

Galerijen zijn plekken met voldoende breedte waar je je buren kan ontmoeten. De galerijen hebben minimaal een breedte van 1,50 meter en je passeert maximaal 7 woningen vanuit het stijgpunt.

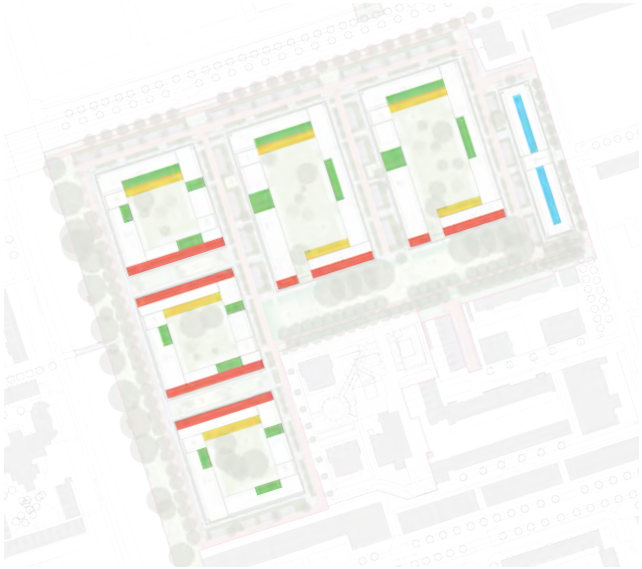
- Galerijen liggen aan de noord- en oostzijde van de gebouwen en liggen binnen het hoofdvolume.
- Op sommige plekken is het mogelijk om de galerij door te laten lopen.
- Op sommige plekken is het niet mogelijk om vluchtroutes te delen met een doorlopende galerij.
- Alleen in het blok aan de Notweg is een corridor (een interne gemeenschappelijke gang) aanwezig. De breedte van de corridor is 2 tot 4 meter, met bij voorkeur vides in het midden. Per verdieping zitten per corridor ongeveer 12 woningen, met een maximum van 15 woningen. De corridor heeft altijd op minimaal 1 plek direct daglicht.



Zoekgebied voorzieningen

Voorzieningen liggen op strategische plekken met veel aanloop. Voorzieningen komen vooral aan de Notweg, het centrale parkplein en eventueel de Ookmeerweg. Voorzieningen zijn buurtgericht. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld een huisarts, apotheek, fietsenmaker, kinderdagverblijf, buurtwinkel, fysiotherapeut, etc.

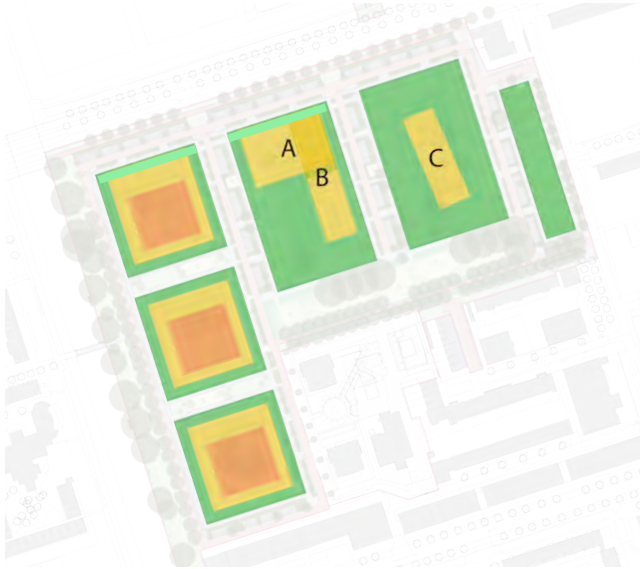
- Er wordt 1.700 - 2.000 m² BVO gerealiseerd (ongeveer 30% van bovenstaande oranje arcering). Voorzieningen worden kleinschalig verdeeld (bandbreedte vestigingsgrootte: tussen 70 m² en 300 m²) met daartussen woningen. Uitzondering op de maximale metrage vormt een eventuele huisartsenpraktijk, die een groter aantal vierkante meters kent. Deze zou bijvoorbeeld kunnen landen in het blok aan de Notweg. Aan het Parkplein komen in minimaal 30% en maximaal 50% van de begane grond voorzieningen. De netto begane grond hoogte is overal minimaal 3,2 meter.
- In de voorzieningenzone is een indicatieve weergave geplaatst voor nieuwbouw, ook daar kunnen in de toekomst voorzieningen komen.



Fietsenstallingen

Fietsenstallingen zijn strategisch gepositioneerd: dichtbij de entrees zodat ze makkelijk in gebruik zijn, in het zicht van de openbare ruimte zodat er zicht op is, maar met zo min mogelijk gevellengte om de plint levendig te houden.

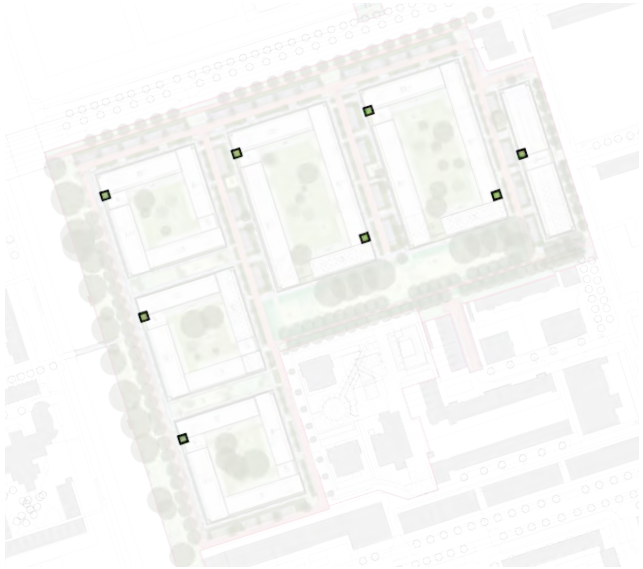
- Mogelijke fietsenstallingen (indicatief). Fietsenstallingen zijn transparant vormgegeven en voelen veilig en overzichtelijk aan.
- Binnen de gele zone is zeer beperkt ruimte voor uitbouwen om fietsenstallingen, bergingen en installaties te plaatsen. Daken van deze uitbouwen zijn in gebruik als dakterras voor aangelegen woningen of hebben een groen dak.
- Géén fietsenstallingen direct aan het plein en de autovrije straatjes (ook geen toegangen).
- De fietsenstalling voor het blok aan de Notweg wordt in de rug in het midden van het bouwblok georganiseerd en zo min mogelijk aan de straatzijde (indicatief aangegeven).



Autoparkeergarages

Autoparkeergarages krijgen een plek op eigen terrein onder het gebouw en/of onder de hoven. Bovenop elke garage (zowel ondergronds, bovengronds als half verdiept) komt een grondpakket van min. 0,50 m en twee à drie bomen van 2e orde met ruim voldoende grond (circa 25 m^3 per boom).

- Een parkeergaragebak die deels (maximaal 1 meter) boven maaiveld ligt, is maximaal ongeveer 60 parkeerplaatsen groot. Dit type garage is op verschillende manieren voorstelbaar (grofweg optie A, B en C). Randvoorwaarde is dat de garage landschappelijk is ingepast. Zo blijven de hoven zo groen mogelijk.
- Parkeergarages op de begane grond zijn alleen toegestaan in de kleine hoven. Ook hier wordt er via de koppelstukken zicht op de binnenhof mogelijk gemaakt (niet op de auto's, maar op het groen).
- Mochten er toch meer parkeerplekken nodig zijn, dan is alleen een volledig ondergrondse parkeergarage toegestaan. Bij de grote hoven is dit voor maximaal de helft van de hof toegestaan, zodat er voldoende volle grond blijft om hittestress te kunnen voorkomen en de ecologische waarde te verzekeren.



Technische ruimtes

De verwachting is dat er drie warmtestations en vijf trafo's nodig zijn bij een aantal van 1250 woningen. Deze zijn hier indicatief ingetekend met de achterliggende gedachte ze zoveel mogelijk te verspreiden.

- Transformatorruimtes, kasten en andere voorzieningen worden inpandig gerealiseerd. Het is ook mogelijk om deze integraal op te nemen in de mogelijke ruimte voor uitbouwen ten behoeven van fietsenstalling.
- De positie van deze voorzieningen heeft zo min mogelijk effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plan en ze liggen zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte maar zijn wel toegankelijk vanuit de openbare ruimte.
- De toegang tot trafo ruimtes is onderdeel van de architectonische uitwerking en wordt integraal vormgegeven in het plan.
- De omvang van de ruimtes en de toegang daartoe wordt verder afgestemd met de aanbieders van nutsbedrijven. De exacte locatie van deze ruimtes wordt ook afgestemd met de betrokken beleidsadviseurs van de gemeente.

2.4 Beeldkwaliteit

Verrijken van de tuinstad met oog voor bewoners, buurt en toekomst

Wildemanbuurt
Dit beeldkwaliteitsplan is een toevoeging op het welstandskader hoofdstuk 8 paragraaf 6 uit 'De Schoonheid van Amsterdam' en bevat gewijzigde en aanvullende eisen en ambities.

Voor de nieuwe Wildemanbuurt wordt inspiratie gevonden in de optimistische lichtheid van de naoorlogse jaren, waarbij de drijfveer was om wonen en leven zo aangenaam mogelijk te maken. Diezelfde positieve blik wordt gericht op de opgaven van nu: de vraag naar een duurzame, sociaal veilige en aangename buurt waar je je geborgen en gezien voelt. Aan de architectuur van de eigen buurt wordt daarom een eigen, kleurrijk en herkenbaar karakter toegevoegd met aandacht voor meer diversiteit en onderscheidende kwaliteiten.

De pijlers uit de visie op het stedenbouwkundig plan: Mens, Buurt en Stad komen dan ook nadrukkelijk terug in de beeldkwaliteit:

De drie pijlers Mens, Buurt en Stad

De Stad van de toekomst (vanaf de zesde laag en hoger)
De stad van de toekomst is aanwezig met stedelijke kernwaarden zoals geloof in de toekomst, uitzicht, individualiteit en technische innovaties. Een groene biodiverse buurt draagt bij aan de veerkracht van de buurt. Het is hier alsof de mens boven zich zelf uit kan stijgen.



De buurt (middelste lagen)
De buurt vormt een eenheid; in de Wildemanbuurt ken je een aantal buren en ook naar buiten staat de buurt bekend als een hechte maar diverse gemeenschap. Termen zijn identiteit, karakter, herkenbaarheid, community, samenkomen, thuiskomen.



De Mens (onderste laag/twee lagen)
De mens staat centraal: je kan in de Wildemanbuurt heerlijk wonen, je kan jezelf zijn, je wordt gezien en je kan je ontwikkelen. Daarom straalt de architectuur de volgende aspecten uit: geborgenheid, kleurrijkheid, veiligheid, diversiteit, menselijke maat, levendigheid, frivoliteit, gezelligheid, ornamentiek, verscheidenheid.



Kernwaarden beeldkwaliteit
Om een buurt te maken die gebaseerd is op de voorgaande pijlers; 'mens, buurt en stad' hebben we de volgende spelregels opgesteld:

a. Samenhang en identiteit
b. Elke strook als eigen eenheid
c. Klassieke gevelopbouw met een twist
d. Individuele expressie op de begane grond
e. Elke straatwand is afwisselend
f. Van alle kanten mooi
g. Extra aandacht voor materiaalgebruik en elementen

Deze worden toegelicht in de volgende paragrafen.

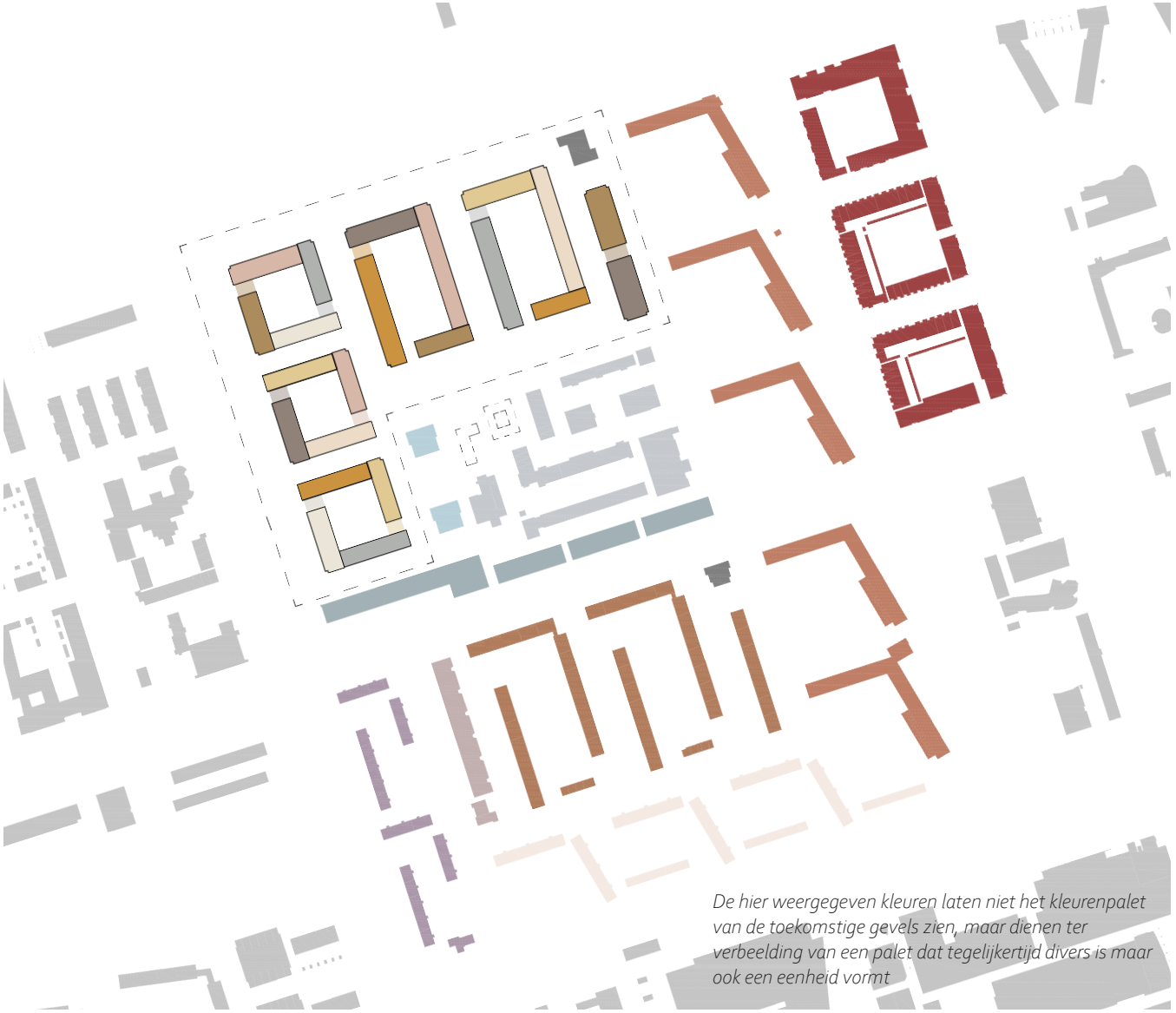
Samenhang en identiteit

De nieuwe Wildemanbuurt past goed in zijn omgeving. De buurt landt zacht in de naoorlogse Wildeman-Blomwijckerbuurt uit de eind jaren '50, begin jaren' 60 qua stedenbouwkundige vormgeving. Tegelijkertijd wordt de architectuur in afwijking van sommige van de nabijgelegen buurten veel meer ruimte gegeven voor identiteit, veelzijdigheid en individuele expressie.

Belangrijke overeenkomsten met de rest van de buurt zijn:
- De stedenbouwkundige compositie van stroken die een binnenhof met ruime maat vormen;
- De naoorlogse traditionalistische baksteenarchitectuur;
- Elke strook heeft een eigen architectonische uitstraling.

De Wildemanbuurt wordt een buurt die de enorme diversiteit van (toekomstige en voormalige) bewoners weerspiegelt. Ook in de architectuur is te zien dat de bewoners een smeltkroes van culturen, tradities en persoonlijkheden vormen. Wanneer je door de straten van de Wildemanbuurt wandelt, zul je een veelzijdige verzameling woningen ontdekken. Het is niet nodig om ramen te tellen; je herkent je eigen huis aan de hand van de vorm van de ramen, of de typische voordeur, of aan de voortuintjes en stoepen die door bewoners zelf zijn ingericht. Er is geen onderscheid tussen de architectuur van sociale huurwoningen en andere woningen.

Belangrijke verschillen met de rest van de Wildeman-Blomwijckerbuurt zijn:
- Elke strook heeft zijn eigen onderscheidende identiteit.
- In de architectuur van de strook wordt de kenmerkende repetitie van de naoorlogse bouw op subtiele wijze doorbroken.
- De baksteenarchitectuur is verrijkt met kleur, afwijkende vormen en accenten.
- Bij voorkeur wordt elk bouwveld door een andere architect ontworpen.



De hier weergegeven kleuren laten niet het kleurenpalet van de toekomstige gevels zien, maar dienen ter verbeelding van een palet dat tegelijkertijd divers is maar ook een eenheid vormt

Elke strook als eigen eenheid

We zoeken naar een menselijke maat van de stedenbouwkundige opzet. In plaats van enorme bouwblokken, denken we in stroken. Het zijn de stroken die zich door de buurt weven in het patroon van het vernieuwingsplan.

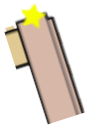
Op elk bouwveld staan meerdere stroken. Elke strook heeft een eigen karakter en vormt een eigen eenheid. Zo heeft elke strook zijn eigen vormentaal, één hoofdkleur van het metselwerk en een eigen palet aan kleuren in de plint dat terugkomt in kleuraccenten in de bovengelegen gevels. De stroken kunnen onderling in een bepaalde mate van elkaar verschillen, tegelijkertijd wordt gezocht naar een verbindende beeldtaal voor alle stroken zodat er een herkenbare eigen buurt met kwaliteit ontstaat: frivool, vrolijk en kleurrijk met af en toe uitspattingen.

Op de koppen is een verbijzondering van de architectuur. Hier zijn bijvoorbeeld kunst, extra open gevels, bijzonder metselwerk en een afwijkende asymmetrische indeling, middelen om in te zetten.

De stroken zijn in nauwe samenhang met de openbare en omringende ruimte ontworpen. Ze krijgen een identiteit passend bij de schaal en type van de openbare ruimte.



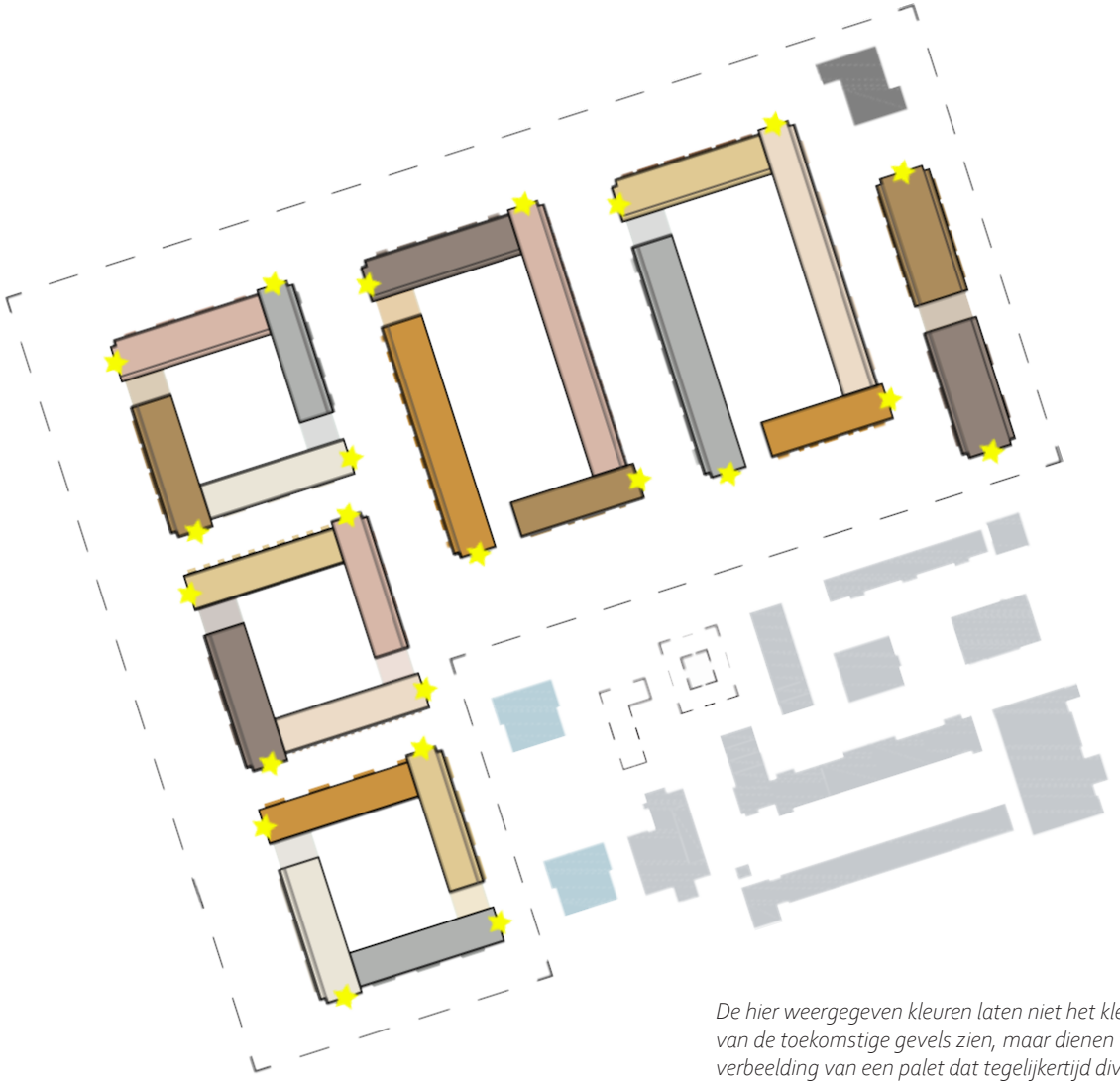
De stroken hebben een hoofdvorm die verrijkt kan worden met verspringingen, erkers en uitbouwen.



De koppen steken minimaal 50 cm verder uit dan de langsgevels zodat ze duidelijk afleesbaar zijn. Bij voorkeur is dit verschil nog groter (maximaal de diepte van de margezone) zodat een raam of deur geplaatst kan worden.



De stroken worden op de noord- en zuidhoeken 2 m verjongd in de kop waardoor deze smaller oogt.



