Gemeente Amsterdam



Stedenbouwkundig Plan

Hoekenes

vastgesteld door het college op 11 juni 2024

Gemeente Amsterdam

Colofon

Gemeente Amsterdam

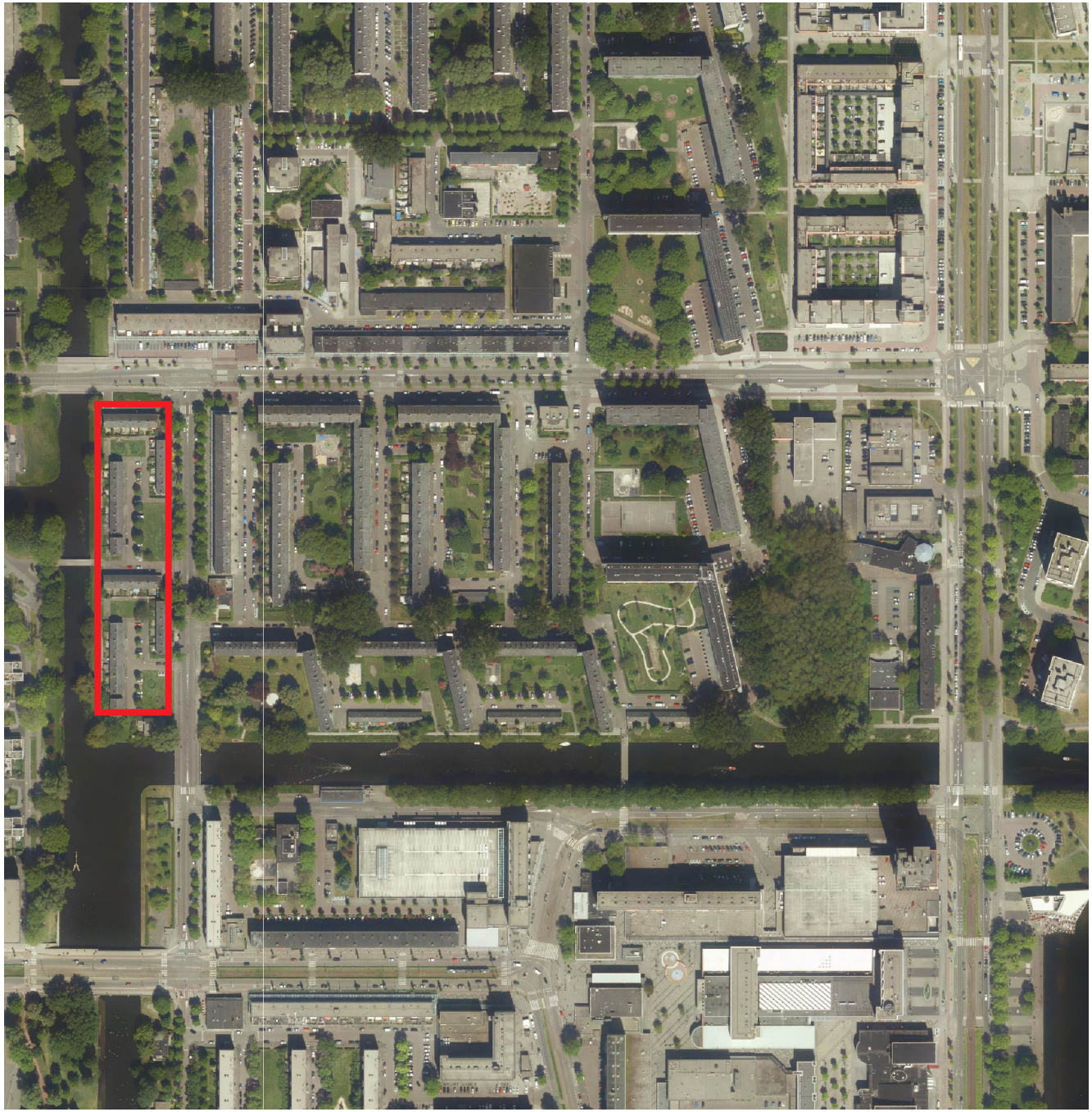
Mounir Majdoubi	(projectmanager)
Philip Renard	(projectmanager)
Sipke de Boer	(assistent-projectmanager)
Peter Bouwmeester	(planningsadviseur)
Ronald Rijntjes	(stedenbouwkundige)
Nese Ozturk-Cakir	(ontwerper buitenruimte)
Dennis Koomen	(verkeersontwerper)
Jeroen Hermsen	(projectleider openbare ruimte)
Frank van der Weijer	(projectleider grondzaken)
Martijn van Leeuwen	(planeconoom)

In samenwerking met:
Yvette de Roos en Oscar Leemhuis, Stadgenoot.

Architect
M3H Architecten.