De hier weergegeven kleuren laten niet het kleurenpalet van de toekomstige gevels zien, maar dienen ter verbeelding van een palet dat tegelijkertijd divers is maar ook een eenheid vormt

Klassieke gevelopbouw met een twist

De bebouwing kent in hoofdlijnen een klassieke gevelopbouw zoals deze ook gebruikelijk was in de naoorlogse bouwperiode. Deze opbouw bestaat uit een plint op de onderste lagen, een middengedeelte in de woonlagen en een kroon of kap op de bovenste lagen. Groot verschil met de klassieke opbouw zijn twee ingrepen:

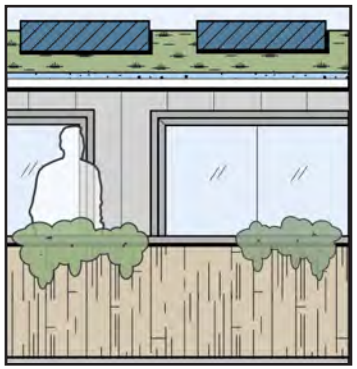
Allereerst de onderste laag of twee lagen (de plint). Deze wijkt af van de ritmieke herhaling zoals deze aanwezig was in de naoorlogse architectuur. Op de begane grond is een evenwichtige verbinding tussen straat en de functies en mensen in het gebouw: open maar voldoende ruimte voor privacy en sociale veiligheid. Er is ruimte voor individuele expressie en er is veel kleur in de gevels.

Ten tweede; de kroon. Dit zijn de lagen boven de vijfde verdieping. Ook hier is ruimte voor individuele expressie en variatie, maar deze lagen vragen minder om aandacht. Ze weerspiegelen een plek waar je je kan terugtrekken uit de drukke stad.

Kopgevels zijn altijd afwijkend. Ze kennen minder duidelijk de opbouw tussen plint, midden en kroon. Ze zijn verrijkt met kleur, asymmetrische gevels, kunst, bijzonder metselwerk en groen.

1. De kroon: stad van de toekomst
De kroon symboliseert de toekomst; innovatie en duurzaamheid. Het is ook de plek waar je je als bewoners kan terug trekken van het leven op straat.

De kroon kan een dak zijn met een elegante vorm, een terugliggende gevel met een eigen expressie of een sierlijke bekroning. Witte uitstekende daklijsten zijn vrijwel overal terug te vinden. De kroon voegt stijl toe en maakt het gebouw visueel interessant. Er zijn hier grote ramen zodat het licht kan binnenstromen. Zonnepanelen, groene daken, regenwateropvang vinden hier een plek. We maken gebruik van lichtere materialen: hout, glas, pannen en moderne metalen. Een frisse uitstraling die past bij een dynamische stad. Bij de hoogbouw aan de Ookmeerweg hebben de hogere lagen nadrukkelijk ook een rol als landmark naar het landschap en sportpark Ookmeer.



2. Het midden: verbinding met de buurt
Dit is waar de meeste bewoners wonen en levens zich afspelen in lichte en ruime woningen met buitenruimtes van hoge kwaliteit.

Per strook zijn er één of twee hoofdkleuren metselwerk. Het metselwerk in warme tinten is verrijkt met kleuraccenten en (prefab-) sierelementen. Een harmonieuze uitstraling met en ritme van kleinere en grotere glasvlakken maakt het midden regelmatig en rustig. Spiegelsymmetrie, ritme en herhaling en andere referenties aan de naoorlogse architectuur zijn hier zichtbaar. Ramen bij trappenhuizen, loggia's en balkons verlevendigen de gevel. Door variatie in hoogte en diepte ontstaat er een boeiend straatbeeld. Er zijn lichte verspringingen in de gevels of subtiele reliëfs.



3. De plint: mensgericht ontworpen
De onderste lagen (begane grond en af en toe de eerste verdieping) van het gebouw hebben een stevige basis. We noemen deze onderste lagen de plint. Dit is waar het gebouw contact maakt met de grond. Voor de mensen die langslopen en er wonen geeft de plint karakter aan het gebouw. De kernwaarde mens betekent dat er meer ruimte is voor individuele expressie en unieke architectonische ingrepen. Er is veel variëteit, in kleur, gevelopeningen en materialen. Denk aan kleurrijke, gedetailleerde gevels met karakter. Er is bijzonder metselwerk, speciale gevelbekleding zoals tegels of unieke deuren, deurknoppen die de variatie aan persoonlijkheden van alle bewoners weerspiegelen. Verlichte, zorgvuldig vormgegeven entrees en gemeenschappelijke ruimtes waar mensen elkaar ontmoeten zorgen voor sociale veilgheid. De vormgeving van de plint kan af en toe naar boven worden doorgetrokken.



Individuele expressie en kleur in de plint

Wanneer je door de straten wandelt, spelen de plinten (de begane grond en af en toe de eerste verdieping) van de stroken een belangrijke rol. De plinten en entrees bepalen de eerste indruk die een gebouw maakt. Ze nodigen je uit om binnen te stappen. Ze zijn niet alleen functioneel, maar ook esthetisch van groot belang omdat ze de voorbijganger een indruk geven van de veelzijdigheid van de buurt. Daarom zijn de plinten in de Wildemanbuurt kleurrijk en afwisselend.

De plinten vormen een stevige basis van de gebouwen; levendig met een vleugje allure. In de plint bevinden zich voordeuren en ramen van woningen, maar ook collectieve voorzieningen en werkplekken.

De gevels van de woningen in de plint zijn gevarieerd. In elke strook wordt verregaande diversiteit in de plint verwacht. Ramen hebben verschillende groottes, deuren wisselen in uiterlijk en de variëteit in kleur en metselwerkverbanden is groot. Ronde, en niet orthogonale vormen zijn mogelijk, evenals verwijzingen naar de verschillende culturen in de wijk. Kunstzinnige en wellicht humoristische accenten roeren de voorbijganger.

De collectieve entrees krijgen extra aandacht. Ze zijn het voorportaal naar de gemeenschappelijke entree, trappen en gangen. Ze bevinden zich op strategische plekken, zodat je ze vanuit de openbare ruimte gemakkelijk kunt vinden. De architectuur is hier verbijzonderd. Denk aan subtiele reliëfs, keramische tegels of kleuraccenten die de aandacht trekken.

Bij het ontwerp van de woningen op de begane grond en bel-etage staat de overgang tussen openbaar en privé centraal. We willen ervoor zorgen dat bewoners optimaal kunnen genieten van hun woonruimte, met aandacht voor lichtinval, plattegrond en privacy. Dat betekent dat ramen van woningen en voorzieningen aan de straatzijde vrijwel altijd een borstwering van minimaal 80 centimeter hoog hebben en dat ze zo ontworpen zijn dat gebruikers de ramen niet te hoeven dichtplakken met folies. Ook de plattegrond speelt hierin een rol; de meer openbare functies liggen aan de gevel.

De architecten laten zich niet enkel inspireren door de fysieke geschiedenis van de wijk, maar ook door de rijkdom aan culturele achtergronden van de bewoners.


Martens Willems en Humblé


James Dale architects

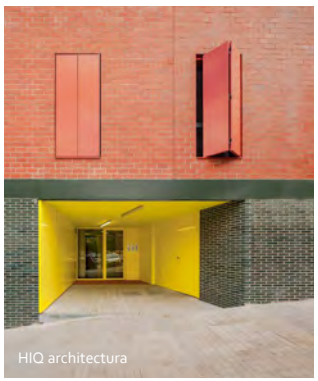

Vi-Ko ©Nils Petter Dale


M3H


Kort Thielens


De Zwarte Hond


Kort Thielens


HIQ architectura


Bruno Tadt


Kleihues + Kleihues


Kort Thielens

Elke straatwand is afwisselend

Dynamisch straatbeeld
De straten in de Wildemanbuurt zijn afwisselend. Dat komt omdat elke strook visueel is opgeknipt. De gevels zijn niet over honderden meters hetzelfde, maar zijn steeds verschillend terwijl ze toch een eenheid vormen. Zo kunnen erkers, bijzondere trappenhuizen en balkons de lengte van de gevels doorbreken. De rooilijn verspringt naar voren en naar achteren, waardoor een dynamisch straatbeeld ontstaat.

Elke strook vormt een duidelijke eenheid maar kent daarbinnen zo veel mogelijk variatie.

- Elke strook is een architectonische eenheid met hetzelfde basismateriaal. Het middendeel met twee afwijkend vormgegeven koppen vormen de basis.
- Er is nadrukkelijk meer plastiek in de gevels dan in de soberder naoorlogse architectuur vaak het geval is.
- Stroken worden meermalen verticaal opgedeeld in een meer menselijke maat, bijvoorbeeld met knip of uitkragend of terugliggend trappenhuis. Verticale geleding ontstaat door trappenhuizen, balkons en andere functionele elementen. Dit geeft de bebouwing identiteit en herkenbaarheid.
- Per stapeling van woningen kan de indeling van de gevel wisselen. Dit draagt bij aan een levendig en gevarieerd straatbeeld.
- Galerijen zijn nooit over de gehele lengte precies hetzelfde vormgegeven. Er is altijd afwisseling.
- Op de begane grond, bij de koppen en de gemeenschappelijke entrees is ruimte voor ornamentiek
- Bijzonder metselwerk, tegelmozaieken en kunstwerken maken de buurt levendig en uitnodigend.

Koppen
Bij het ontwerp van gebouwen spelen kopgevels een belangrijke rol. Deze gevels bevinden zich aan de uiteinden van de bouwstroken en hebben een eigenzinnige vormentaal die zich onderscheidt van de langsgevels.

- Elke strook heeft twee kopgevels. Deze gevels grenzen meestal aan de openbare ruimte, soms aan een doorgang naar een binnenhof en soms sluiten ze aan op een ander gebouw. In dit laatste geval zijn ze niet of nauwelijks zichtbaar.
- Koppen zijn afwijkend vormgegeven van de langsgevels.
- Bij voorkeur zijn kopgevels extra expressief. Denk aan open gevels waarin buitenruimtes zijn opgenomen, of asymmetrische gevels. Bijzondere kleuren of schilderingen zijn ook een mogelijkheid.
- Kopgevels bij de doorzichten naar de grote hoven krijgen extra decoratieve elementen en gevelopeningen. Af en toe zijn deze kopgevels begroeid.
- Stroken die van noord naar zuid zijn getekend, worden in de kopgevel verjongd qua volume. Dit zorgt ervoor dat het silhouet van het gebouw vanaf de zijkant minder massief oogt. Dezelfde verjongingstechniek komt ook terug in de stroken van de Ookmeerweg.

Hoogbouw aan de Ookmeerweg
Aan de Ookmeerweg verrijzen gebouwen van 11 lagen hoog. Dit betekent dat zij al van ver te zien zijn, en een van de visitekaartjes vormen van de buurt. Bij het ontwerpen van de gevels moet dus nadrukkelijk rekening gehouden worden met het beeld dat de gevels op lange afstand geven. Aandacht voor het silhouet (het daklandschap) is daarbij belangrijk. De grote gevelvlakken van de flats vormen als schilderijen in het landschap. Een ander aandachtspunt bij deze hoogbouwstroken is de gewenste plasticiteit in de gevels. Deze kan bereikt worden met erkers, balkons, verbredingen van de galerij en plastiek in de architectuur van de gevels.

Van alle kanten mooi

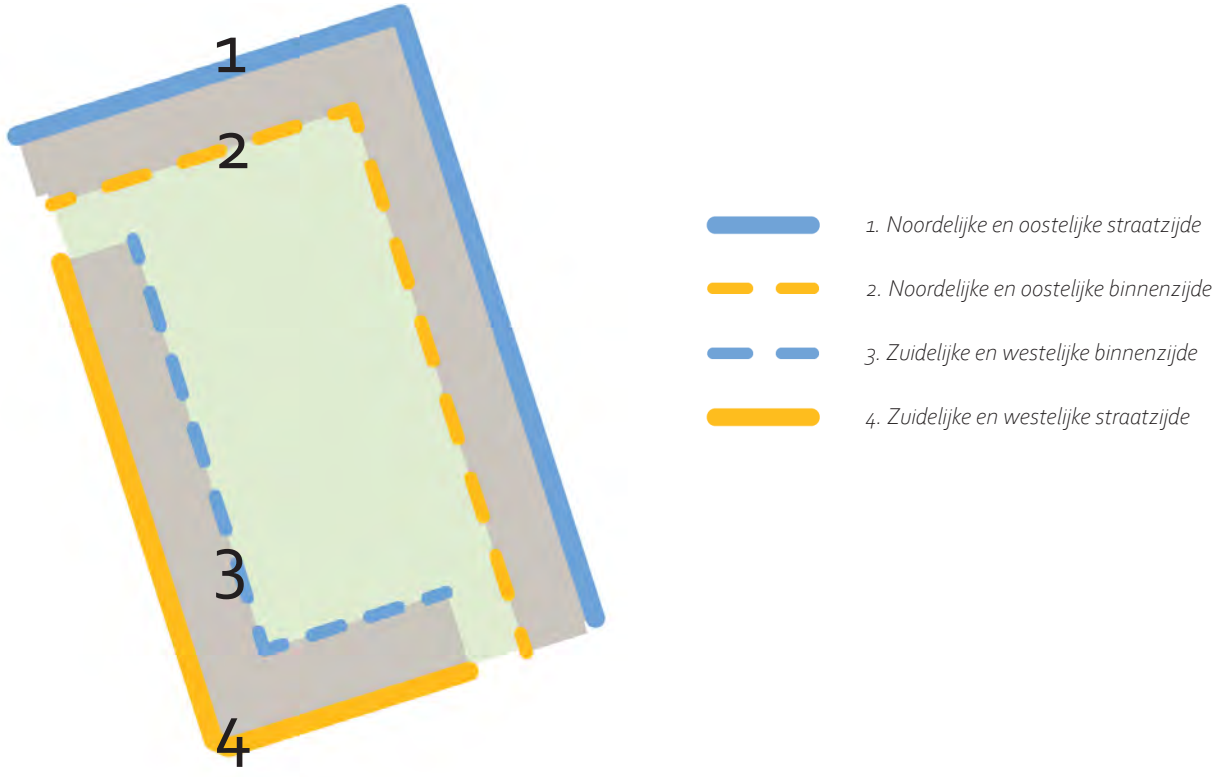
In de jaren '60 was bezonning een cruciale factor in het bouwproces. De stedenbouwkundige opzet richtte zich op de zon. Dit ging soms ten koste van andere overwegingen zoals een verschil tussen de openbare straatzijde en de meer privatere achterzijde. Ook hier geven we een twist aan deze principes.

Bezonning vormt de leidraad voor de indeling van de plattegronden.

- Noordelijke en oostelijke zijden zijn meer naar binnen gekeerd en dichter. Hier bevinden zich de galerijen. Private buitenruimtes zoals stoepen zijn hier kleiner en meer stedelijk ingericht.
- Zuidelijke en westelijke zijden zijn meer naar buiten gekeerd. Hier bevinden zich de balkons. Voortuinen en tuinen zijn hier groen ingericht.

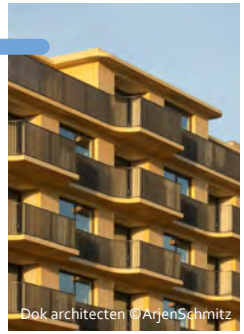
Er is een verschil tussen de formelere straatzijde en de informele binnenhofzijde.

- Aan de binnenhofzijde is meer een lichtere tuinzijde. Aan de binnenhofzijde heerst een lichtere sfeer, alsof je in onder een pergola zit of er doorheen wandelt. Galerijen en balkons zijn hier licht en open, omringd door groen.
- Aan de straatzijde daarentegen vormen de gebouwen een stevige stedelijke wand. Privacy staat voorop. Galerijen zijn dichter en zwaarder, terwijl balkons juist beschutting bieden tegen nieuwsgierige blikken.



1

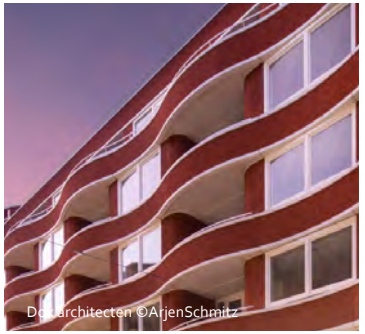
Aan de noordelijke en oostelijke zijden van de gebouwen aan de straat zijn de galerijen geplaatst. De galerijen zijn onderdeel van het gebouwde volume. Materialen zijn hier warm en stevig. Ook hier wordt de horizontaliteit onderbroken met verticale elementen. Hekken van galerijen zijn afwisselend en nooit over de hele galerij precies hetzelfde.


Dok architecten ©ArjenSchmitz


Kort Thielens


Petitdidierprioux


Onix


Dok architecten ©ArjenSchmitz

2

Aan de zuidelijke en westelijke zijden van de gebouwen aan de hof is er ruimte voor grote balkons in een tuinrijke, pergola achtige setting. Er is een duidelijke verwijzing naar de lichtheid uit de naoorlogse jaren, maar deze is verrijkt met een speelsheid en eigenheid.


Mica


Barceló Balanzó Arquitectes ©Jose Hevia


MVRDV


Fragment

3

Aan de noordelijke en oostelijke zijden van de gebouwen aan de hof zijn lichte galerijen met ruimte om te ontmoeten. Lichte materialen, lichte kleuren, lichte constructie, refereren aan de naoorlogse architectuur, maar voegen daar een laag aan toe: ontmoeting en diversiteit. Hekken van galerijen zijn afwisselend en nooit over de hele galerij precies hetzelfde.


GAAGA


Jeanne Dekkers Zoetmulder

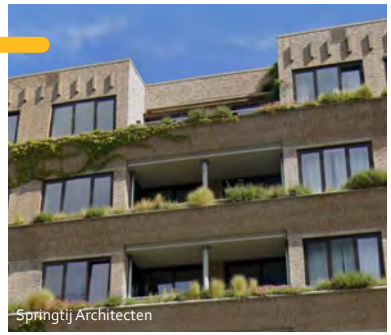

Studio Ard Hoksbergen


Zijde kwartier Architecten


Mei architecten

4

Aan de zuidelijke en westelijke zijden van de gebouwen aan de straat zijn gevarieerde gevels met balkons en erkers. Verspringingen en een verticale geleding met spiegelsymmetrie delen de lengte van de stroken op. De balkons en loggia's geven genoeg privacy en beschutting. Het metselwerk heeft een warme grondtoon en is verrijkt met kleur.


Springtij Architecten


Rohmer/van der Pol architecten


Vi-Ko architectekter ©Nils Petter Dale


Marlies Rohmer

Extra aandacht voor materiaalgebruik en elementen

De Wildemanbuurt heeft haar voeten in het verleden, maar kijkt naar de toekomst. De materialen weerspiegelen dit in de vorm van duurzame bakstenen, prefab elementen en duurzame materialen die mooi verouderen. Het materiaalgebruik sluit aan op Nederlandse architectuurstromingen uit de jaren '60 waarin moderne en traditionele bouwmaterialen en methoden gecombineerd werden.

Materiaalgebruik

- Het basismateriaal voor de gevels vormt de baksteen. Gestimuleerd wordt om duurzame varianten toe te passen, zoals hergebruikte bakstenen en bakstenen met minder volume.
- Metselwerk kan worden gecombineerd met andere (kleurige) bouwmaterialen zoals tegels, geglazuurde bakstenen en kleurrijke kozijnen.
- Elke gebouw (per strook) heeft één hoofd steensoort. Het metselwerk wordt gebruikt in verschillende verbanden en heeft ook een ornamentieke rol.
- In de gevels worden ook andere materialen gebruikt. Deze zijn duurzaam geproduceerd en verouderen mooi. Te denken valt aan geglazuurde tegels, puien met reliëf etc. Unieke details op bijzondere plekken, zoals decoratieve kroonlijsten zijn mogelijk.
- Er wordt over het algemeen geen schoon beton in de gevels gebruikt, omdat dit zeer onzuiver veroudert.
- Hierbij wordt nadrukkelijk gezocht naar duurzame varianten van de te gebruiken materialen.
- De materialen moeten in de ontwikkeling als geheel bijdragen aan de materiaalgebonden CO_2-uitstoot en de Milieuprestatie Gebouwen (MPG), volgens Het Nieuwe Normaal. Denk hierbij aan het verminderen van materiaalgebruik, het hergebruiken van bestaande materialen of het toepassen van biobased materialen. Enkele voorbeelden zijn houten (hout/aluminium) kozijnen, (hergebruikt) hout, biocomposiet gevelbanden, prefab gevelelementen, hergebruikte bakstenen en innovaties zoals CO_2 -negatieve gevelsteen, Stone Cycling, WasteBasedBricks of compressed earth blocks eventueel in combinatie met stucwerk.
- Duurzame constructies, installaties en afbouwpakketten. Minerale steenstrips en kunststof gevelbekledingen zijn niet toegestaan.
- materialen die niet mooi verouderen zoals schoon prefab beton, betonnen banden etc worden vermeden.

Elementen

Er wordt meer rijkdom gezocht in de toepassing en uitwerking van verschillende elementen. Elementen spelen een belangrijke rol in de waardering en herkenbaarheid van gebouwen. Hierin wordt in ieder geval meer aandacht gevraagd voor de uitwerking van de entrees, trappenhuizen, hekwerken en balustraden, daken en decoratieve elementen.

Gemeenschappelijke entrees

- Gemeenschappelijke entrees geven identiteit aan een gebouw. Voor de entrees geldt een verregaande onderscheidende kwaliteit waar mensen trots op kunnen zijn en zeer herkenbaar zijn.
- Gemeenschappelijke entrees zijn uniek, maar zijn per bouwveld wel familie van elkaar qua materiaalgebruik en kleur.
- De entrees krijgen een warme en aanraakbare materialisatie. Tegelijkertijd zijn de materialen doelmatig, sterk en netjes, roestvast en onderhoudsarm.
- Brievenbussen zijn onderdeel van de entree en architectonisch vormgegeven.

Trappenhuizen

- Trappenhuizen zijn plekken van ontmoeting. Beeldtechnisch vormen zij verticale elementen in de gevels waardoor deze verticaal worden opgedeeld.
- Trappenhuizen zijn altijd zichtbaar in de gevel en spelen hierin een belangrijke rol.
- Er wordt extra aandacht gegeven aan de verlichting en de inrichting in de trappenhuizen, waarbij warmte en fijn thuis komen de aandacht heeft.

Hekwerken en balustrades

- Er is een grote variatie in de buitenruimtes: balkons, loggia's, patio's, veranda's. De balkons hebben voldoende plek om te verblijven en bieden beschutting tegen wind en inkijk.
- Hekwerken (zowel op balkons, galerijen als in de openbare ruimte en de hoven) geven identiteit en zelfs frivoliteit aan de bebouwing. Ze zijn als een kunstwerk ontworpen voor het gebouw of de locatie waar ze komen te staan.
- Balkonhekken geven voldoende privacy met name aan de straatzijde.
- Balkonhekken zijn niet doorvlechtbaar.
- Galerijbalustrades en hekken kennen een enorme variatie en zijn nooit over de gehele lengte precies hetzelfde, maar volgen meer de korrel van een of enkele woningen.

Daken

- Buitenruimtes op het dak voegen zich naar het gebouw en zijn passend in de architectonische vormgeving van het gebouw.
- Lage daken (daken waarop gekeken wordt vanaf hoger gelegen woningen) worden met name groen ingericht met ecologische meerwaarde. Eventueel kan dit gecombineerd worden met zonnepanelen.
- Ook op hoge daken komen vooral zonnepanelen of andere duurzame installaties. Eventueel kan dit gecombineerd worden met groene daken.
- Er is extra aandacht voor het daklandschap van de hoge bebouwing aan de Ookmeerweg. Dit is vanaf grote afstand zichtbaar. Alle elementen worden weloverwogen geplaatst en bijvoorkeur ingebouwd.

Decoratieve elementen

- Bewoners hebben meermaals aangegeven dat ze een herkenbare en onderscheidende woonbuurt willen met meer identiteit. Gedurende het project is deze ambitie vertaald naar het mogelijk toepassen van gestileerde verwijzingen naar de identiteiten van de Wildemanbuurt, Osdorp, Nieuw-West, Amsterdam en/of de (vroegere) bewoners. Deze locatiegebonden architectuur zou gebruik kunnen maken van geabstraheerde patronen, subtiele verwijzingen en details in de gevels en/of bijzondere elementen. Tegelijkertijd is het uitdrukkelijk verzoek aan de te betrekken architecten om verder te onderzoeken hoe op een passende manier invulling kan worden gegeven aan deze wens van de bewoners.

2.5 Openbare ruimte

Een leefbare groene Wildemanbuurt

Grote bomen, groene hoven en een groene oever aan de gracht. Dat zijn de bestaande groene kwaliteiten van de Wildemanbuurt. In de nieuwe Wildemanbuurt willen we het groene karakter zoveel mogelijk behouden en versterken, we zetten in op:

- Oppervlakte groen (openbaar plus collectief) uitbreiden
- Meer groen op ooghoogte;
- Groene overgangen tussen gevel en straat (margezones);
- Betere groeiplaatsen voor de bomen zodat ze gezonder en mooier kunnen blijven groeien;
- Meer biodiversiteit door variatie in groen en verhoging van natuurwaarden;
- Klimaatadaptatie door gedeeltelijke afwatering naar groenvakken (eventueel met doorlatende verharding) en veel bomen voor verkoeling door schaduw en verdamping;
- Eén grote, zo groen mogelijke ontmoetings- en speelplek voor de buurt;
- Grasrijk in te richten als parkplein door parkeerplaatsen eruit te halen en - natuurvriendelijker - in te richten met wandelpad en sportplekken;
- Kleine speelplekken voor jonge kinderen in de hoven en tussenstraten.

We streven naar een leefbare en gezonde toekomstbuurt voor mens en dier. In dit hoofdstuk is verder beschreven en verbeeld hoe we dit willen gaan bereiken.

Ontwerp

Voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van de openbare ruimte van Amsterdam, die ook op lange termijn te onderhouden is, is de Leidraad Centrale verkeers Commissie Amsterdam en de Puccinimethode leidend. Daarbij is de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woning en de diverse voorzieningen in de buurt van belang en draagt een heldere structuur bij aan het juiste, gewenste gebruik van de verschillende ruimtes.

In de volgende fase van het plan wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor o.a. bomen en groen, parkeren, leidingen, oplaadpunten, fietsparkeren (incl. bakfietsen, scootmobielen en scooters), klimaatadaptatie, waterberging en ondergrondse afvalcontainers.

In de huidige Wildemanbuurt is een moestuin die wordt onderhouden door buurtbewoners. Ook is er een aantal speeltoestellen dat in eigendom is van deze buurtbewoners. In de nieuwe plannen voor de openbare ruimte zal gezocht worden naar een nieuwe plek voor de buurttuin Reinveen en de speeltoestellen. Dit is bij voorkeur in de buurt.

Kunst in de openbare ruimte

Amsterdam kent een traditie waarbij kunst geïntegreerd wordt in de ontwikkeling van nieuwe gebieden. Dat gebeurde al ten tijde van het Plan Zuid van Berlage, de Westelijke Tuinsteden van het Amsterdamse Uitbreidingsplan en het Oostelijk Havengebied in de jaren negentig. Bij de inrichting van de Wildemanbuurt zal ook geïnvesteerd worden in kunst in de openbare ruimte. Om te garanderen dat kunst uiteindelijk een plek krijgt in de ontwerpen van nieuwe gebieden, moet kunst zo vroeg mogelijk in de planvorming van de Wildemanbuurt worden meegenomen. In de verdere uitwerking en besluitvorming van de plannen voor de Wildemanbuurt zal aangegeven moeten worden hoe kunst geïntegreerd gaat worden in het plangebied. De beschrijving van de kunstopgave zal steeds concreter worden naarmate de ruimtelijke plannen gedetailleerder worden.

Beheer openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte bestaat uit een goede inrichting en goed beheer. Dit zijn geen twee op zichzelf staande elementen. De inrichting bepaalt of er goed beheer kan worden uitgevoerd en de mate van beheer is toonaangevend voor de uitstraling van de inrichting. Om tot een goede inrichting te komen is het daarom van groot belang bij het ontwerpen rekening te houden met toekomstig beheer (en handhaving). Dit wordt 'beheerbewust ontwerpen' genoemd. Na oplevering wordt een gebied aan de beheerder, stadsdeel Nieuw-West overgedragen. De inrichting dient, ook na overdracht aan het stadsdeel, te passen bij de middelen die voor onderhoud worden gereserveerd.

Vervolgproces

Het schetsontwerp van de openbare ruimte, dat onderdeel is van deze nota, is een eerste doorzicht om aan te tonen dat de technische eisen die worden gesteld inpasbaar zijn. Na vaststelling van dit vernieuwingsplan wordt per fase een gedetailleerd ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld, over geparticipeerd met de buurt en vastgesteld door het openbaar bestuur. Het getekende schetsontwerp van de openbare ruimte zal dus nog wijzigen.

Wildeman Groen is een bewonersgroep die zich inzet voor het groen in de Wildemanbuurt. Daarin wordt zij ondersteund door Stadsboerderij Osdorp, Stichting Vooruit en Groen in de Buurt. Het doel van Wildeman Groen is enerzijds op korte termijn groene verbeteringen te ondersteunen en stimuleren. Daarnaast zal de feitelijke uitwerking van het parkplein, de straten, de groene kansen op, en aan, de gebouwen, het groene Grasrijk en de hoven nog veel aandacht vragen. Dat geldt ook voor de aansluiting met bijvoorbeeld het gebied rondom Station Wildeman. Bewonersbetrokkenheid en participatie zijn dan essentieel. Wildeman Groen kan daarin een rol spelen.

Groen in de openbare ruimte

Vanuit gemeente Amsterdam gelden normen voor de hoeveelheid groen in de buurt. De groennorm maakt onderscheid tussen gebruiksgroen en ecosysteem groen. Ecosysteem groen heeft tot doel de buurt klimaatadaptief te maken. Gebruiksgroen is stedelijk attractief groen dat gebruikt kan worden. Gebruiksgroen kan deels ingericht zijn als trap- of sportveld, in een park of in de buurt, en kan ook bestaan uit brede stoepen of routes (max. 40% van het groene oppervlak).

De normen voor gebruiksgroen en ecosysteem groen in dit deel van de stad zijn:

- Gebruiksgroen (waarvan levend groen 60%, waarvan 40% ingericht kan worden voor paden, sporten&spelen):
  16 m² per woning
- Ecosysteemgroen (waarvan max. 25% op kavel of dak)
  6 m² per woning/0,1 m² per m² bedrijfsruimte

In de nieuwbouwplannen voor de Wildemanbuurt komt er meer programma (1200 - 1300 woningen en 1.700 - 2.000 m² BVO bedrijfsruimte). We hebben de groennormen toegepast op dit nieuwe programma.

Volgens de norm moeten we dan realiseren:
Gebruiksgroen 20.000 m²
Ecosysteemgroen 7.685 m²
Minimaal: 27.685 m² groen

In de plannen staat:
Gebruiksgroen 12.050 m²
Ecosysteemgroen 8.020 m²
Groene binnenhoven 12.980 m²
Totaal: 33.050 m² groen

We realiseren dus meer vierkante meters groen dan volgens de normen gesteld wordt als we de collectieve hoven meerekenen.

Op nadrukkelijke vraag van de bewoners zijn de hoven nu alleen bereikbaar vanuit de bebouwing grenzend aan het hof (en dus niet voor bezoekers). Zij hebben deze voorkeur vanwege de zorgen over sociale veiligheid én de wens voor een rustig groengebied. Omdat ze niet onbeperkt toegankelijk zijn en in erfpacht uitgegeven mogen we ze officieel niet meerekenen met de groennormen. Om te compenseren voor het niet openbaar toegankelijk maken van de hoven, realiseren we een voetgangersbrug naar de wandelpaden en sportvelden in sportveld Ookmeer. Het Sportpark en de landschappelijke scheg worden zo veel beter ontsloten. Mensen uit de gehele Wildeman-Blomwijckerbuurt en zelfs uit een groter deel van Osdorp kunnen zo verschillende wandelingen door het landschap maken.

Hoven

Alle hoven krijgen een groene rustige binnentuin. Indien in de toekomst gewenst door de bewoners, kan bij de twee grotere hoven het hek opengezet worden zodat ook bezoekers welkom zijn. De hoven zijn familie van elkaar en dat kenmerkt zich in het materiaalgebruik van de verharding en het toe te passen (zit-) meubilair. Er is ook genoeg verschil; elke hof krijgt zijn eigen karakter. In het schetsontwerp zijn slechts suggesties voor de inrichting van de hoven opgenomen. Voor de uiteindelijke invulling is samenwerking met de aanwonenden wenselijk.



Spelen en sporten in de openbare ruimte

Het is van belang te voorzien in specifiek ingerichte speel- en sportruimte in de buurt zelf. Zo kunnen jonge kinderen in de buurt van hun ouders buiten spelen en hebben ouderen op nabije afstand de mogelijkheid te sporten en zo hun gezondheid op peil te houden. Plekken waar gespeeld en gesport kan worden kunnen ook bijdragen aan de sociale cohesie. De speel- en sportnorm waarborgt daarom de realisatie van speelplekken in de buurt en speelvelden voor de wijk. Vanuit de gemeente Amsterdam gelden de volgende normen voor de hoeveelheid spelen en sporten in deze buurt:

Spelen
- 1 speelplek per 300 woning (150 m² terrein)
- 1 speelveld per 1000 woningen (1000 m²)
- Sport 1 m² per woning

Voor de Wildemanbuurt betekent dit (bij 1300 woningen):
- 4 speelplekken 150 m² = 600 m²
- 1 speelveld 1000 m²
- Sport 1300 m²

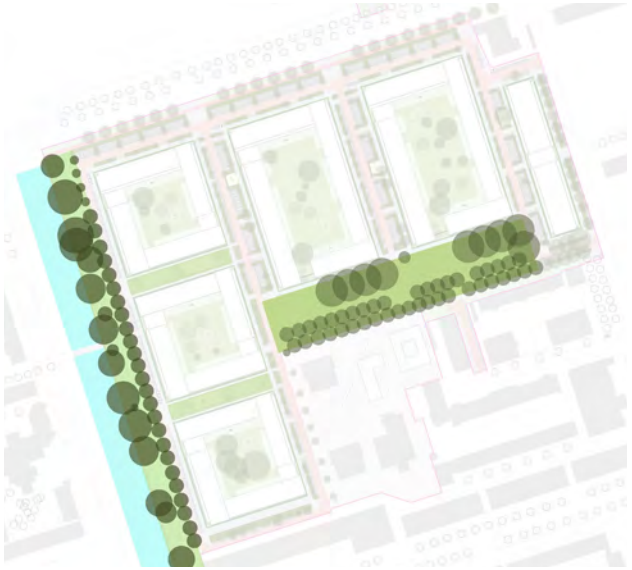
We realiseren nu:
- 5 speelplekken van samen 600 m²
- 1 speelveld 1000 m² & extra spelen in de hoven 455 m²
- Sport 1300 m²

Met dit aantal speel - en sportplekken realiseren we dus voldoende vierkante meters sport en spel volgens de Maatschappelijke Referentienormen.



Groenstructuur

Bij de vernieuwing en verdichting van de buurt staat het behoud en de versterking van het groene karakter centraal. Het belangrijkste groene element in de buurt is het parkplein. Dit wordt een plek waar de mensen elkaar kunnen ontmoeten en kunnen bewegen in het groen. Daarnaast is het parkplein de centrale én actieve groene plek van de wijk. De monumentale bomen bieden allure en schaduw aan deze bijzondere plek. We koesteren de bestaande diversiteit en streven naar versterking waar mogelijk. Op kleine schaal spelen de groene margezones tussen de huizen en de stoepen een belangrijke rol. Op iets hogere schaal zijn de groene straten, hoven, het parkplein en de grasrijke routes die leiden naar het grootste groengebied: de Scheg van West met het Sportpark Ookmeer. Via deze routes zijn de parken in de buurt goed te voet of met de fiets bereikbaar.



Centraal parkplein en groene oase langs Grasrijk

Het centrale Parkplein midden in de buurt is de ontmoetingsplek met spelen en sporten in het groen. Deze plek kenmerkt zich ruimtelijk door de dubbele bomenlaan langs Veldzicht en de negen monumentale bomen. De bomen zijn een kwaliteit voor het parkplein. Bomen zorgen voor de beleving van de seizoenen, prikkeling van de zintuigen, wateropname, verdamping, schaduw en nestgelegenheid. Het parkplein is rechthoekig van vorm door de stedenbouwkundige opzet en het stratenpatroon. Binnen dit rechthoekig ontwerp voorzien we dat speelse organische vormen een menselijke touch geven aan de ontmoetingsplekken, het groen en aan het sport & spel. Dit ontwerp is nader uit te werken in een landschappelijk ontwerp. Daarbij kan in overeenstemming met bewoners een andere vormentaal een optie zijn.

Ook de groene oase aan Grasrijk langs het water is een belangrijke kwaliteit voor de buurt. De verblijfskwaliteit wordt verbeterd doordat de parkeerplekken verplaatst worden, en door middel van extra zitgelegenheid, de mogelijkheid voor kleinschalige buitensportfaciliteiten en door het versterken van de natuurwaarden met een kruidenrijke oever en mogelijk waterplanten. Er komen steigers om de verbinding met het water te versterken.



Sport en spelen

In de Wildemanbuurt streven we naar een levendige en gezonde omgeving waar bewoners volop kunnen genieten van buitenactiviteiten. Sporten en spelen in de openbare ruimte dragen op verschillende manieren bij aan fysieke en mentale ontwikkeling en gezondheid. Of het nu gaat om joggen, fietsen, of een potje voetbal, beweging houdt het lichaam in conditie. Buiten spelen prikkelt de fantasie. Kinderen kunnen zich uitleven in speeltuinen, terwijl volwassenen genieten van een potje schaak op een openbaar plein. Ouders, kinderen en buurtbewoners delen een bankje, wisselen een glimlach uit en maken misschien een praatje. Zo worden de sociale banden in de buurt versterkt. Actief zijn heeft positieve effecten op het concentratievermogen en onze productiviteit. Kinderen die regelmatig buiten spelen, presteren vaak beter op school. Een actieve levensstijl draagt bij aan een gezonde ouderdom.

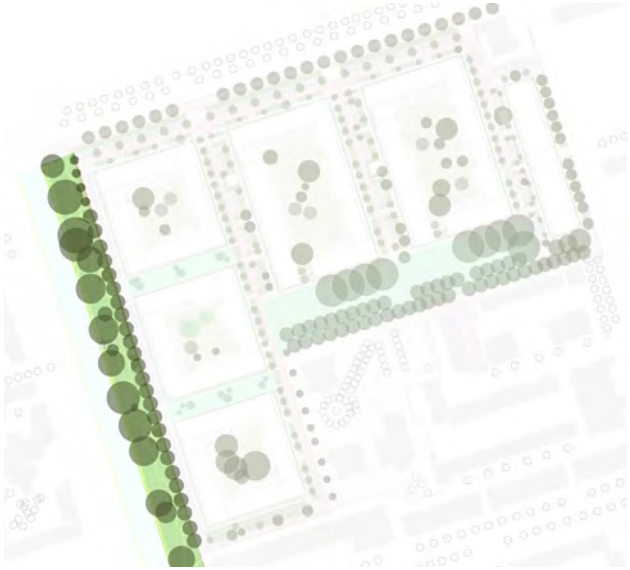
Er komt een voetgangersbrug naar Sportpark Ookmeer. Zo ontstaan er extra wandelroutes en zijn de sportvelden beter bereikbaar. Op verzoek van bewoners wordt deze zo snel mogelijk aangelegd.



Boomstructuur

Een van de belangrijkste pijlers van het vernieuwingsplan is het bewaren van de bestaande grote bomen, met name de platanen op Veldzicht. Als bomen gekapt moeten worden, compenseren we dit volgens de regels zoals zij in Amsterdam gelden. We hanteren hiervoor de principes zoals die ook al uitgangspunt waren in het Algemeen Uitbreidingsplan. De bomen langs de straten proberen we zoveel mogelijk te behouden, alleen als er nieuwe bebouwing te dicht op komt te staan, is kappen nodig.

Een andere reden om bomen te ver- of herplanten is als de groeiplaats niet goed of te klein is. In de straten Sonderbuur, Reinveen en Wildeman geven we bestaande bomen een betere groeiplaats. Als het nodig is ze geheel te vervangen, zoeken we in de buurt een andere plek voor deze bestaande bomen zodat ze meer ruimte hebben om te groeien. De Ookmeerweg krijgt een groenere uitstraling met heesterbeplanting en bomen tussen de parkeerplekken langs de bebouwing. In de hoven behouden we zoveel mogelijk bestaande bomen. Hier staan losse bomen in ruime grasvlakken, voornamelijk kleinere soorten met een hoge sierwaarde. Waar ruimte is, zetten we nieuwe bomen volgens hetzelfde principe neer.

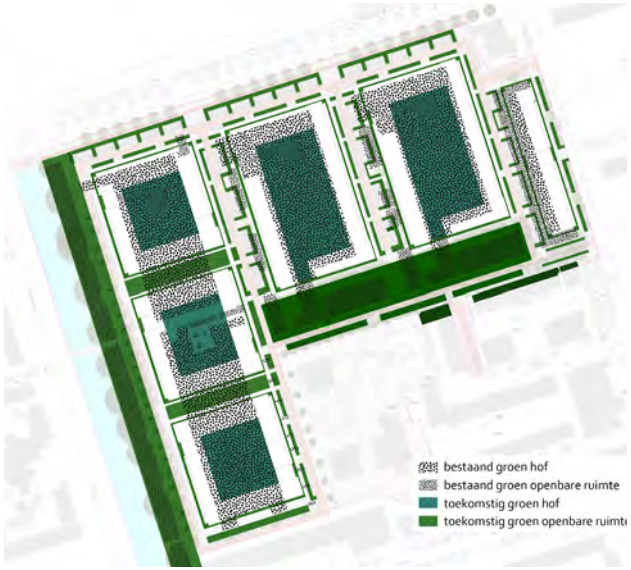


Klimaatadaptatie en ecologie

Bomen en groen fungeren als natuurlijke airconditioning. Ze bieden schaduw en verkoeling, waardoor de stad aangenamer wordt tijdens hittegolven. Groene zones in de hoven, op straat en het parkplein helpen bij het opvangen van regenwater tijdens hevige buien. Dit vermindert overstromingen en draagt bij aan een duurzame waterhuishouding.

Groen is niet alleen essentieel voor bewoners, maar ook voor planten en dieren. We versterken de ecologische waarde van de buurt. Denk aan bomen, geveltuinen, meer diversiteit in de beplanting en natuurvriendelijke oevers. Ook creëren we een ecologische opbouw van lage beplanting, zoals heesters en heggen met inheems groen. Bomen spelen een cruciale rol in het bevorderen van biodiversiteit.

We leggen een aaneengesloten netwerk van groen aan, met voldoende variatie. De natuur beschermen we met ecologisch beheer en natuurinclusief bouwen. Minder frequent maaien zorgt voor extra voedsel- en schuilplaatsen voor inheemse soorten.



Watercompensatie

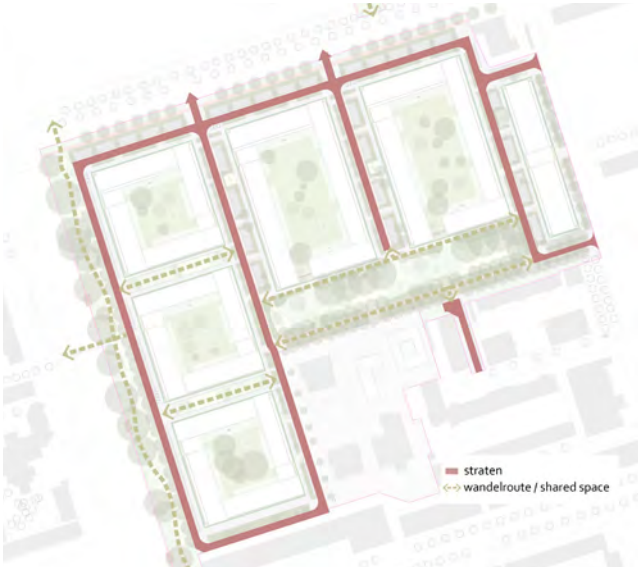
Het verhard oppervlakte in de huidige situatie is het aantal m^2 bebouwing en aantal m^2 straat en stoep. Dat komt neer op:

12921 m^2 + 29430 m^2 = **42351 m^2**.

Het verhard oppervlakte in de nieuwe situatie is 20023 m2 + 19993 m^2 = **40016 m^2**.

Het verhard oppervlak neemt dus met **2335 m^2** af.

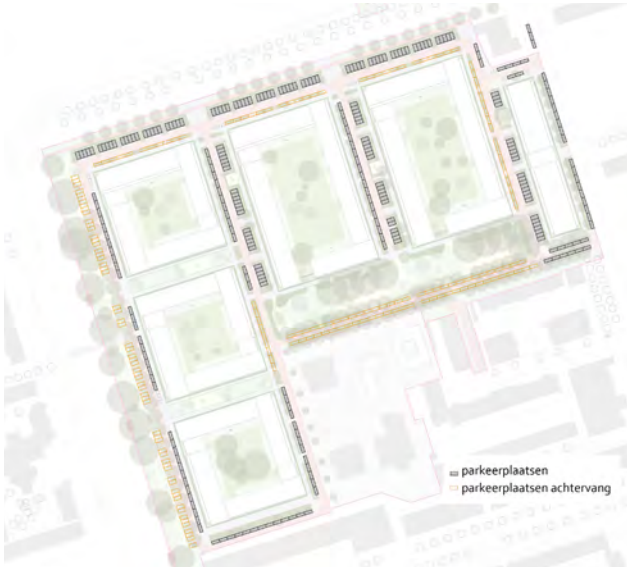
Er is daarom vooralsnog geen watercompensatie nodig. Ten tijde van het definitief ontwerp van de openbare ruimte wordt de exacte hoeveelheid watercompensatie herberekend. De verwachting is dat in Nieuw-West sprake zal zijn van een overcapaciteit aan watercompensatie door de aanleg van de Nieuwe Osdorpergracht. Indien dit niet het geval is zal de toename aan verharding op een andere wijze moeten worden gecompenseerd.



Verkeer

In de huidige situatie is de autoverkeerstructuur dominant in de buurt. In de nieuwe situatie zijn de woningen altijd bereikbaar per auto maar is de auto meer te gast en zijn sommige straten autovrij.
In de nieuwe situatie blijft de buurt te bereiken via de Notweg en de Ookmeerweg. Het hart van de buurt, waar het groene Parkplein komt met spelen en sporten, is autovrij. Voor de overige straten zullen we samen met de bewoners in een volgende fase kijken naar de beste structuur. Eventueel wordt Sonderbuur doodlopend om zo het parkplein zo veilig mogelijk te houden. Grasrijk krijgt aan één zijde parkeerplekken langs de rijbaan, het parkplein krijgt een groener karakter, vrij van geparkeerde auto's.

In een vervolgfase onderzoeken we of een of tweerichting verkeer wenselijk is.



Parkeren auto openbare ruimte

Bewoners die terugkeren in de buurt (herhuisvesters) met een parkeervergunning voor hun auto mogen deze vergunning meenemen. Om een realistische inschatting te kunnen maken van deze parkeerdruk is een berekening gemaakt om te benaderen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zullen zijn in de openbare ruimte voor deze terugkerende bewoners.

We gaan uit voor de 656 bestaande woningen voor een terugkeerpercentage van 50%. Voor deze buurt is bekend dat 49% van de huishoudens een autovergunning heeft (d.d. 18 oktober 2024). De rekensom die deze benadering oplevert is dan als volgt: 656 * 0,5 * 0,49 = 161 parkeervergunningen.

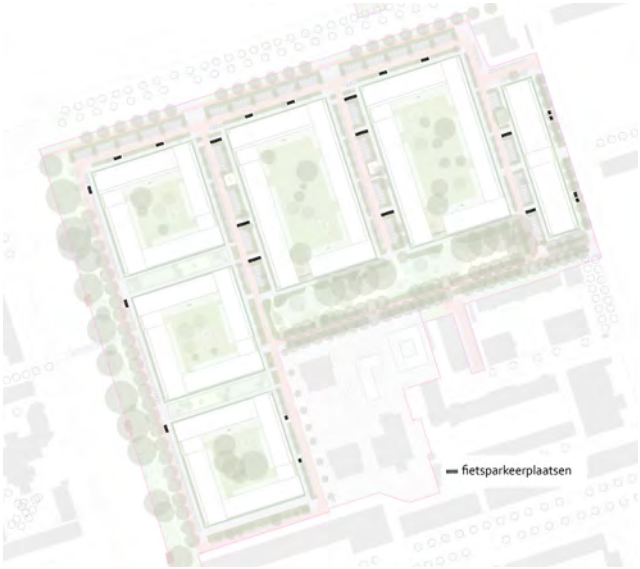
We houden voor het vernieuwingsplan dus rekening met 161 parkeervergunningen van terugkerende bewoners. Verder weten we dat er tussen de 1200 - 1300 woningen in deze nieuwe buurt komen. Voor elke woning dient in ieder geval 0,1 parkeerplaats in de openbare ruimte te worden gemaakt. Dat komt bij 1250 woningen neer op 125 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

In totaal houden we nu dus rekening met 161 + 125 = **286 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.**

Het is belangrijk om te vermelden dat per fase precies het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van het aantal terugkerende bewoners met een parkeervergunning, het totaal aantal woningen, het aantal te realiseren invalideplekken, vergunningen voor de omliggende koopwoningen en parkeerdruk in de omgeving.

Mocht het zo zijn dat 100% van de bewoners een herhuisvester is dan hebben we 321 plekken voor herhuisvesters nodig (656 * 1 * 0,49 = 321 parkeervergunningen). En mochten we 1300 woningen realiseren dan hebben we daarbovenop (1300 * 0,1 = 130) 130 parkeerplekken voor bezoekersparkeren nodig. Dit levert een totaal op van 451 plekken op straat. Voor dit aantal plekken is de ruimte beschikbaar, al zal het wel betekenen dat er minder groen gerealiseerd kan worden. Het is dan zeer waarschijnlijk dat de groen- en speelnormen die zijn vastgesteld door de gemeente Amsterdam niet gehaald zullen worden.

Om parkeerplekken op termijn te kunnen uitfaseren, gaan we uit van 'modern parkeren'. Dit is parkeren in parkeervakken die op de zelfde hoogte liggen als het trottoir. Parkeerplekken kunnen zo makkelijk worden omgezet naar verblijfsruimte, groen en speelplekken.



Fietsparkeren in de openbare ruimte

Conform de vastgestelde Nota Parkeernormen voor fietsen en scooters, wordt per woning van de totale ontwikkeling 0,25 fietsparkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte gefaciliteerd. Bij een maximaal aantal woningen van 1300 is de rekensom 0,25 * 1300 = 325 fietsparkeerplekken op straat.
Dit gebeurt in principe met fietsparkeervakken die met name geschikt zijn voor kort fietsparkeren omdat de fiets nergens aan vastgezet kan worden. Zo is de kans op weesfietsen zo klein mogelijk.

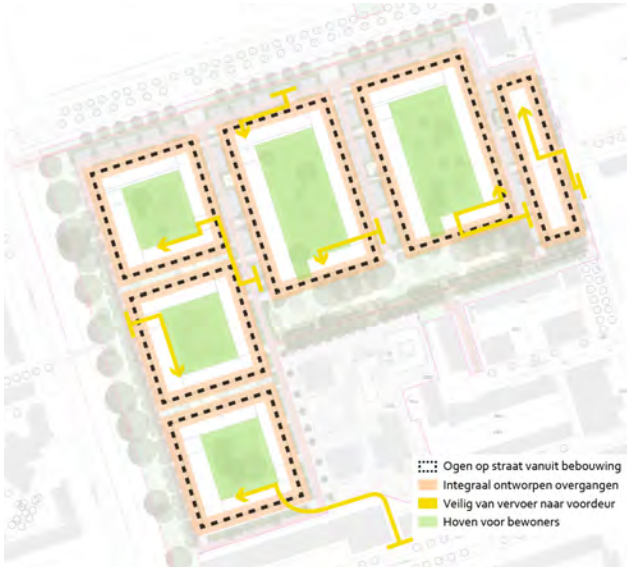


Afval

Afvalverzameling voor klein huishoudelijk afval gaat in de Wildemanbuurt plaatsvinden met ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte, voor restafval, glas, oud papier en karton en textiel. Er zijn locaties aangeduid op de kaart waar ondergrondse afvalbakken kunnen worden geplaatst. Exacte locaties en technische specificaties zijn onderdeel van het openbare ruimteplan in de volgende fase. Een afweging hierbij is de afstand tot vuilcontainers. Vaak worden afvalzakken weg gebracht door kleine kinderen en moet de afstand niet te lang zijn. Korte afstand tot de woning leidt sowieso tot minder vervuiling. Er zal nog verder worden onderzocht hoe zwerfvuil kan worden voorkomen.

Niet-woonfuncties moeten, conform het beleid van Amsterdam, afvalscheiding op eigen kavel organiseren.

Verder wordt in de Wildemanbuurt onderzocht hoe gft-afval kan worden hergebruikt. Dit kan bijvoorbeeld via een afval vergister, of speciale broodbakken. Zo'n oplossing draagt tegelijk bij aan het tegengaan van ongedierte.



Sociale veiligheid

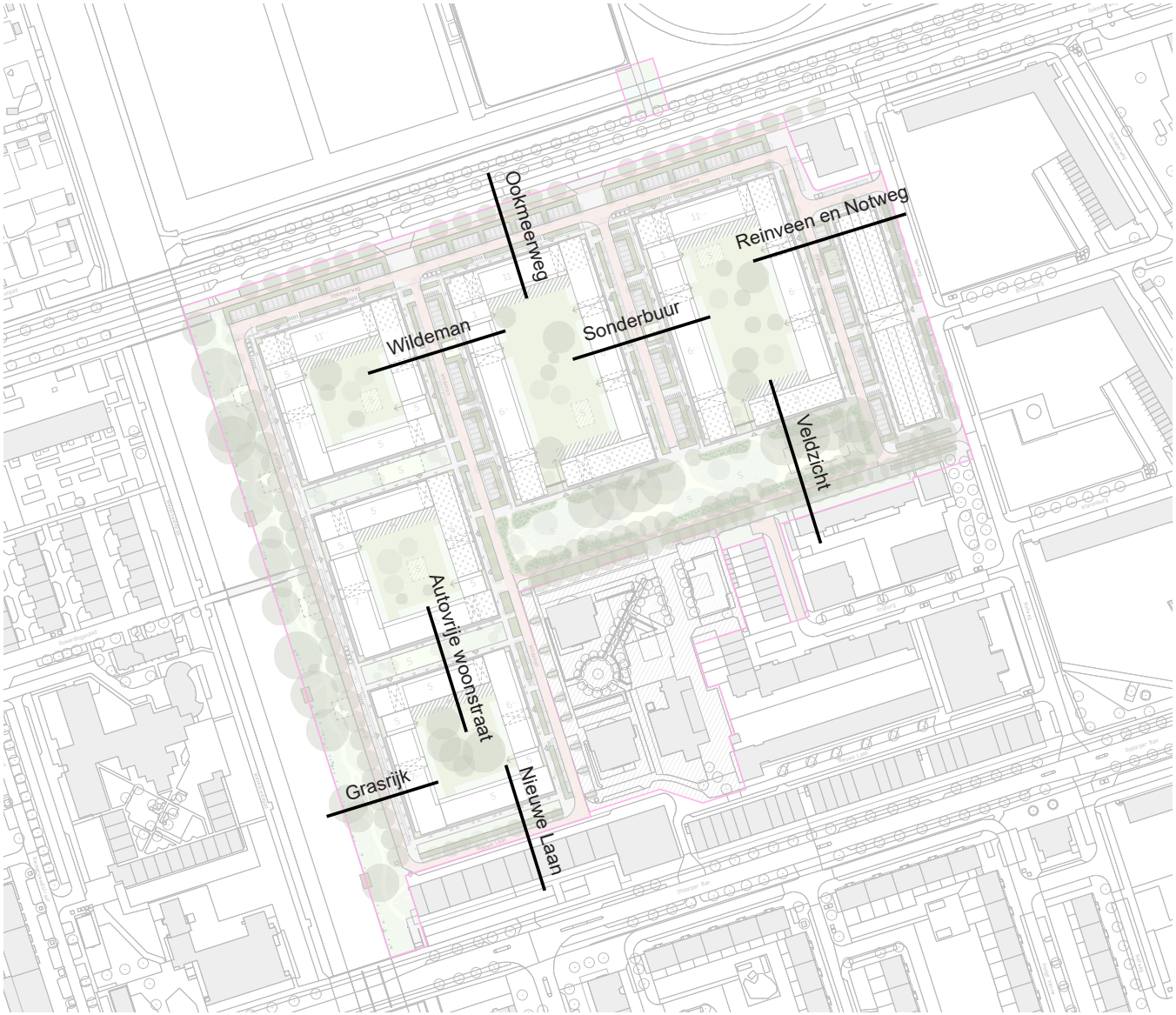
Een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking is sociale veiligheid en het voorkomen van overlast.

Het ontwerp van de nieuwe woningen bevordert sociale veiligheid door zicht in en op de openbare ruimte te waarborgen, zowel overdag als 's avonds. Leefruimtes zijn gepositioneerd aan de straat en aan galerijen. Slaapkamers liggen in principe niet aan de straat en zo min mogelijk aan de galerijen. De overgang tussen binnen en buiten wordt integraal ontworpen, met aandacht voor privacy, zichtrelaties en bewonersvoorkeuren. Het sociaal veilig maken van deze buurt krijgt aandacht in de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte.

De openbare ruimte wordt verlicht volgens het beleidskader verlichting, met aandacht voor een veilige beleving van vervoer tot voordeur. De eisen en aanbevelingen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn richtinggevend.

Voor zowel jongeren als ouderen wordt goed nagedacht op welke plek ze een verblijfsplek krijgen, zodat zo min mogelijk overlast wordt ervaren. De hoven zijn alleen toegankelijk voor bewoners.

Overzicht profielen



Op de volgende pagina's zijn de principeprofielen van de straten en openbare ruimte getekend. Er worden nog gedetailleerde openbare ruimte plannen gemaakt. Deze worden voorgelegd aan de buurt en vervolgens bij het bestuur van stadsdeel Nieuw-West geagendeerd.

Profielen

Ookmeerweg



Reinveen en Notweg



Wildeman



Sonderbuur



Veldzicht



Autovrije woonstraten



Grasrijk



Nieuwe Laan



Parkplein: combineren ontmoeting, spelen en sporten

Ligging en ontwerpgedachte





Referentiebeelden



Ontmoetingsplek, organische vormentaal



Schaduwplekken onder bomen



Speelplekken



Doorgaande informele parkroute



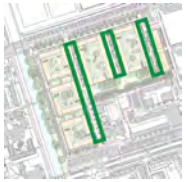
Sportveld geïntegreerd in parkomgeving



Spelen en ontmoeting combineren

Straten

Referentiebeelden



Buurtstraten



Ruimtereservering voor asymetrisch profiel met haaksparkeren in het groen (tweezijdig langsparkeren als optie, nader uit te werken)



In de buurtstraten kleine speelplekjes omsloten door groen



Autovrije straatjes



Autovrije straatjes, inrichting groen en verharding nader uit te werken



Middelgrote speelplekjes in het groen

2.6 Duurzaamheid

Ambities en afspraken

De gemeente Amsterdam heeft zich gecommitteerd aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. In 2030 streeft Amsterdam naar een CO_2-uitstootreductie van 60%. Voor 2050 is het doel om de CO_2-uitstoot met 95% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Om dit te bereiken, richt de gemeente zich op zes belangrijke thema's: duurzame energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht en afval. Meer informatie over deze thema's en hun randvoorwaarden en ambities is te vinden op amsterdam.nl/duurzaamontwikkelen. Daarnaast hecht Amsterdam ook veel waarde aan sociale duurzaamheid in de Wildemanbuurt. In dit vernieuwingsplan worden de randvoorwaarden en ambities voor de Wildemanbuurt uiteengezet. Als er wijzigingen zijn in wet- en regelgeving tijdens latere fasen, kunnen deze uitgangspunten worden herzien.

Sociale duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van de Wildemanbuurt ligt de nadruk op sociale duurzaamheid, wat zich richt op het welzijn van mensen. Dit betekent dat bewonersbetrokkenheid en participatie centraal staan in de planvormingsfase. Het doel is om sociale rechtvaardigheid te bevorderen en sociale structuren te behouden. Een gevarieerd woonaanbod voor verschillende doelgroepen benadrukt inclusie en diversiteit. Sociale cohesie wordt gestimuleerd door ontmoetingen te faciliteren in het ontwerp van de nieuwe buurt, waarbij veiligheid een belangrijk aspect is.

Duurzame energie

De gemeente Amsterdam heeft ambitieuze doelen op het gebied van duurzame energie. In 2030 wil de stad de CO_2-uitstoot met 60% verminderen en in 2050 streven we naar 100% gebruik van duurzame energie. Deze doelen zijn vastgesteld in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Voor nieuwbouw in de Wildemanbuurt betekent dit dat wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, bij voorkeur energieleverende gebouwen, met als doel een minimale energievraag en een prettig woonklimaat voor bewoners. Hiervoor worden geschikte oppervlaktes gebruikt voor zonnepanelen.

Ontwikkelende partijen in de Wildemanbuurt streven ernaar aan deze doelen te voldoen. Alle nieuwbouw wordt gebouwd volgens de BENG-normen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Dit wordt bereikt door het verminderen van fossiel energiegebruik en het vergroten van het aandeel hernieuwbare energie, bijvoorbeeld door zonnepanelen te installeren. Daarnaast wordt de energiebehoefte teruggedrongen door een goede kwaliteit van de gebouwschil, zoals isolatie, goede ventilatie en kierdichtheid.

In overleg met de energieleverancier wordt gekeken naar de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk, zodat we als buurt en stad kunnen inspelen op mogelijke netcongestie.

Aardgasvrij & Warmtenet

Gemeentelijk en landelijk beleid schrijven aardgasvrije nieuwbouw voor. Conform 'Amsterdam Aardgasvrij en de Wet VET (voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan. Binnen Warm Amsterdam is afgesproken dat de nieuwbouw aangesloten wordt op stadswarmte van Westpoort Warmte. Dit kan ook een hybride variant zijn met een Warmte Koude Opslag. De betaalbaarheid van het vastrecht en de variabele kosten voor warmte (en eventueel koude) zijn hierbij erg belangrijk voor de bewoners. Kansen voor aquathermie uit de Sloterplas worden parallel onderzocht. Mogelijk is dit in de toekomst een aantrekkelijke energiebron in combinatie met een temperatuurverlaging van de bestaande infrastructuur.

Klimaatadaptatie

Een belangrijk aspect van deze vernieuwing is klimaatadaptatie, waarbij de omgeving wordt aangepast aan de veranderende klimaatomstandigheden. Dit omvat maatregelen zoals regenbestendigheid (zoals het Amsterdam Rainproof-initiatief), hittebestendigheid en droogtebestendigheid.

Een 'quick scan klimaatadaptatie' is uitgevoerd voor de Wildeman- en Blomwijckerbuurt. Deze scan helpt bij het plannen en inschatten van risico's op het gebied van klimaatadaptatie, waaronder droogte, wateroverlast, hitte en overstromingen. De resultaten zijn gebaseerd op stresstesten die beschikbaar zijn op websites zoals maps.amsterdam.nl/klimaatadaptatie en klimaateffectatlas.nl

Op enkele locaties in het projectgebied kan overlast worden ondervonden bij een extreme regenbui. Maatregelen tegen deze buien omvatten de volgende volgorde; het regenwater wordt vastgehouden, vervolgens geborgen, kan dan infiltreren, waarna het langzaam wordt afgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld door regenwater van de gevel naar verlaagde groene plekken te sturen met een bergingscapaciteit, waar het water kan infiltreren, zoals wadi's, watertuinen of natuurspeelplekken. Ook in straatprofielen kunnen waterspreidende en water-afvoerende straten richting groen een oplossing bieden. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met, volgens de Hemelwaterverordening, gestelde eisen om een bui te kunnen verwerken middels vasthouden en bergen. Op sommige locaties in de Wildemanbuurt is er een hoge grondwaterstand. Hier moet rekening mee worden gehouden bij het toepassen van maatregelen voor hemelwateropvang. Door een veranderend klimaat kan hittestress zorgen voor een onaangename gevoelstemperatuur bij bewoners. Om dit te voorkomen worden in de Wildemanbuurt koele plekken en routes gecreëerd met groen en wordt tevens verharding in de openbare ruimte verminderd.



Ontwikkelende partijen in de Wildemanbuurt dienen te voldoen aan de Hemelwaterverordening (www.rainproof.nl) op eigen terrein. Hier betekent "eigen terrein" de grond die in erfpacht is uitgegeven aan Stadgenoot of eventuele medeontwikkelaars. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het opvangen, vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen zodat het niet op de riolering wordt geloosd en eventueel kan worden hergebruikt. Ook zal hittestress moeten worden tegengegaan in de gebouwen. Door te investeren in vergroenen van de buitenruimte met bomen, groene (waterretentie) daken en gevels (verkoelend), overstekken, variatie van open/dichte gevels en gebouworiëntatie wordt overlast door hitte en water bij zware regenbuien voorkomen. In de Wildemanbuurt zetten ontwikkelende partijen in op de binnentuinen en daken, waarbij de combinatie en goede positionering van zonnepanelen en groene daken worden onderzocht. Bij de inrichting van de binnentuinen wordt rekening gehouden met hoogwaardig kwalitatief vegetatie dat bijdraagt aan de regenbestendigheid van de kavel. Ontwikkelende partijen zetten hier in op veel groen en ontharding, waarbij het ontwerp wordt afgestemd voor een goede aansluiting op de inrichting van de openbare ruimte.

Flexibel en circulair bouwen

Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 volledig circulair zijn. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaatneutrale, biobased, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen dagen wij ontwikkelende partijen uit op dit duurzaamheidsthema. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: flexibel ontwerp en materiaalgebruik.

In de Wildemanbuurt wordt onderzocht in hoeverre hergebruikte materialen kunnen worden toegepast in de openbare ruimte zonder de Puccini uitgangspunten te schaden. Waar mogelijk worden materialen die vrijkomen tijdens het slopen van huidig vastgoed of vastgoed elders in de stad geïnventariseerd en hergebruikt.

Op gebouwniveau worden ontwikkelende partijen zoveel mogelijk uitgedaagd om de gebouwen zo te ontwerpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van het hergebruik, dan wel door het gebruik van biobased/herbruikbare materialen. Grote impact kan gemaakt worden door het toepassen van een duurzaam bouwsysteem. De ambitie van de gemeente is om vanaf 2025 20% van de woningbouwproductie in Amsterdam van hout en andere biobased materialen te realiseren. Bouwsystemen in volledig hout, hybride constructies of van hergebruikt materiaal dan wel in combinatie met circulair beton kunnen hieraan bijdragen. Ook met biobased isolatiemateriaal en duurzame gevelmaterialen kan verschil worden gemaakt. Als ontwerpers kiezen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC -keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit.

De ontwikkelende partijen zetten in op het hergebruik van materialen door te pionieren met een lokale materialen hub in de Wildemanbuurt. De intentie is om een oogstkaart te laten maken door slopers voor een materialeninventarisatie. Ook wordt voor het bestaande groen gebruik gemaakt van initiatieven zoals Struikroven. Waar mogelijk bouwen ontwikkelende partijen adaptief en demontabel. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink.

De milieuprestatie van de gebouwen en de gebruikte materialen wordt gemeten aan de hand van de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De landelijke MPG is een vereiste voor nieuwbouw en zal vanaf 2025 worden verscherpt van ≤ 0,8 naar ≤ 0,5 voor nieuwbouwwoningen en van ≤ 1,0 naar ≤ 0,85 voor nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m^2).

Duurzame mobiliteit

Het Actieplan Schone Lucht omschrijft de maatregelen om op korte termijn te voldoen aan de Europese grensnorm voor luchtkwaliteit. Echter, de ambitie van de gemeente is groter. In 2030 moet de stad voldoen aan een twee keer zo strenge advieswaarden van de World Health Organization (WHO). Dit leidt tot een stillere, meer leefbare stad en een mogelijke CO_2-verminderling van 9%. Om dit te behalen gebruiken we het STOMP-principe: Stappen, Trappen, OV, MaaS (mobility as a service) en Privé-auto. De volgorde is op prioriteit, wandel en fietsroutes krijgen voorrang op de auto. De bereikbaarheid per fiets wordt vergroot door te investeren in aantrekkelijke en veilige fietsverbindingen plus goede fietsparkeermogelijkheden in de openbare ruimte en in de gebouwen en het eigen terrein van Stadgenoot. In de gebouwen en op het eigen terrein van Stadgenoot wordt daarbij rekening gehouden met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters, scootmobielen en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers. Op verschillende locaties wordt het gebied autoluw ingericht of zijn er straten

waar auto's niet mogen komen. Ook een goede en blijvende ontsluiting van het gebied met openbaar vervoer draagt bij het verminderen van autoverkeer.

Om elektrisch vervoer in de Wildemanbuurt mogelijk te maken, is de aanwezigheid van voldoende duurzame infrastructuur en energiebronnen van belang. Denk aan voldoende oplaadfaciliteiten in de openbare ruimte en op privéterrein (eigen terrein van Stadgenoot bijvoorbeeld). Er wordt hierbij gehouden aan de richtlijn laadpunten bij nieuwbouw en verbouw van de gemeente Amsterdam. Daarnaast wordt in openbare ruimte deelmobiliteit gestimuleerd door onder andere onderzoek te doen naar een aanbieder voor een passend en uitstootvrij deelmobiliteitsconcept. Als laatste zorgen ontwikkelende partijen tijdens de bouw voor duurzame bouwlogistiek en wordt schone werktuigen gestimuleerd waarbij de uitstoot wordt geminimaliseerd.

Voor het halen van de ambitie om vanaf 2030 alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan moeten duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. In het bouwbesluit is sinds 10 maart 2020 het onderstaande opgenomen met betrekking tot laadpalen bij parkeerplaatsen op de kavels zelf.

Voor de te realiseren parkeervakken op eigen terrein geldt:
1. Minimaal 10% moet zijn voorzien van een laadpaal (en bijbehorende borden voor het alleen parkeren van elektrische voertuigen);
2. 20% moet elektrisch zijn voorbereid, maar hoeft nog geen laadpaal te hebben (wel leiding en aansluit-capaciteit);
3. 100% van de parkeervakken moet zijn voorbereid door middel van kabelgoten, en de technische ruimte is groot genoeg voor alle aansluitingen).

Naast deze verplichtingen is de ambitie fietsgebruik te stimuleren. Fietsen is gezond, draagt bij aan schonere lucht en aan een leefbaar en bereikbaar Amsterdam. Het is dan ook belangrijk om goed toegankelijke fietsparkeerplekken met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers te realiseren. Deze en andere normen en richtlijnen zijn opgenomen in de nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter'.

Natuurinclusief bouwen

Een van de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam, zoals ook benoemd in de Groenvisie 2020-2050, is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Voordat de ontwikkeling plaats kan vinden dient een zogenaamde QuickScan flora en fauna plaats te vinden. Onderzocht wordt of op de locatie dier- en/of plantsoorten zijn die op grond van de Wet natuurbescherming strikt beschermde soorten worden aangetroffen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur of Ecologische Hoofdstructuur. Wel is de huidige groenstrook tussen Grasrijk en het water van Hoekenes aangemerkt als een groene (ecologische) verbindingszone.
In de openbare ruimte wordt het groene karakter van de buurt versterkt, natuurinclusief ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met het verbeteren van de ecologische waarde en aansluiting wordt gezocht op de vegetatie in de omgeving. Ook de biodiversiteit wordt versterkt door middel van type inrichting van groen. Het transformeren van de openbare ruimte is een kans om innovatieve manieren van groen toe te passen. Voor de Wildemanbuurt betekent dit in ieder geval het toepassen van groen dat insecten (zoals bijen en vlinders) aantrekt en ratten juist afstoot. Dit zal in het ontwerp van de openbare ruimte concreet moeten worden.

Door het aanleveren van een groenplan door de ontwikkelende partij wordt toegelicht hoe er wordt omgegaan met natuurinclusief bouwen en op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd. In de Wildemanbuurt wordt door de ontwikkelende partij rekening gehouden met de minimale natuurinclusiviteits-score van 30 punten. De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van het terrein en de biodiversiteit in het gebied versterken. In een groenplan/beheerplan wordt dit inzichtelijk gemaakt.
De ontwikkelende partij overlegt dit met de stadsecoloog en gebruikt het Handboek natuurinclusief bouwen ter inspiratie voor het vormgeven van de samenhang met groen en diersoorten.
Voor het compenseren van groen alsook de wens om rigoureus te vergroenen is het realiseren van een sedumdaken het uitgangspunt. In het plan is een goed en gezond vestigingsklimaat voor mens en dier wenselijk. Hiervoor zullen er in de nieuwbouw broedkasten in de gevels worden geïntegreerd ten behoeve van de huismus, spreeuw en gierzwaluw alsmede verblijfplaatsen voor vleermuizen. Naast verblijven in nestkasten, is het ook belangrijk om met de beplanting in te zetten op voedsel en veiligheid voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Dit door onder andere lange bloeiperiodes te creëren ten behoeve van voedsel voorziening voor insecten en bijvoorbeeld dichte haagstructuren voor een veilige plek voor vogels.

3. Het maatschappelijke plan



3.1 Programma

Visie toekomstige Wildemanbuurt

De Wildemanbuurt wordt een buurt waarin je niet alleen heerlijk kunt wonen. Het wordt ook een buurt waar je de kans krijgt om je te ontwikkelen, waar je ondersteund wordt als het moeilijk gaat. Het programma kent daarom naast een grote hoeveelheid gedifferentieerde woningen ook bedrijfsruimtes, en voorzieningen. Ook in het voorzieningengebied rondom Station Wildeman en Vrijzicht ligt een groot aantal voorzieningen.

Woningen

Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden is er op basis van een proefverkaveling ruimte voor 1200 - 1300 woningen. Het is de wens om een gemengde en gedifferentieerde Wildemanbuurt te maken. Er wordt in de Wildemanbuurt afgeweken van de 40-40-20 regel aangezien er ook voldoende sociale huurwoningen gebouwd dienen te worden voor de herhuisvesting van huidige bewoners en het op peil houden van de sociale voorraad in Amsterdam als geheel.

Programma

Het programma bestaat uit de sloop van 656 sociale huurwoningen. Afhankelijk van de architectonische ontwerpen in de komende 10-15 jaar zal het definitieve programma duidelijk worden.

Met Stadgenoot is afgesproken dat zij 656 minus 68 sociale huurwoningen die in Groenehuyzen extra worden gebouwd realiseert in de Wildemanbuurt. Dat resulteert in een minimum van 588 sociale huurwoningen. Alle woningen boven de 588 worden gerealiseerd als middenhuur of vrije sector.

De gewenste verdeling tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector in de nieuwe Wildemanbuurt wordt circa 47% sociaal, circa 33% middeldure huur en circa 20% vrije sector.

Bij een totaal gemiddeld programma van circa 1.250 woningen, leidt dat tot 588 sociale huurwoningen, 412 middenhuurwoningen en 250 vrije sectorwoningen.
Het wensprogramma zoals dat is afgestemd met Stadgenoot wordt gekenmerkt door een zeer divers aanbod voor alle doelgroepen; gezinnen, ouderen, jongeren, een- en tweepersoons huishoudens. Verschillende typen woningen met diverse woninggroottes en vooral ook een substantieel aandeel grotere woningen. Het hierna getoonde voorlopige programmaoverzicht kan uiteraard nog wel op detailniveau veranderen qua verdeling, groottes en aantallen in het vervolgproces in samenspraak met de gemeente. Zo zal bijvoorbeeld in de vervolgfase worden onderzocht of in de sociale huur één of twee specifieke clusters voor bepaalde doelgroepen kunnen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld ouderenwoningen, jongerenwoningen, etc.).

Segment	Type woning	Doelgroep	circa m² gbo	Aantal circa
Sociaal (46%)	1 kamer studio	1 persoon	25-35	50
	2 kamers	1-2 personen	40-50	90
	3 kamers	1-2 personen	50-60	60
	3 kamers	1-2 personen, ouderen, klein gezin	60-70	268
	4-5 kamers	Groot gezin	70-100	120
Middensegment (33%)	2 kamers	1-2 personen	40-60	185
	3 kamers	2 personen - klein gezin	65-75	147
	4 kamers	Gezin	80-90	80
Vrije sector (20%)	1-kamer	1-persoons jongeren	25-35	30
	2-kamers	2-persoons starters	45-55	125
	3 kamers	Gezin	60-70	55
	4 kamers	Gezin	75-85	40
				1.200-1.300

Bedrijfsruimtes en maatschappelijke functies

De Wildemanbuurt wordt in de omgevingsvisie getypeerd als een luwe stadsbuurt. Dit zijn woonbuurten met een relatief lage dichtheid, een beperkt aandeel niet-woonfuncties en veel ruimte voor groen. In deze buurten staat de woonfunctie centraal.

Economische en maatschappelijke functies worden hier gemengd met wonen. Het zullen met name functies zijn die een buurt of wijk ondersteunende functie hebben. Kansen zijn er voor een kinderdagverblijf, clustering van zorg of een medische functie en verder is er ruimte voor kleinschalige kantoren en bedrijven. Voor de invulling van de ruimtes wordt gezocht naar ondernemers en organisaties die positief kunnen bijdragen aan de buurt.

Volgens het beleid van de gemeente Amsterdam wordt 1.700 - 2.000 m² BVO gerealiseerd. Er wordt geadviseerd om kleinschalige bedrijfsruimtes/commerciële dienstverlening te realiseren. Een goede mix van wonen en voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) is gewenst zodat er een levendige en toegankelijke plint ontstaat.



Directe omgeving Station Wildeman

De uitwerking van dit voorzieningen gebied volgt na vaststelling van het vernieuwingsplan. Voor deze omgeving zal er nog uitgebreid worden geparticipeerd met de betrokkenen in en van het plangebied zoals de eigenaren (VVE's) van de woonflats Noordzijde en Zuidzijde, Station Wildeman, VVE Broekmanhuizen en naastgelegen bewoners van Vrijburg.

Deze omgeving wordt als zeer sociaal onveilig ervaren. Redenen hiervan zijn de geheel dichte pinten van de gymzaal aan Veldzicht en de oude gymzaal van de Prof. Dr. H. Kraemerschool. Derhalve wordt voorgesteld om deze twee gebouwen, als deze vrij komen van huur rond het jaar 2026, direct te slopen mits er in de tussentijd geen gewenste programmatische invulling komt.

De uitwerking van deze voorzieningen periode volgt na vaststelling van het vernieuwingsplan. Rondom Station Wildeman zal er daar aanvullend op de minimaal gestelde 1700 m² extra ruimte voor voorzieningen en bedrijven worden gerealiseerd. Er is in ieder geval behoefte aan 400 m² extra kinderopvang vanuit een bestaande kinderopvang organisatie in Osdorp. Tevens is geadviseerd te onderzoeken of er een buurtgezondheidscentrum kan komen. Verder bestaat de wens om een gedeelte van de in erfpacht uitgegeven gebied t.b.v. parkeerplaatsen woongebouwen te verplaatsen. Daarnaast moet nog onderzocht worden of de westzijde van Station Wildeman een betere doorgangsroute van en naar de buurt is dan de oostzijde hiervan. Mogelijk is er nog ruimte voor aanvullende woningbouw zodat de sociale veiligheid van het gebied verbetert.

Investeren in bewoners

Alleen met verbeterde woningen en differentiatie van doelgroepen komen we er niet. Er moet ook sociaal worden geïnvesteerd in de huidige en toekomstige bewoners van de buurt, in de invulling van de sociale voorzieningen. Voor deze invulling hebben we een voorzet gedaan in paragraaf 3.3.



Parkeren auto niet in openbare ruimte maar op eigen terrein

In de openbare ruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers en herhuisvesters met een parkeervergunning. Het beleid stelt dat er voor nieuwbouwwoningen geen nieuwe parkeervergunningen op straat worden verstrekt.

Het is aan de ontwikkelende partijen om de parkeervoorzieningen op eigen terrein (in de gebouwen en eventueel in de hoven) te organiseren conform de geldende richtlijnen van gemeente Amsterdam.

Het huidige parkeernormenbeleid voor woningen in deze buurt (uit: Nota Parkeernormen Auto) stelt dat bij nieuwbouw vrije sector een norm voor parkeren op eigen terrein heeft. Het bruto vloer oppervlak van de woning (BVO) is hierin bepalend:

- voor 30 m² BVO 0,1 parkeerplaats per woning.
- voor 30-60 m² BVO 0,3 parkeerplaats per woning.
- voor groter dan 60 m² BVO 0,6 parkeerplaats per woning.

Voor woningen in de sociale huursector en het middensegment is de minimale norm 0 en de maximale norm 1 parkeerplek per woning.

Voor een programma met 1200 - 1300 woningen komt dit op een aantal parkeerplaatsen per segment:

- Voor sociale huur en middensegment huur worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
- Voor vrije sector zullen minimaal 150 parkeerplaatsen voor 250 woningen (gemiddeld >60 m² bvo, 250 woningen x 0,6) op eigen terrein worden gerealiseerd.

Naast het parkeren op eigen terrein wordt er ook geparkeerd in de openbare ruimte; het bezoekersparkeren en het parkeren van herhuisvesters met een parkeervergunning kan hier plaats vinden. Het beleid stelt dat er voor nieuwbouw geen vergunningen op straat worden verstrekt.

Voor het parkeren op eigen terrein zijn eisen opgenomen in de hoofdstukken beeldkwaliteit en ruimtelijke eisen. De gemeente staat positief tegenover het realiseren van extra parkeerplekken op eigen terrein voor middensegment en sociale huur op deze locatie.



Parkeren Fiets op eigen terrein

Het fietsparkeren op eigen terrein (dus op het terrein dat in erfpacht uitgegeven wordt aan Stadgenoot; dit kan in de gebouwen of eventueel ook in de hoven) is geregeld in het bergingsvoorschrift in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

We hanteren voor nu het volgende:

- De fietsen staan 400 mm hart op hart (h.o.h).
- Specials zoals bakfietsen en scooters staan 500 mm h.o.h.

Het gebruiksoppervlak van de woning (gbo) is bepalend voor de fietsparkeernormen:

- Woningen kleiner dan 50 m²: 2 plekken, waarvan 1 laag.
- Woningen 50 m² - 75 m²: 3 plekken, waarvan 2 laag.
- Woningen groter dan 75 m²: 4 plekken waarvan 2 laag.
- Woningen met eigen berging: 0 plekken in fietsenstalling.

We gaan er vanuit dat dit ongeveer 3900 plekken zijn. Per bouwfase zal hier een onderbouwing en een berekening voor worden gegeven.

Om overlast van geparkeerde fietsen in de buurt te voorkomen, wordt ingezet op makkelijk te gebruiken gezamenlijke fietsparkeervoorzieningen voor de bewoners binnen het woonblok.

Er is nadrukkelijk plek voor fietsen met een afwijkende maat. Er komen er hier steeds meer van. Behalve de extra brede plekken worden er ook vakken gemaakt waar extra grote fietsvoertuigen in kunnen staan. Er zal rekening gehouden moeten worden met bakfietsen, fatbikes, (elektrische) scooters en eventueel voor de oudere en mindervalide doelgroep scootmobielen. Ongeveer 10% à 20% van de ruimte in de stalling is voor fietsen die niet in een rek passen.

Het bezoekersparkeren van fiets en scooter vindt plaats in de openbare ruimte.

3.2. Maatschappelijke Voorzieningen

Maatschappelijke visie
Maatschappelijke voorzieningen zijn gebouwen en buitenruimte voor maatschappelijke functies en activiteiten, die niet vanzelfsprekend door de markt worden gerealiseerd en daarom een actieve rol vraagt van de gemeentelijke overheid. Voor een groot deel vraagt dit om gebouwen, zogenaamd maatschappelijk vastgoed. Daarnaast vraagt sport ook om ruimte voor (anders) georganiseerde buitensport en voor sporten in de openbare ruimte. Ook moet er voldoende ruimte zijn voor spelen in de openbare ruimte. De openbare ruimte dient ook plek te bieden aan uitingen van kunst en cultuur.

Het beleid voor maatschappelijke voorzieningen is verankerd in het beleid voor onderwijs, sport, zorg, cultuur, basisvoorzieningen, groen en openbare ruimte. De ruimtelijke consequenties voor de groei van de stad zijn vastgelegd in de door het college in de in 2018 vastgestelde 'referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'. Deze normen zijn als uitgangspunt opgenomen in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (OVA). Het realiseren van een complete stad, inclusief alle benodigde voorzieningen, staat in de OVA centraal. Doel is de groei van de stad in de verschillende planfasen te voorzien van een voldoende maatschappelijk programma, inclusief ruimte voor sport, groen en recreatie, omdat we bouwen aan een gezonde en sociaal duurzame stad.



Bestaande voorzieningen en sociale opgave
In de buurt is een groot aanbod aan verschillende voorzieningen geprogrammeerd;

- Station Wildeman
- Het Perron 32 – buurtkamer jeugd 12-
- Garage Notweg/The Beach
- Het Huis van de Wijk 't Blommetje dat vanwege sloop/nieuwbouw tijdelijk niet gebruikt kan worden, zal medio 2025 gereed zijn om te functioneren als Huis van de Wijk.

Eind 2023 is de uitbreiding (circa 310 m²) van Station Wildeman opgeleverd. Doel is te komen tot dé centrale plek in de buurt waar het als vliegwiel zal functioneren voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de Wildemanbuurt doordat: het ruimte biedt (maatschappelijk en toegankelijke m²) aan startende ondernemers, maatschappelijke voorzieningen en buurtinitiatieven; het een sociaaleconomisch programma genaamd Vangnet en Springplank ontwikkelt om de uitdagingen aan te pakken. Vangnet staat voor: een laagdrempelige manier om bewoners die hulp nodig hebben te ondersteunen, individueel of in collectiefverband. Springplank staat voor: toekomstperspectief met het bieden van vrijwilligerswerk, leer-werktrajecten, trainingen en toeleiding naar werk.

In Station Wildeman vind je verschillende activiteiten voor jong én oud. Er zijn o.a. taallessen vanuit Toptaal en Home Base met studiebegeleiding voor jeugd door Stichting Studiezalen. Er vinden spreekuren plaats op diverse thema's bij o.a. Daadkracht en het WijkPraktijkTeam. Er kan werkervaring opgedaan worden bij de Werkbrigade of meewandelen met de loopgroep van Fysiotherapie Osdorp. Er komt een buurtkamer waar bewoners en organisaties als Nivon activiteiten kunnen organiseren. Daarnaast is er de theetuin van de Wilde Buren en de voorleesmiddag van VoorUit.

Vanaf april 2024 heeft Stadgenoot een wijkwerkplek in Station Wildeman. Deze wijkwerkplek biedt kansen voor intensivering van de samenwerking tussen Stadgenoot en de wijkpartners en het verbeteren van de bereikbaarheid van Stadgenoot voor buurtbewoners.

Aan de straat Notweg 32 in Wildemanbuurt is in 2023 de maatschappelijke plint Perron 32 opgeleverd. Perron 32 wordt ingezet voor de jonge jeugd en hun ouders. Meerdere lokale partners uit de Sociale Basis, het onderwijs en de jeugdhulp gaan hier programmeren. De basisschool IKC Het Talent gaat voor hun plusprogramma ook gebruik maken van Perron 32. Het plusprogramma is belangrijk vanwege de extra ondersteuning die het biedt aan leerlingen en hun ouders.

Aan de andere zijde van de Osdorper Ban ligt de Blomwijckerbuurt. In deze wijk komt het Huis van de Wijk 't Blommetje (gereed medio 2025).

Garage Notweg is al lange tijd een belangrijke maatschappelijke voorziening in de Wildemanbuurt. Even was er het gevaar dat de maatschappelijke partijen die er in zaten, zouden moeten verdwijnen toen het pand door Ymere werd verkocht aan een private partij. Gelukkig had deze partij ook oog voor de belangrijke maatschappelijke functie van Garage Notweg, zodat zij samen met het stadsdeel tot een overeenkomst is gekomen waarbij de huur nog op te brengen is door maatschappelijke partijen. Bovendien krijgt het gebouw een facelift zowel aan de buiten-als binnenkant, met respect voor de monumentale status van het gebouw maar echt een tweede leven als kindermuseum, maakatelier en plek voor kunstenaarscollectieven op de begane grond. En op de tweede etage zijn er maatschappelijke partijen die bewoners begeleiden naar stages, opleidingen, werk en ondernemerschap. Culturele instelling The Beach (AFK structurele subsidie) huurt momenteel al een groot deel van de begane grond en zal na de verbouwing meer m² gaan huren, zij breiden hun cultureel maatschappelijke programmering uit. Zij doen al veel voor de lokale jeugd (o.a. Gangmakers ontwerplab) en hebben de ambitie dit uit te breiden.

Deze infrastructuur van basisvoorzieningen vervult een belangrijke functie als het gaat om het stimuleren van participatie door bewoners en kan fungeren als een plek waar barrières tussen (groepen) Amsterdammers worden doorbroken. Het is dan ook van groot belang dat bewoners deze

ontmoetingsplekken zien als hun eigen plek waar zij zelf of met begeleiding het voortouw kunnen nemen als het gaat om de invulling van het programma.

In de Wildeman- en Blomwijckerbuurt zijn veel huishoudens die in armoede leven en schulden hebben. In deze groep is er vaak sprake van gebrekkige taal - en digitale vaardigheden. Door deze samenhangende problematiek krijgen deze inwoners minder kansen om mee te doen in de maatschappij. Het aantal uitkeringsgerechtigden is groot.

Er zijn veel kinderen en jongeren die opgroeien in gezinnen met een lage sociaal-economische positie. Zij kampen met problemen op verschillende leefgebieden en komen moeilijk mee in de maatschappij. Een deel van deze jongeren veroorzaakt overlast of glijdt af naar criminaliteit, wat zorgt voor een onveilig gevoel bij buurtgenoten. In dit gebied is ook sprake van veel specifieke meidenproblematiek.

In deze buurten groeien ook veel kinderen en jongeren op met ongelijke kansen. Dat uit zich in lage schooladviezen, schooluitval, lage deelname aan naschoolse activiteiten en weinig toekomstperspectief. Dit begint al bij de allerjongsten. In de Wildeman- en Blomwijckerbuurt moeten organisaties elkaar versterken bij activiteiten voor kwetsbare (jonge) kinderen en jongeren, met name meiden. Een sluitend sport- en spelaanbod en andere buitenschoolse activiteiten zorgen ervoor dat kinderen en jongeren genoeg kansen krijgen om zich optimaal te ontwikkelen. Jongerenactiviteiten en voorzieningen blijven nodig.

Ook ouderen lukt het niet altijd om mee te doen aan de maatschappij. Dit heeft verschillende oorzaken zoals beperkte mobiliteit, geringe kennis van digitale techniek (computers en internet), laaggeletterdheid en eenzaamheid.

De bewoners van Wildeman- en Blomwijckerbuurt scoren matig tot zeer ongunstig op lichamelijke en geestelijke gezondheid. Er is veel sprake van overgewicht of obesitas. Extra zorgelijk is het grote aantal kinderen met overgewicht.

Uitgangspunten

Het programmaplan maatschappelijke voorzieningen Wildeman- en Blomwijckerbuurt is opgesteld met behulp van de referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Deze referentienorm is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het betreft normen voor ruimte voor onderwijs, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst en cultuur, groen, spelen en sport. De referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Daar waar in het beleid geen exacte ruimtenormen zijn opgenomen, is het voor het bepalen van de normen een extrapolatie gemaakt van datgene wat in Amsterdam aanwezig is.



Met behulp van de referentienorm is uitgerekend hoeveel extra vierkante meters van elke voorziening nodig is bij realisatie van zo'n 600 nieuwe woningen, om zo een complete stad te bouwen. Bij de normen hoort een rekenmodel (voorzieningenmodel) dat helpt inzicht te krijgen in de hoeveelheid benodigde maatschappelijke voorzieningen per ontwikkelgebied.

Bij het bepalen van het programma maatschappelijke voorzieningen in Wildeman- en Blomwijckerbuurt is rekening gehouden met een verdichtingsopgave van circa 600 woningen. Naast het woonmilieu en aantal woningen wordt in de referentienorm ook onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die in iedere buurt aanwezig moeten zijn voor het goed functioneren van een buurt en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

Programma maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs en kinderopvang

Bij volledige realisatie van het beoogd programma (circa 1250 woningen) bieden de bestaande scholen voldoende capaciteit om de groei op te vangen.

Er is behoefte aan extra circa 400 m² kinderopvang vanuit een bestaande kinderopvang organisatie in Osdorp. Ook wordt er vervangende ruimte gezocht (circa 850 m²) voor een bestaande kinderopvangorganisatie door gebiedsontwikkeling op een locatie elders.

Jeugd

In de directe omgeving bevindt zich 1 Ouder- en Kindteam; locatie De Kikker aan het Evertsweertplantsoen. Vanaf 2030 is er extra ruimte om het gebied te bedienen.

Vanuit de referentienormen Jeugd zijn er in deze wijk geen extra voorzieningen nodig. Vanuit de buurt is er de wens om te komen tot jeugdprogrammering. Dit wordt per begin 2025 aangeboden. Ook wordt er gezocht naar een permanente locatie voor jeugdprogrammering.

Zorg
In de wijk en directe omgeving is een ruim aanbod aan zorgvoorzieningen aanwezig, zoals huisartsen, diëtisten, fysiotherapeuten en een tandartsencentrum. Het Zorgplein aan het Osdorpplein zijn verschillende aanbieders onder 1 dak te vinden, zoals huisarts, apotheek, tandarts, psycholoog, verloskundige, podotherapeut, vrouwenzorg, medische post, bloedafname, diëtist, optometrische zorg en cardioloog. Volgens het voorzieningenmodel is er 90 m^2 benodigd voor eerstelijnszorg om de groei te kunnen opvangen. De minimale afmeting van een buurtgezondheidsentrum is 414 m^2. Dat staat gelijk aan 3 fte huisartsen en een aantal spreekkamers voor eerstelijnszorgaanbieders voor 6000 bewoners. Huisartsen en andere eerstelijnszorg aanbieders in het gebied ervaren uitdagingen met het vinden van ruimtes om uit te breiden. Bij de herontwikkeling van het gebied liggen hier kansen.

Basisvoorzieningen
Op basis van de normen van de gemeente Amsterdam zijn er geen extra basisvoorzieningen nodig. Voorbeelden van deze basisvoorzieningen zijn buurtkamers, huizen van de wijk, jongerencentra en speeltuingebouwen. Er is een groot aanbod aan ontmoetingsruimten in het gebied aanwezig. Vanuit de opgave Gebiedsgerichte Uitwerking (GGU) in het gebied is er (extra) behoefte aan programmering voor jeugd en jongeren. Naast het ontmoeten en samenkomen is er een plek nodig voor activiteiten. De organisaties uit deze buurten pleiten voor het behoudt van de gymzaal aan Veldzicht en uitbreiding van het activiteitenaanbod. De gymzaal is eigendom van gemeente Amsterdam (Directie OJZ). Aan de Osdorper Ban komt er een nieuwe gymzaal ten behoeve van IKC het Talent. Er is nog geen bestemming voor de oude gymzaal. De organisaties uit de buurt zijn voor behoud en uitbreiding van de programmering.

Kunst & Cultuur
In samenwerking met bewoners worden de mogelijkheden voor Kunst in de openbare ruimte onderzocht. In de Wildeman- en Blomwijckerbuurt liggen diverse kansen voor het realiseren van nieuwe culturele voorzieningen. Een goed voorbeeld hiervan is The Beach, een culturele organisatie dat sterk is geworteld in de buurt en de ambitie heeft om door te groeien. Sinds 2009 zijn hier creatieve en sociale ondernemers gevestigd die met buurtactiviteiten een impuls geven aan dit projectgebied. Door gebiedsontwikkeling moet The Beach op zoek een nieuwe locatie.

De nabijheid van het Osdorpplein biedt ook kansen. Muziekschool Amsterdam is bijvoorbeeld op zoek naar nieuwe huisvesting, vanwege de geplande sloop van het huidige gebouw de Meervaart. We willen onderzoeken of het mogelijk is om één of meer culturele initiatieven in de buurt in permanente vorm terug te laten komen.

Sport, Spelen en Bewegen
In de Wildeman- en Blomwijckerbuurt komt een vijftal speeltuinen in de openbare ruimte. Daarbovenop wordt onderzocht of er in de hoven voor de allerkleinsten een speelgelegenheid kan worden gemaakt. Kleinschalige buitensport in de openbare ruimte is ook opgenomen. Er wordt onderzocht of hier ook een watertappunt kan komen.

De sociaal-economische opgave maakt het erg belangrijk om te investeren in sporten, spelen en bewegen in de buurt en te zorgen dat die verbindingen naar Ookmeer en Sloterplas er komen. Er wordt vanuit het project een voetgangerbrug aangelegd naar het naastgelegen Sportpark Ookmeer. Ook worden vanuit de gemeente de mogelijkheden onderzocht voor een hardloop/wandelroute naar de Sloterplas. Aan de Sloterplas komen verschillende extra nieuwe sportmogelijkheden zoals een urban sportspark.



3.3. Samenwerken aan leefbaarheid & perspectief

Inleiding

In april 2022 benadrukten gemeente en Stadgenoot dat de vernieuwing van de Wildemanbuurt niet alleen een fysieke, maar zeker ook een sociale opgave is. Deze paragraaf beschrijft daarom hoe we de komende jaren samenwerken aan het verbeteren van de leefsituatie én het perspectief van de bewoners. De grootschalige vernieuwingsplannen en de uitgesproken betrokkenheid van bewoners grijpen wij aan om tijdens de vernieuwingsperiode samen met bewoners en wijkpartners te werken aan een buurt die leefbaar (schoon, heel en veilig) is, waar bewoners prettig samenleven én kansen krijgen voor persoonlijke ontwikkeling en groei.

De gemeente en Stadgenoot spreken hiermee naar bewoners uit hiervoor in de komende jaren extra inzet van mensen en middelen vrij te maken. Net als bij de fysieke vernieuwing ontwikkelen we onze plannen voor een leefbare buurt met perspectief voor alle huidige bewoners en straks ook nieuwe buurtbewoners. Deze paragraaf bestaat uit drie delen: (1) een (klein) visiedeel, waarin we een wensbeeld schetsen van de nieuwe Wildemanbuurt, (2) een deel waarin we in grote lijnen aangeven wat hiervoor nodig is en (3) wat we al doen aan het verbeteren van de leefbaarheid en het perspectief in de Wildemanbuurt.

Ambitie

De toekomstige Wildemanbuurt wordt een buurt waar de bewoners zich thuis voelen en waar ze (weer) trots op zijn. De woningen en openbare ruimte zijn weer op orde, dat spreekt voor zich, én de buurt presteert zowel fysiek als sociaal als een gemiddelde Amsterdamse buurt, waar bewoners zich betrokken voelen bij hun buren en leefomgeving, eigenaarschap tonen ten aanzien van collectieve en publieke ruimten en waar een plek is voor uiteenlopende huishoudens binnen de Amsterdamse samenleving. De Wildemanbuurt wordt een veerkrachtige buurt, met een gedifferentieerde woningvoorraad (minimaal 50% andere segmenten dan sociale huur) en bevolking.

Ons toekomstbeeld is een buurt waar bewoners prettig en passend kunnen wonen en leven in een schone, hele, veilige en aantrekkelijke woonomgeving die jong en oud uitnodigt te wandelen, fietsen en elkaar terloops te ontmoeten, op de straten, pleinen, bij de winkels en in de buurtvoorzieningen. Alle bewoners ervaren hier gelijke kansen. De meeste volwassenen hebben (zicht op) werk of een fijne dagbesteding. Huishoudens met een zorgvraag weten waar ze goed geholpen kunnen worden. Het aandeel bewoners met geldzorgen is klein, en wie wel geldzorgen heeft, kan hulp vinden in de buurt. Alle kinderen uit de Wildemanbuurt beginnen hun schooldag met een gevulde maag en hebben na schooltijd thuis, of in de buurt, een fijne plek om huiswerk te maken. Doordat bewoners hun buren kennen, zijn zij minder eenzaam. Met hulp van de gemeente, corporatie en wijkpartners zetten veel bewoners zich actief in voor de vele bewonersinitiatieven die hun buurt mooier maken. Hoe vanzelfsprekend dit ook klinkt, dit gaat zeker niet vanzelf. Daarom zetten gemeente, Stadgenoot, bewoners en andere actieve wijkpartners zich de komende jaren extra in voor de buurt. We zoeken daarbij samenwerking met het Nationaal Programma Samen Nieuw- West dat veel kansen en aanknopingspunten biedt om de leefbaarheid van de buurt en het perspectief van de buurtbewoners te verbeteren. En we werken aan het opzetten van een team waarin professionals en vertegenwoordigers van wijkpartners en bewoners samenwerken aan het verbeteren van de leefbaarheid en perspectief: het Wijkactieteam Wildemanbuurt (WAT), een wijkalliantie voor leefbaarheid & perspectief.

Van ambitie naar actie: hoe bereiken we dit toekomstbeeld?

Dat we een abstract beeld hebben van de toekomstige buurt is een eerste stap. Tegelijkertijd worden er op vele plekken in de buurt stappen gezet om de buurt, de leefbaarheid en de levens van buurtbewoners te verbeteren. We gaan hier in de rest van deze paragraaf nader op in. Er gebeurt dus al veel in de buurt door veel verschillende partijen: gemeente, Stadgenoot, Stichting Samenwonen-Samenleven, HomeBase, Studiezalen, FRIS Supermarkt, etc. Maar wat ontbreekt is een gezamenlijke visie op de toekomstige Wildemanbuurt waar alle partijen aan kunnen werken.



Met dit vernieuwingsplan spreken de gemeente en de woningcorporatie de belofte uit om, samen met bewoners en wijkpartners een overkoepelend sociale visie op de toekomstige Wildemanbuurt te ontwikkelen, inclusief een plan van aanpak waarin beschreven wordt hoe we daar gezamenlijk komen. Daarbij maken we gebruik van alle beschikbare kennis en ervaring, bij bewoners en betrokken professionals. Samen formuleren we een eindbeeld en bepalen we wat er gedurende de jaren van vernieuwing extra nodig is om dat te bereiken.

Wijkactieteam leefbaarheid & perspectief

Stadsdeel Nieuw-West neemt de coördinatie op zich van de ontwikkeling van deze visie op leefbaarheid en perspectief in de Wildemanbuurt. Een eerste stap is het instellen van een Wijkactieteam (WAT), een wijkalliantie voor leefbaarheid en perspectief Wildemanbuurt. Dit team werkt integraal samen aan positieve acties voor de buurt. Zichtbare acties die de buurt leefbaar houden tijdens de periode van herhuisvesting, sloop en bouw. Een periode waarin oude bewoners vertrekken, terugkeren en nieuwe bewoners een plekje zoeken in de buurt. Het WAT initieert en houdt overzicht van acties in de buurt vanuit Station Wildeman en bevordert samenhang en

samenwerking. Waar nodig brengt het WAT expertise in vanuit de gemeente Amsterdam, Stadgenoot of andere maatschappelijke partners. Samen pakken we problemen en sociale uitdagingen in de wijk sneller en effectiever op. De werkplek van het stadsdeel in Station Wildeman is (in goed overleg) beschikbaar voor wijkpartners om te werken en in te zetten voor community activiteiten uit het actieprogramma Leefbaarheid & Perspectief Wildemanbuurt. Het WAT escaleert (systeem)belemmeringen en niet te missen kansen bij de stuurgroep/regiegroep en/of het Nationaal Programma Samen Nieuw-West.

Het Wijkactieteam komt maandelijks bijeen om actualiteiten en acties te bespreken. Zo houden we elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en trends en kunnen we samen uitdagingen oppakken (actiegericht). Dit gebeurt vanuit gezamenlijke speerpunten met een duidelijke agenda en themagericht. Tijdelijks de maandelijkse Meet-ups over de vernieuwing van de buurt kunnen buurtbewoners ook sociale thema's aandragen. Eens per kwartaal is er een 'actiemoment' voor bewoners en professionals samen. Dan focussen we op een stukje wijk waar we met een concrete actie iets verbeteren, bijvoorbeeld samen iets schilderen, of een afvalprikactie. Bij deze acties zetten we bijvoorbeeld een koffiekar in om in gesprek te zijn met bewoners. De vernieuwing van de buurt is een langdurig proces. Daarom spreken we af dat we te ontwikkelen visie op leefbaarheid en perspectief en de bijbehorende aanpak tweejaarlijks evalueren.



Gebiedsopgaven 2023-2026 stadsdeel Nieuw-West

Het stadsdeel Nieuw-West heeft reeds een aanpak in de buurt gericht op de gebiedsopgaven 2023-2026. Vanzelfsprekend neemt het WAT-team de gebiedsopgaven die het stadsdeel heeft opgesteld voor de periode 2023-2026, zowel fysiek als sociaal, als basis voor de op te stellen visie op leefbaarheid en perspectief en het bijbehorende programma.

De gebiedsopgaven zijn gebaseerd op het coalitieakkoord van de gemeente en de wensen van het lokale bestuur, dat de input van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) partners meeneemt.
1. Kansengelijkheid: Kansengelijkheid en weerbaarheid van de jeugd in Osdorp vergroten.
2. Veiligheid: De veiligheid, het veiligheidsgevoel in Osdorp verbeteren.
3. Wonen: Verbetering van de kwaliteit van woningen en woonomgeving in de kwetsbaarste buurten, met specifieke aandacht voor de Wildemanbuurt.
4. Saamhorigheid: De saamhorigheid van bewoners en ondernemers in Osdorp vergroten.
5. Bestaanszekerheid: Vergroten van bestaanszekerheid en verminderen van armoede in Osdorp
6. Voorzieningen: Verbetering en creëren van passende voorzieningen in Osdorp.

Nationaal Programma Samen Nieuw-West

Binnen dit programma werken overheid, een aantal (maatschappelijke) organisaties en een aantal bewoners samen aan een betere toekomst voor de huidige en toekomstige bewoners van dit stadsdeel. Met al meer dan 65 partners bouwen we de komende 20 jaar aan de toekomst van stadsdeel Amsterdam Nieuw-West.

Participatie, Democratisering & Community Wealth Building

De Wildemanbuurt kenmerkt zich door sterke bewonersbetrokkenheid die onder andere voortkomt uit de Actiegroep Wildemanbuurt. Bewoners zijn op diverse manieren betrokken bij de vernieuwing van hun buurt. We nemen de input van bewoners als startpunt van onze inzet en samenwerking op leefbaarheid en perspectief en geven bewoners waar mogelijk en gewenst zeggenschap.

Bewonersonderzoek interim beheer

Het interim beheerplan, zoals dat voorkwam uit het bewonersparticipatietraject onder begeleiding van Stipo, heeft twee overkoepelende thema's; woningen en de openbare ruimte. De meeste gesprekken begonnen over de slechte staat van de woningen. Er is veel informatie opgehaald bij bewoners over de huidige staat van de woningen. Bewoners gaven aan wat er volgens hen verbeterd kan worden in de woningen én in het vinden van een andere woning. Daarnaast is veel gezegd over de publieke ruimte en voorzieningen in de buurt. Bewoners hebben behoefte aan een veilige en schone buurt én ontmoetingsplekken. Bij het voornemen van de gemeente om een parkeerregime in te voeren, hebben bewoners gevraagd om betere OV-verbindingen met de rest van de stad.

Hieronder de prioriteiten van bewoners die meededen aan het onderzoek van Stipo in het kader van het interim beheer:

- Betere woningen en voorzieningen: achterstallig onderhoud, verouderde woningen, grootte van de woning past niet bij de gezinssamenstelling (te klein), wens tot sloop/nieuwbouw zoals die ooit was gepland voor de economische crisis, verbetering winkelstraat Osdorper Ban.
- Schonere en mooiere straten en pleinen: er is veel overlast van afval, het groen is slecht ingericht en onderhouden. Idem voor bestrating en inrichting van de straten en pleinen.
- Geen jeugdoverlast meer. Er is op bepaalde plekken tot diep in de nacht overlast van luidruchtige hangjongeren en vernielingen en vervuiling door deze jongeren.

Tijdens een buurtbijeenkomst in december 2022 zijn de acties uit het interim beheerplan voorgelegd aan de buurt en is gevraagd welke zij het belangrijkst vinden. De onderstaande acht acties kregen de meeste stemmen (aantal stemmen tussen haakjes) en nemen we, als ze niet al zijn opgepakt, mee in de uitwerking van het actieplan van het Wijkactieteam leefbaarheid & perspectief Wildemanbuurt.

1. Voorrang voor nieuwbouwwoningen in Nieuw-West (95)
Actie: Voor nieuwbouwproject The Ox aan de Osdorper Ban was er een voorrangsregeling bij toewijzing voor bewoners uit de Wildemanbuurt. Inmiddels is duidelijk dat er geen bewoners uit de Wildemanbuurt zijn geweest die gebruik hebben gemaakt van deze regeling.

2. Woningen verbeteren en klachten oplossen (27)
Actie: Stadgenoot heeft vanaf medio 2022 de klachten van bewoners ter harte genomen en woningen verbeterd.

3. Gezinnen versneld uit schimmelwoningen halen (22)
Actie: De Actiegroep Wildemanbuurt heeft een plan opgesteld om 18 grote gezinnen met jonge kinderen versneld uit woningen met schimmelproblemen te verplaatsen naar een passender woning. Dit doorstroomplan behelsde het inventariseren van woningen waar relatief weinig mensen wonen en het inventariseren in welke woningen er overbewoning plaatsvindt. Gemeente en Stadgenoot hebben maatwerk geleverd om deze huishoudens te helpen aan een passendere woning. Hierdoor zijn er vanaf zomer 2023 zo'n 18 huishoudens naar een passendere woning verhuisd. Op de Notweg 32 heeft Stadgenoot in 2023 jongerenwoningen gerealiseerd waarbij jongeren uit de Wildemanbuurt voorrang kregen.

4. Verlichting verbeteren (13)
Actie: In de Nieuwe Laan en Vrijzicht is de verlichting geheel vernieuwd.

5. Helpen bij het vinden van een betere woning (verhuiscoaches) (10)



Actie: zie punt 3.

6. Campagne voor een schone buurt (8)
Actie: In 2024 zijn diverse stadsdeelbrede campagnes uitgevoerd/gepland:
a. Campagne woonwinkelgebieden 'Samen houden we onze straat schoon'
b. Acties en communicatiemiddelen met afvalregels zoals: - Huis-aan-huis flyer voor bewoners met afvalregels; - Promoteam spreekt bewoners/ondernemers aan; - Promoteam flyert; - Posters en reclameborden; - Online campagne (social media & websites).
c. Tijdelijke informatiepunten Afval scheiden in de buurt
d. Campagne- Karton
e. Studentencampagne 'Ken de spelregels'
f. Zomercommunicatie parken
g. Campagne jouw bedrijf jouw afval
h. Kerstbomencampagne: 'Klaar met je kerstboom?'

7. Fitnesstoestellen plaatsen (7)
Actie: De speelplek Remijden is vernieuwd en er zijn speeltoestellen/fitnesstoestellen geplaatst.

8. Buurtkamer openen met open inloop (6)
Actie: Het stadsdeel werkt aan het realiseren van een buurtkamer in Station Wildeman alsmede aan jongerenprogrammering in de buurt.

WESHARE Coalitie

Medio 2021 is er gestart met WE SHARE Coalitie bijeenkomsten. Maatschappelijke partners die werken in en rondom de Wildeman- en Blomwijckerbuurt komen onder deze noemer maandelijks bijeen om elkaar beter te leren kennen, van elkaar te leren en de samenwerking te verbeteren. Doelstelling van de WE SHARE Coalitie is: De Wildeman- en Blomwijckerbuurt worden buurten waar bewoners mogelijkheden ervaren en benutten om sociale, economische en gezondheidsuitdagingen voor jong tot oud met succes aan te gaan. Met een intentieverklaring voor (vorm en aard van de) samenwerking wil de coalitie bondgenootschappelijkheid onderling realiseren en daarmee een integrale aanpak van die uitdagingen in de buurt. Uitdagingen zijn er genoeg: gelijke kansen voor jongeren, verbetering van woningen en huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, verbetering sociaaleconomische positie van buurtbewoners via werk en participatie, bevorderen van gezondheid, garanderen van veiligheid en realiseren van duurzaamheid en vergroening.

Desire project

Daarnaast is er het Desire project vanuit de EU met als doel: 'samen stad maken' op basis van circulariteit, inclusie en duurzaamheid en rechtvaardigheid. Een Europees programma waarbinnen ervaringen en inzichten worden uitgewisseld tussen Riga, Milaan, Turijn, Kopenhagen, Ljubljana en Amsterdam. Samen vormen deze steden een leeromgeving. Vanuit de Wildemanbuurt zijn The Beach en stichting Samenwonen-Samenleven aangehaakt.
Binnen Desire zijn de volgende Ontwerp en Doe Groepen (ODG) opgericht:

- De ODG Buurteconomie': bestaat uit drie subprojecten: een lokale koffiebranderij en koffiekar, een circulair textielatelier en een circulair bewonersbedrijf Wildeman

(CBW) dat grof afval verwerkt.

- De ODG 'vreedzame wijk': een jongerenmediaplatform Young Osdorp United (YOU) waar jongeren mediaproducties maken (film, fotografie) en positieve verhalen over Osdorp delen, zie https://www.instagram.com/young_osdorp_united/.
- De ODG Wildeman Groen : een groene coöperatie die samen met bewoners groeninitiatieven en groenonderhoud aanjaagt.
- De ODG 'Gezonde verbindingen': Er wordt wekelijks een Gezondheidscafe georganiseerd waar biologisch ontbeten kan worden, In de buurttuin vindt "Buurten in de Buurttuin" plaats, waar gepraat wordt over wat er in de buurt gebeurt en staat te gebeuren. Er is een maandelijks culturele programma namenlijk "Nederland ontmoet een andere cultuur" een evenement waar kennis gemaakt wordt met andere culturen door middels van muziek, dans en een lekkere maaltijd. Daarnaast organiseert de ODG diverse Gezondheid workshops. Ook wordt zes keer per jaar "De Wildemankrant en Omstreken" gemaakt in een oplage van 2000 stuks waarin ook veel aandacht wordt besteed aan de Stadsvernieuwingsplannen.

Veiligheid & jeugd

De sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de Wildemanbuurt Bewoners klagen vooral over geluidsoverlast en gevoelens van onveiligheid. De overlast wordt vaak in verband gebracht met hangjongeren die veel buiten zijn omdat hun ouderlijk huis te klein is om zich daar terug te trekken. Daarnaast geeft een aantal moeders aan dat deze jongeren stages, opleidingen of banen nodig hebben. Ze missen goede rolmodellen in de buurt. Ook hebben de jongeren behoefte aan een eigen plek en lijkt het aanbod aan activiteiten en scholing niet aan te sluiten bij de behoeften. Het stadsdeel is daarom in 2023 gestart met het zoeken naar een locatie voor jongerenprogrammering.

Er zijn vooral veel klachten van sociale onveiligheid rondom de gymzaal aan Veldzicht, De Ossestal en Station Wildeman. Daarom wordt voorgesteld De Ossestal en de gymzaal aan Veldzicht direct te slopen als deze vrij komen van huur. Dit zal voor beide panden respectievelijk medio 2025 en 2027 zijn.

Om de veiligheid in de buurt te vergroten is met diverse partners een aanpak gestart om te kijken hoe criminele netwerken in de buurt zijn te doorbreken. Dit is bovenop wat partijen al standaard hierin deden. Dat betekent aan de ene kant optreden vanuit politie en justitie, en aan de andere kant werken aan positieve aspecten zoals: vertrouwen, werkgelegenheid etc. De afgelopen tijd zijn er 40 jongeren begeleid naar werk door een kernteam van partijen waaronder Actiecentrum Veiligheid en Zorg (AcVZ), Werk, participatie en inkomen (WPI), stadsdeel Nieuw-West, Levvel, perMens en Studiezalen. Ook is er, in samenwerking met AcVZ, politie, Openbaar Ministerie en stadsdeel, gewerkt aan handhaving en komt er weer jongerenwerk in de Wildemanbuurt. Er wordt gefocust op het zo effectief mogelijk aanpakken van lastige en grensoverschrijdende situaties, zoals plofkraken en explosies én op het oplossen van individuele problemen.

Vanuit Jeugd en Veiligheid ligt de focus op het aanpakken en voorkomen van jeugdoverlast- en criminaliteit. De inzet is preventief en waar nodig repressief. In samenwerking met partners en instellingen in het gebied zijn er de volgende overleggen:

- Signaleringsoverleg: Bespreken wat er speelt in het gebied en acties uitzetten met veiligheidspartners op leefbaar-veiligheid, trends, ontwikkelingen, overlast gevende locaties.
- Casuïstiekoverleg: afstemmen welke interventies passend zijn om de jeugdige passend te begeleiden/ondersteunen om verdere zorgen/afglijden te voorkomen. Zorgpartners zijn onderdeel van dit overleg.
- Inzetoverleg: Gezamenlijke inzet bepalen op overlastgevende locaties; welke partij heeft de beste kaarten om extra toezicht te houden met welk doel.
- Inzet bestuurlijke instrumentarium; In afstemming met veiligheidspartners. Osdorp kent een aantal locaties waar dit is ingezet; denk hierbij aan gebiedsverboden,



cameratoezicht.

- Geprioriteerde aanpakken: Zowel op locaties als groep, lopen er aanpakken waar maximaal meer ingezet wordt, omdat de reguliere aanpak onvoldoende is gebleken; Osdorpplein, Dijkgraafplein, Nieuwe Laan (mogelijk).
- Schoolveiligheid: i.s.m. met directie Onderwijs, Jeugd en Zorg investeren in een duurzame samenwerking met het primair en voortgezet onderwijs. Dit aan de hand van behoefteonderzoek onder scholen ophalen waar de uitdagingen zijn en behoeftes en hierop inspelen.
- Vergroten van ouderbetrokkenheid; ouders meer betrekken aan de voorkant.
- Stichting Aanpak Overlast Amsterdam (SAOA); in hun toezichtronden doen zij meldingen van excessen m.b.t. afval via de beterbuurtapp.
- Inzet veiligheid-lichtschouw op locaties waar dit nodig is.



Economie: Straatgerichte aanpak Osdorper Ban

Samen met ondernemers en partners werkt het stadsdeel aan de straatgerichte aanpak Osdorper Ban met als doel een schonere, hele en veilige omgeving met een goed en zuiver pandgebruik. Zo ontstaat straks toekomstbestendige inrichting passend bij de wensen van buurtbewoners en ondernemers.

In 2023 is de bedrijven-investeringszone (BIZ) Osdorper Ban Wildemanbuurt opgericht. De BIZ is het resultaat van extra inzet vanuit het stadsdeel om het netwerk te versterken tussen, en met, ondernemers en vastgoedeigenaren. De BIZ verenigt de vastgoedeigenaren en ondernemers aan de Osdorper Ban en de Nieuwe Laan. Gezamenlijk organiseren zij activiteiten om de aantrekkelijkheid van het winkelgebied te versterken. Het is daarnaast een relevant netwerk voor de gemeente en andere diensten. Mede door dit netwerk zijn partijen eerder op de hoogte van ontwikkelingen. Dit heeft gezorgd voor een aantal succesvolle interventies. Zo zijn vastgoedeigenaren en ondernemers ondersteund om de branchering en het ondernemerschap te versterken. Ook is het winkelgebied via de BIZ sinds oktober 2023 aangesloten bij het programma van de Straatgerichte Aanpak Aantrekkelijke Winkelgebieden (SGA). Dit is een meerjarige publiek-private samenwerking via aan een integrale aanpak als 'plus' op wat de BIZ zelfstandig kan organiseren.
De inzet is erop gericht het netwerk verder te versterken en het winkelgebied het kloppend hart te laten zijn (en blijven) van de buurt. Naast de BIZ is er met de inzet van de speciale gebiedsmakelaar winkelgebieden geïnvesteerd in de relatie met de ondernemers. Het versterken van het ondernemerschap en het zorgen voor een schone, hele en veilige omgeving heeft daarbij extra aandacht.

Openbare ruimte

De gemeente (afdeling Stadswerken) is verantwoordelijk voor het regulier onderhoud van de openbare ruimte. De gebiedsbeheerder van Stadswerken is ook aangehaakt bij het overleg van het Wijkactieteam (WAT). Bij sloop-nieuwbouw verschuift de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte tijdelijk naar V&OR en/of Grond & Ontwikkeling (G&O). Het is essentieel dat er een goede overdracht is en men goed samenwerkt, gezien dit in het verleden nog weleens fout is gegaan. Het WAT team wil dit ondervangen door maandelijks bij elkaar te komen en korte lijnen te hebben.

In 2023 is er begonnen met het geheel vernieuwen van de openbare ruimte van de Nieuwe Laan en Vrijburg. Daarnaast zijn er diverse speelplekken vernieuwd, bankjes geschilderd en zijn het straatwerk en de verlichting verbeterd. In 2024 en 2025 wordt gewerkt aan de vergroening rondom Station Wildeman en het herinrichten van de openbare ruimte rondom de te bouwen gymzaal aan de Notweg.

Naar de toekomst!

De vernieuwing van de Wildemanbuurt is een langdurig project. Er is daarom blijvend aandacht nodig voor de kwaliteit van de leefomgeving. De dialoog die wijkpartners in het kader van de vernieuwing voeren met bewoners en elkaar zullen we daarom voortzetten. Via de huidige maandelijks Meet-ups, de WeShare-bijeenkomsten of anderszins. Met onder andere bewonerscommissies, Actiegroep Wildemanbuurt, buurtvereniging, Stadgenoot en ondernemers bepalen we hoe we het beste met elkaar in gesprek kunnen blijven. Waar de maandelijkse Meet-ups tot nu toe vooral in het teken stonden van de fysieke vernieuwing, zullen we in de toekomst ook vaker stilstaan bij thema's en projecten in het kader van leefbaarheid en perspectief.

Per uitvoeringsfase zal er voornamelijk veel aandacht zijn voor de betreffende fase van vernieuwing van de buurt. Dit zal gebeuren door de gesprekken over de inhoud van het sociaal plan tussen bewoners, Stadgenoot en !Woon alsmede door participatie over de openbare ruimteplannen per fase. Maar ook zal het stadsdeel als hoeder van 'ogen en oren van de stad' haar taak intensief moeten blijven vervullen.

De te ontwikkelen overkoepelende sociale visie op leefbaarheid en perspectief in de toekomstige Wildemanbuurt wordt de leidraad waaraan alle initiatieven, gericht op de leefbaarheid, op enigerlei wijze moeten bijdragen. Zo werken we samen aan één wensbeeld voor de buurt en zorgen we ervoor dat enerzijds vele aparte initiatieven de ruimte krijgen, maar anderzijds wel alle initiatieven bijdragen aan ons gezamenlijke wensbeeld voor de buurt. Ofwel; "samen laten we alle bloemen bloeien, maar wel als onderdeel van één prachtige bloemenweide."



4. Realisatie



4.1 Proces, middelen en planning

Planning besluitvorming

Het streven is om 2025 te beginnen met de herhuisvesting om dan in 2026/2027 te starten met de sloop en bouw. Om die planning te kunnen halen ziet het besluitvormingsproces er als volgt uit:

1. Inspraak
Het vernieuwingsplan Wildemanbuurt heeft ter inzage gelegen voor inspraak.

2. Nota van beantwoording
Na de inspraakperiode zijn de inspraakreacties vastgelegd in een Nota van Beantwoording. De eventuele aanpassingen van het stedenbouwkundig plan zijn daarin benoemd en zijn doorgevoerd in het plandocument zelf.

3. Bestuurlijke besluitvorming
Het vernieuwingsplan gaat, samen met de bijbehorende financiële paragraaf, eind 2024 naar het college van B&W en vervolgens naar de gemeenteraad.
De bovengenoemde planning is afhankelijk van inspraak en besluitvorming.

Inspraak

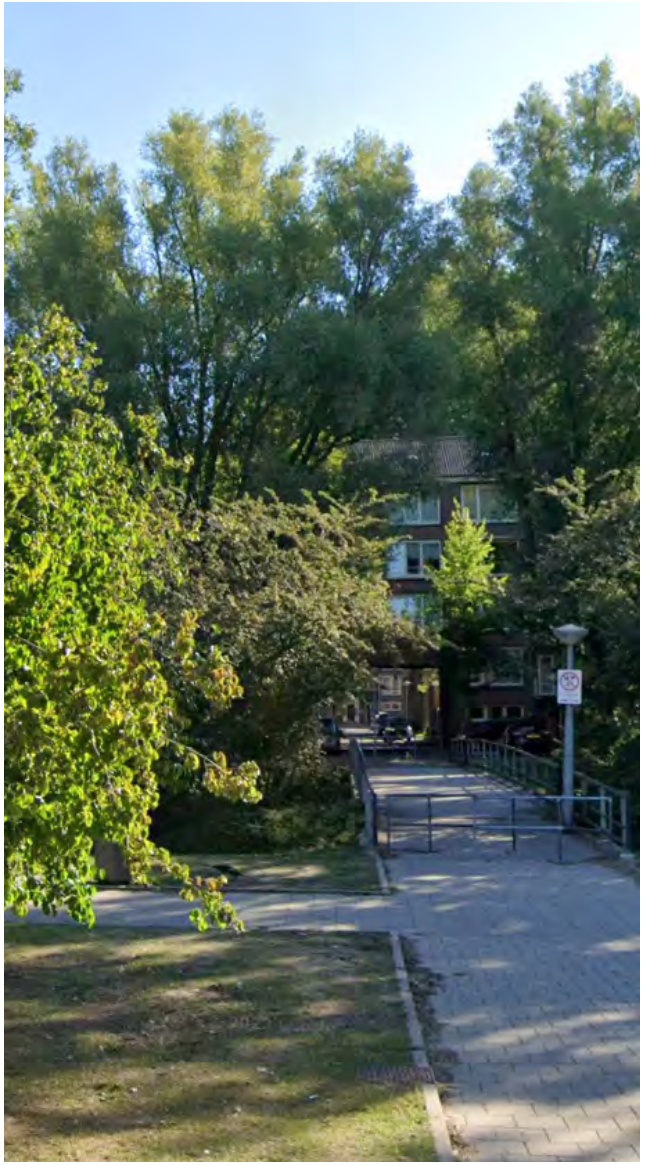
Het vernieuwingsplan is ter inzage gelegd van 8 oktober tot 19 november 2024. Bewoners en andere belanghebbenden konden dan hun zienswijzen indienen. Er zijn in de inspraakperiode vier inloopmomenten georganiseerd. Naast informeren was er ook sprake van consultatie en dialoog met de omgeving door middel van een consultatieavond en verscheidene middagen. Tijdens de inspraakavond kregen bewoners informatie over het vernieuwingsplan. Reacties en bezwaren zijn gebundeld en voorzien van een reactie via een Nota van Beantwoording en wijzigingen.

Financiële doorrekening

Het vernieuwingsplan is doorgerekend. De bijbehorende financiële paragraaf en de risicoanalyse zijn alleen bekend bij de raad en het bestuur. Dit is zo geregeld via hoofdstuk 5a van de Gemeentewet. Ook Stadgenoot heeft middelen gereserveerd voor het gehele vernieuwingsplan.

Ontwikkelstrategie

De gemeente en woningcorporatie Stadgenoot hebben, in goed overleg en samenwerking met de buurt, gezamenlijk de regie over de planontwikkeling. Gemeente en Stadgenoot maken afspraken over de planontwikkeling in een afsprakenbrief. Vanwege de grote vraag naar woningen en de gewenste vernieuwing van de buurt wordt gestreefd naar een voortvarende ontwikkeling.



Proces na vaststelling

Na vaststelling van dit vernieuwingsplan, bijbehorende financiële paragraaf en grondexploitatie door de gemeenteraad begint voor de Wildemanbuurt de uitvoeringsfase van de grootschalige vernieuwing. Het plangebied voor de woningbouw is ingedeeld in zo'n zeven à acht uitvoeringsfasen voor sloop en nieuwbouw.

In delen voltooit woningcorporatie Stadgenoot het ontwerp van de nieuwbouw, vraagt de vergunningen aan, stelt in samenwerking met bewonerscommissie een sociaal plan op en organiseert de herhuisvesting van bewoners. Vervolgens wordt per fase gesloopt, bouwrijp gemaakt en gebouwd. Het is mogelijk dat fases worden samengenomen om zo te versnellen. De gemeente geeft de peildatum voor de herhuisvesting af, maakt haar delen bouwrijp en werkt per fase aan de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Participatie na vaststelling

In het proces na vaststellng worden bewoners en toekomstige bewoners nog steeds intensief betrokken. Met bewoners zal worden nagedacht wat hiervoor de beste structuur is; of we de maandelijkse Meet-ups en de Meedenkgroepen in stand houden of dat in deze fase een andere opzet beter is. Het participatieplan voor deze fase maken we dus samen met bewoners en de bewonerscommissies. Dit zal worden gepubliceerd.

Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld betrokkenheid bij de schetsontwerpen van gebouwen, de plattegronden van de woningen. Mensen kunnen meedenken over het verdere ontwerp voor de openbare ruimte. Daarnaast heel belangrijk om vinger aan de pols te houden in de buurt. Dat gebeurt onder andere bij de Meet-ups. Een andere mogelijkheid is herhalen van de buurtenquête om te weten of de bewoners nog betrokken en positief zijn over de gang van zaken. In de vervolgfase wordt aandacht gegeven aan hoe het draagvlak zo breed mogelijk blijft voor de vernieuwing. Eventueel kan dit via een volgende buurtenquête.

Natuurlijk zullen we ook in gezamenlijkheid bedenken hoe we in de tijdelijke fase van het bouwen de buurt zo aangenaam mogelijk houden. Hiervoor wordt er door gemeente en stadgenoot een interim beheerplan opgesteld.

De omgeving wordt daarnaast via verschillende kanalen geïnformeerd over de plannen voor het gebied.

Formele inspraak in de volgende fase

De voorlopig ontwerpen voor de openbare ruimte worden per deelgebied/fase opgesteld. Voor deze ontwerpen van de openbare ruimte volgen ook informatie- en inspraakavonden.

Per fase wordt er op basis van het definitieve ontwerp van de architect door Stadgenoot een aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) per fase doorlopen. Op deze plannen is het mogelijk via zienswijzen bezwaar te maken. Ook zal er voor de stedenbouwkundige uitwerking van het voorzieningengebied nog een samenwerking en participatietraject worden opgestart.





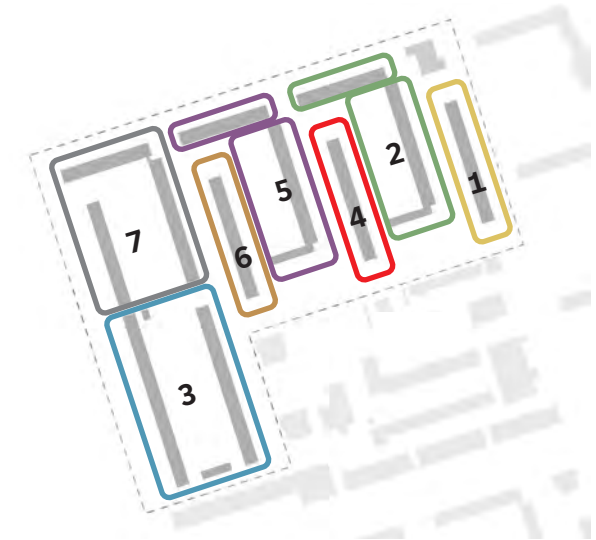
Fasering

De vernieuwing van de Wildemanbuurt zal gefaseerd worden uitgevoerd. Bij de fasering is en wordt onder andere rekening gehouden met de volgende aspecten:

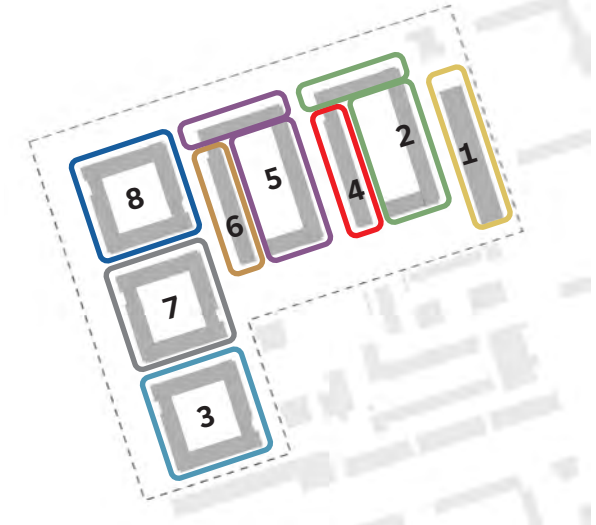
- De maximale hoeveelheid bewoners die per fase herhuisvest kan worden.
- De leefbaarheid van de buurt tijdens de sloop- en nieuwbouw, inclusief aspecten zoals bouwverkeer en geluidsoverlast.
- Het aantal woningen dat per fase gerealiseerd kan worden.
- De mogelijkheid tot deeloplevering van de openbare ruimte.

In samenspraak met gemeente en bewoners (vooral de Meedenkgroep en bij de Meet-ups) is gekeken naar een realistische fasering. Daarbij zijn verschillende richtinggevende uitgangspunten gehanteerd aan de hand waarvan een ontwikkelstrategie is opgesteld. De herhuisvesting van de huishoudens speelt een essentiële rol. Enerzijds vanwege de grootte van het aantal te herhuisvesten huishoudens per fase en anderzijds de wens om mogelijkheden te creëren voor het direct doorverhuizen binnen de buurt. Ook is bij het bepalen van de fasering rekening gehouden met de leefbaarheid van de buurt tijdens de sloop- en nieuwbouw, inclusief aspecten zoals bouwlogistiek, veiligheid, bouwverkeer en (geluids)overlast voor bewoners. Verder speelt crisisbestendigheid en mogelijkheden tot deelopleveringen van de openbare ruimte ook een rol bij het opstellen van de fasering.

Alles afwegende is een fasering bepaald met zeven herhuisvestingsfases en acht bouwfases. De getoonde kaartjes geven aan welke delen van de buurt in welke fase worden aangepakt. Het bovenste kaartje is de herhuisvesting- en sloopfasering weergegeven. Het onderste kaartje geeft een beeld van de bouwfasering.



De sloop van de bebouwing vindt in 7 fases plaats



De nieuwbouw vindt in 8 fases plaats

Globale planning (onder voorbehoud)

Alle fases zijn met een basis planning in de tijd gezet. Er is per fase uitgegaan van 1,5 jaar herhuisvesting van de huishoudens, dan sloop van de woningen, bouwrijp maken van het terrein en vervolgens bouwen (gemiddeld genomen duurt dit 2,5 jaar) en opleveren. In de tussentijd zullen de woningen worden ontworpen en vergunningen worden aangevraagd. De verschillende bouwvelden zullen over een periode van ongeveer 15 jaar gerealiseerd worden.

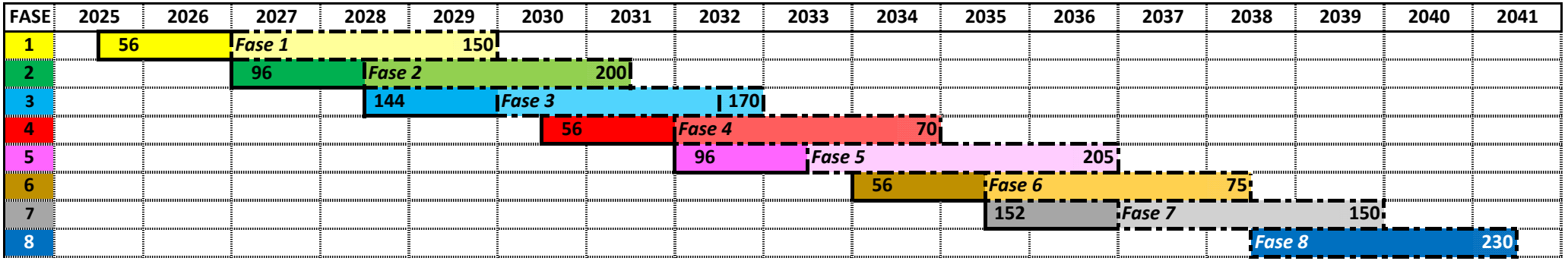
Om te kunnen starten met de herhuisvesting en de ontwikkeling van de eerste fase is het van belang dat er begin 2025 een door de gemeenteraad goedgekeurd vernieuwingsplan Wildemanbuurt ligt.

Herhuisvesting en proces sociaal plan

De herhuisvesting van bewoners wordt opgedeeld in zeven fasen. Per fase stelt Stadgenoot in gezamenlijkheid met de bewoners (-commissies) een sociaal plan op waarin alle aspecten, rechten en plichten van huurders en woningcorporatie aangaande het proces van herhuisvesting zijn opgenomen. Voor Fase 1 start het gesprek over het sociaal plan in het vierde kwartaal van 2024. We maken dan afspraken over zaken als planning, peildatum, verhuismogelijkheden en volgorde van voorrang bij mogelijke terugkeer. Voor de daarna volgende fasen, starten we steeds met de gesprekken met bewonerscommissie van die fase ongeveer een half jaar voor de geplande herhuisvesting.

De basis voor een sociaal plan is vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken bij Vernieuwing en Verbetering.

Uitvoering concept planning (onder voorbehoud)



Flexibiliteit

Het vernieuwingsplan is een plan op hoofdlijnen voor de gehele gebiedsontwikkeling voor de komende 15 jaar. De gebiedsontwikkeling kent daarmee een lange looptijd waardoor aannames van nu ten aanzien van de planning van herhuisvesting en ontwerp- en vergunningstrajecten, maar ook van kosten en opbrengsten sterk kunnen wijzigingen.

In het vervolgproces en de uitvoering is het daarom wenselijk bepaalde flexibiliteit te behouden om het plan te kunnen aanpassen aan de dan actuele situatie. We nemen daarom op dat aanpassingen mogelijk zijn, onder voorwaarde dat deze in gezamenlijk overleg met bewoners, het projectteam van de gemeente (stedenbouwkundige, landschapsarchitect en projectleider) en Stadgenoot worden bepaald en goedgekeurd.

Met deze opgenomen bepaling wordt het mogelijk om op detailniveau af te wijken indien dat ten goede komt aan de kwaliteit van het vernieuwingsplan, de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur en/of de woningen.

Leefbaarheid tijdens de vernieuwing

Er zal een interim beheeroverleg wordt opgestart met Stadgenoot, gemeente en bewoners om in de tijdelijkheid en richting de feitelijke vernieuwing de Wildemanbuurt leefbaar te houden.

Inrichting Openbare ruimte tijdens de vernieuwing

Het is van belang dat gedurende ontwikkeling steeds sprake is van een leefbare en aantrekkelijke omgeving. Deze wordt mede gevormd door de (tijdelijke inrichting) openbare ruimte. De herinrichting van de aangelegen openbare ruimte volgt in principe steeds na oplevering van een fase. Op verzoek van de bewoners zal de planvorming en uitvoering van de brug naar Sportpark Ookmeer direct na vaststelling van het vernieuwingsplan wordt opgestart.

Bereikbaar, toegankelijk & bruikbaar

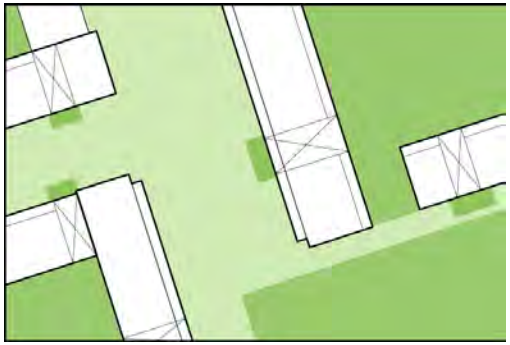
Bij het uitgeven van de werkterreinen voor de sloop- en nieuwbouw is een normale bereikbaarheid van de bestaande en nieuwe woningen in de nabijheid goed te regelen zonder veel aanvullende maatregelen. Mogelijk dat er een bouwweg dient te komen op de ventweg van de Ookmeerweg. Na vaststelling van het vernieuwingsplan wordt een plan opgesteld, waarin de eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC-plan) worden opgenomen.



4.2 Technische uitgangspunten

Wind

Als gevolg van de nieuwe bebouwing ontstaat een verandering van wind in de buitenruimte. Voor dit aspect is onderzoek belangrijk, zodat tijdens het ontwerpproces hier rekening mee kan worden gehouden. Om die reden wordt een windhinderonderzoek verplicht gesteld. In de uiteindelijke situatie mag in geen geval windgevaar ontstaan. Er wordt hoger ingezet op windkwaliteitsklasse A (0 - 2,5 % kans op windhinder) nabij belangrijke verblijfsplekken zoals het centrale parkplein en de binnentuinen. Zie voor deze windkwaliteitsprincipes onderstaand schema:



Windkwaliteit kaart

Windkwaliteitsklasse A

Windkwaliteitsklasse B

Geëigende middelen om windhinder bij entrees en galerijen zo goed als mogelijk te voorkomen (setbacks, luifels, afrondingen, bomen etc.) worden verder afgestemd met de betrokken stedenbouwkundige van de gemeente. Voor het verdere proces moet blijken uit het onderzoek of metingen noodzakelijk zijn om de kwaliteit van de buitenruimte te kunnen garanderen. Indien daar sprake van is dienen deze metingen te worden gedaan volgens de NEN8100:2006 normering door een extern bureau dat hier in is gespecialiseerd. De metingen worden gedaan in opdracht en voor kosten van de ontwikkelende partij.

Bezonning

Er is een globale bezonningsstudie toegevoegd aan het vernieuwingsplan. Deze laat de verwachting zien dat de hoven en de openbare ruimte voldoende bezonning te hebben. Er dient een aanvullend bezonningsonderzoek te worden uitgevoerd om te bekijken wat de invloed is op de woningen. Er dient voor 95% van de woningen in ieder geval voldaan te worden aan de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam van een van de woonruimtes (zitkamer of keuken).

Geluid

Het plangebied is geluidbelast door het verkeerslawaai van de Ookmeerweg (50 km/u). Van een overschrijding van de grenswaarde voor de functie wonen zal sprake zijn. Het realiseren van een woonfunctie op deze locatie zal betekenen dat er extra geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden. Bij de woningen aan de Ookmeerweg zal naar verwachting een geluidsluwe gevel benodigd zijn. De geluidbelasting is zo'n 65-70 dB. Bij de uitwerking van de plannen zal er een geluidsonderzoek dienen te worden uitgevoerd. Het kan zijn dat er meer verkeer zal zijn op de Notweg, ook daar is het goed geluidsberekeningen te doen en eventueel de verkeersindeling aan te passen zodat daar geen overlast ontstaat.

Luchtkwaliteit

Voorliggende planontwikkeling zal het huidige aantal van 656 woningen ophogen naar 1200 - 1300 woningen in het gebied. De verwachting is dat de luchtkwaliteit zal toenemen door verwachte verkeersafname. In de verdere toekomst zal de luchtkwaliteit weer verbeteren aangezien het aantal verkeersbewegingen in de openbare ruimte zal afnemen. Dit komt doordat een tweede generatie bewoners geen parkeervergunning voor de openbare ruimte zal krijgen.

Externe veiligheid

In plangebied zijn geen externe veiligheids-contouren van bedrijven, transportroutes gevaarlijke stoffen of hoge druk aardgasleidingen.

Luchthavenindelingsbesluit

Met de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in 2003 (LIB 2003) zijn ruimtelijke beperkingen opgelegd aan de omgeving van Schiphol. In het LIB zijn beperkingen opgenomen voor geluidsgevoelige bestemmingen om mensen die wonen rondom Schiphol te beschermen tegen geluidshinder en externe veiligheidsrisico's. Dit plangebied maakt onderdeel uit van de zones LIB4 en LIB 5. Deze zones stellen beperkingen aan het bouwen van woningen. Er is een 'verklaring van geen bezwaar' nodig van de Inspectie Leefomgeving enTransport om de woningen definitief te kunnen bouwen. Ook valt het plangebied binnen het zogenaamde '20Ke gebied'. Toekomstige bewoners zullen door woningcorporatie/ontwikkelaar vooraf en actief worden geïnformeerd over mogelijke geluidshinder.

Hoogbouwbeleid

De stroken aan de Ookmeerweg zijn 11 lagen hoog, dus circa 34 m. Daarmee moeten die gebouwen voldoen aan het hoogbouwbeleid van gemeente Amsterdam (2023). Deze stroken vormen een reeks van hoge gebouwen die in een samenhangend ontwerp van compositie, gebouwvorm, hoogte, materialisering en detaillering bij elkaar staan. Dat betekent uitdrukkelijk niet dat ze exact hetzelfde zijn, maar dat er na moet worden gedacht over de relatie tot elkaar een op welke vlakken deze gebouwen een eenheid vormen (en vooral ook waar niet). De ambitie is om een hoogwaardig architectonisch beeld te verkrijgen dat bijdraagt aan de uitstraling en imago van de Wildemanbuurt. De gebouwen zijn individueel ontworpen, maar vormen een samenhangend ensemble. Door de architectonische kwaliteit en flexibiliteit zijn de gebouwen heel duurzaam; ze laten zich immers gemakkelijk hergebruiken.

Variatie in de gevelarchitectuur draagt bij aan een afwisselend en gevarieerd straatbeeld gezien vanuit de Ookmeerweg. Elk hoogbouwinitiatief (een gebouw hoger dan 30 meter) formuleert in de schetsontwerpfase per principe een visie die laat zien op welke manier hier invulling aan wordt gegeven. Daarbij is een aantal vuistregels opgenomen die kunnen worden gezien als een leidraad. De vier principes waar op ingegaan moet worden zijn:

1. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte.
2. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw.
3. Hoogbouw gaat lang mee.
4. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet.

Grondgebruik

De diverse huidige m² en de toekomstige m² zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden getoond op de hiernaast opgenomen plankaarten. De tabel bevat de metrages excl. het nog uit te werken voorzieningengebied. Dat gebied zal nader worden uitgewerkt.

In erfpacht uit te geven gebied

Er wordt dus iets minder gebied in erfpacht uitgegeven. Dit komt met name omdat er twee openbare straten bij zijn gekomen en de hoven zijn ingekort voor extra parkeerplekken. Ook de hoeveelheid groen in het erfpacht uitgegeven gebied wordt iets minder. Dit komt omdat de bebouwing dieper is dan de huidige bebouwing.

Oppervlakte	Huidige situatie	Stedenbouwkundig plan
Uitgeefbaar gebied	36640	35400
Bebouwing	12920	20020
Tuinen, hoven en margezones	23710	15370



Huidige situatie grondgebruik



Nieuwe situatie grondgebruik

Openbare ruimte

Er komt iets meer openbare ruimte bij. De openbare ruimte wordt ook extra vergroend; met name bij Grasrijk en het nieuwe Parkplein, maar ook in de straten komt er veel groen bij.

Oppervlakte	Huidige situatie	Stedenbouwkundig plan
Openbare ruimte	39050	40290
Groen	9520	20070
Verharding	29430	19990
Water	100	100

Bomeninventarisatie

Voor het plangebied is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Twee groepen platanen aan Sonderbuur en Reinveen hebben een bijzondere beleidsstatus en zijn aangewezen als monumentale bomen. Deze hebben hiermee de grootste waarde of betekenis voor het plangebied. Andere boomgroepen die voor het groene karakter van de buurt zorgen zijn:

- Bomen in groenzones 'groenstrook langs watergang en de 'binnentuinen';
- De laanbeplanting van platanen langs Veldzicht.
- Volwassen, grote bomen.

Voor het behoud van het groene karakter van de buurt is het van belang om deze vier boomcategorieën zo goed mogelijk te sparen en in te passen in de nieuwe situatie. De hoogste prioriteit voor behoud gaat uit naar de monumentale platanen. Daarnaast zijn met name de volwassen exemplaren met een redelijke conditie, functioneel voor de leefbaarheid van de buurt. Het gaat dan om exemplaren met een redelijke tot goede conditie of bomen die in een matige conditie verkeren, maar wel een redelijk tot goede toekomstverwachting hebben. Wat betreft de grote populieren in de buurt dient wel de kanttekening gezet te worden dat de bomen weliswaar zeer beeldbepalend zijn door hun grootte, maar dat deze boomsoort minder duurzaam is. Dat wil zeggen dat deze boomsoort eerder veroudert en takbreuk kan vertonen. Tijdens de planvorming is al een deel van deze populieren gekapt vanwege veiligheidsrisico's.

Door de sloop/nieuwbouw opgave is een deel van het bomenbestand niet te behouden. Dit kan zijn omdat een geplande activiteit ten koste gaat van een te groot deel van de groeiplaats (kwetsbare boomzone) van de huidige boom of omdat sprake is van een stapeling van effecten door verschillende activiteiten die rond de boom (kunnen) gaan plaatsvinden. Bijvoorbeeld wortelschade die optreedt door de aanleg van kabels en leidingen of een bouwput die te dicht op de wortels komt.

Een andere reden om tot verplanten dan wel kappen over te gaan is de bestaande groeiplaats: een aantal bomen heeft nu geen gezonde groeiplaats zodat ze geen grote groei- dan wel levensverwachting hebben.

Voor duurzaam behoud is het belangrijk dat een heldere keuze gemaakt wordt welke bomen prioriteit hebben qua behoud. Dit noemen we het groene alternatief of de groene variant. Deze kan naast de stedenbouwkundige varianten geplaatst worden en zo een rol spelen bij de uiteindelijke integrale besluitvorming. Belangrijk is vervolgens dat de bomen tijdens het gehele bouw- en aanlegproces adequaat beschermd worden en dat de bomen in kwestie een toekomstbestendige groeiplaats meekrijgen.

Het uitgangspunt bij de vernieuwing is dat het aantal bomen gelijk of groter wordt en dat de nieuw te planten bomen klimaatbomen of bomen zijn die bijdragen aan de biodiversitiet door bloei of vruchten. Mocht het toch zo zijn dat bomen gekapt worden, dan zullen deze vervangen worden via de rekenmethode van de gemeente Amsterdam. Dat kan betekent dat een oude dikke boom vervangen kan worden door een paar jongere bomen.

Beschermde gebieden

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Amsterdam en wordt omsloten door woonbebouwing, een gracht en een sportpark. De planlocatie ligt op ongeveer 8 km van het natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden is een stikstofberekening noodzakelijk. De planlocatie ligt op ongeveer 0,2 km van het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard en de omvang van de geplande werkzaamheden wordt echter geen effect verwacht. Daarnaast zijn bij de uitvoering van het plan de volgende aandachtspunten van belang: Uitvoering van werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied bij voorkeur in het najaar en in ieder geval niet in het voorjaar. Verder wordt verder voorgesteld om de natuurwaarden in het plangebied te verbeteren door aandacht te besteden aan het creëren van plekken voor holenbroeders (vogels die in holenbroeden) en toepassing van gevelbegroeiing.

Bodem

Het is niet de verwachting, gezien het historisch gebruik, dat er bodemverontreiniging in het gebied aanwezig is. Een bodemonderzoek zal worden uitgezet. Er lijkt in het gebied geen grondwaterproblematiek te spelen. Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Kabels & Leidingen

Er liggen diverse kabels en leidingen in het plangebied. Bij ontwikkeling van het gebied wordt rekening gehouden met de ligging van deze kabels en leidingen en de positie van de nieuwbouw en het ramen van verleggingskosten. In het gebied liggen geen hogedruk transportleidingen. In de eerste fase is een inpandig wijkstation elektra nodig (4m x 3m). In totaal voor de gehele ontwikkeling en alle fasen worden zo'n vijf inpandige stations verwacht. In eerste fase dient ook een inpandige regelkamer (t.b.v. warmtenet) te komen van 3 m x 5 m. Vervolgens per 500 woningen een inpandige regelkamer. Huisaansluitingen dienen op tijd te worden aangevraagd door Stadgenoot.

Woonkwaliteit

De nieuwe woningen hebben een goede woonkwaliteit zodat mensen een leven lang kunnen wonen op een fijne plek. Om dit te bereiken geldt het volgende:

Daglicht en zonlicht

Elke woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Minimaal 80% van de woningen voldoet aan de lichte TNO norm voor de hoeveelheid zonlicht. Dit betekent dat in deze woningen tussen 16 februari en 16 oktober er minimaal 2 uur per dag direct zonlicht in de woonruimtes van de woning valt.

Indeling woning

Elke woning heeft een plattegrond die flexibel gebruikt kan worden. In de grote woningen valt bijvoorbeeld te denken aan een aparte keuken en woonkamer die kan worden samengevoegd wanneer gewenst. In de gangen zitten zo min mogelijk hoeken. Er zijn geen slaapkamers op de begane grond aan de straatzijde behalve incidenteel, zoals bij studiowoningen.

Oriëntatie woningen

In het plan zitten voornamelijk tweezijdig georiënteerd woningen en hoekwoningen. Een klein deel van de woningen is eenzijdig georiënteerd. Dit met name zijn de woningen in het bouwblok aan de Notweg. Woningen die over twee lagen zijn, waarvan de onderste laag slechts eenzijdig is georiënteerd, hebben een begane grond waar in elk geval ruimte is voor een volwaardige woonkeuken en een entree naar de straat.

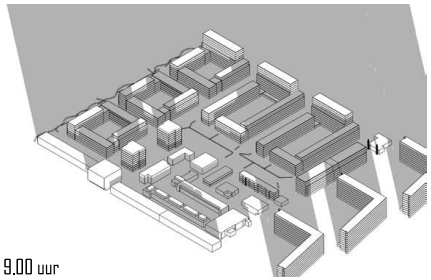
Bezonningstudie

Voor de hiernaast getoonde bezonningstudie is uitgegaan van de onderzoeksdagen 19 februari als winterse dag, 21 juni als zomerse dag en 21 oktober die een gemiddelde dag vormt qua bezonning.

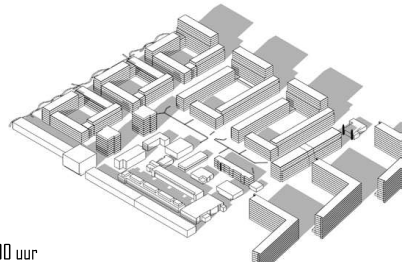
Er is gekeken of de woningen volgens de lichte TNO norm minimaal 2 uur per dag zonlicht krijgen in het midden van de vensterbank van de woonruimte. Voor een zeer beperkt aantal woningen aan de autovrije tussenstraten lijkt dit nog niet helemaal goed te gaan. We kunnen dit in het vervolgproces zo laten, er is immers behoefte aan verschillende woningtypen, of we kunnen kijken of er nog aanpassingen mogelijk zijn zoals een andere indeling van de plattegronden (bijvoorbeeld een ander woningtype).

Omdat nu nog niet alle woningen zijn ingedeeld, is nu nog niet met zekerheid te zeggen hoeveel procent van de woningen niet helemaal zal voldoen aan de lichte TNO-norm. Dit zal dan ook gemonitord worden tijdens het verdere maken van de verschillende plannen.

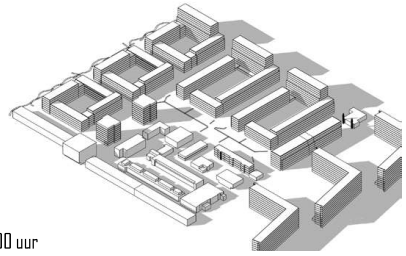
19 februari 9.00 - 18.00 uur



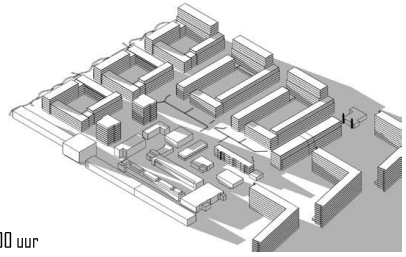
9.00 uur



12.00 uur

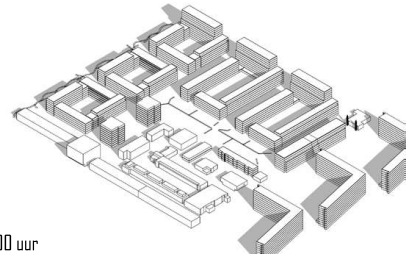


15.00 uur

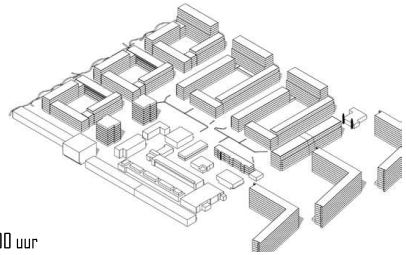


18.00 uur

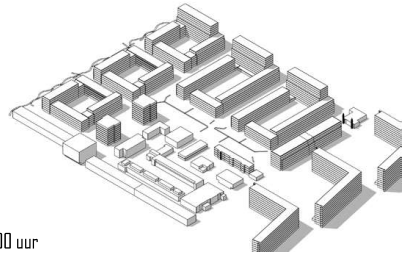
21 juni 9.00 - 18.00 uur



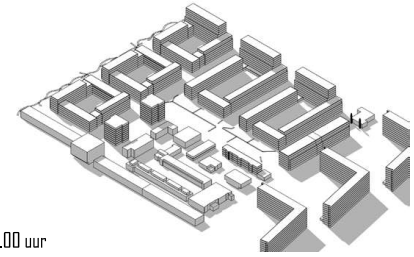
9.00 uur



12.00 uur

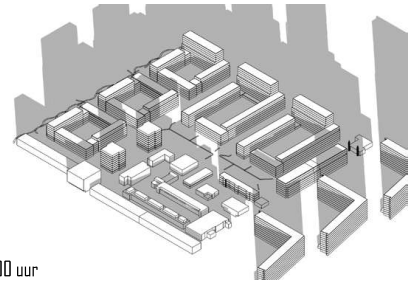


15.00 uur

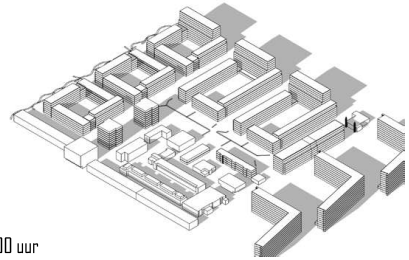


18.00 uur

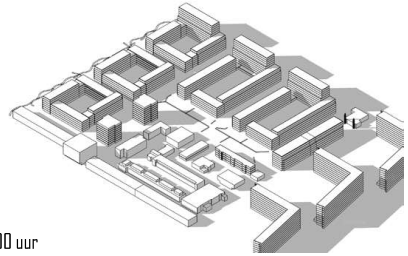
21 oktober 9.00 - 18.00 uur



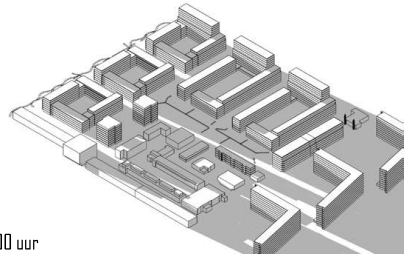
9.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur

Plankaart Wildemanbuurt

A0 1:1000

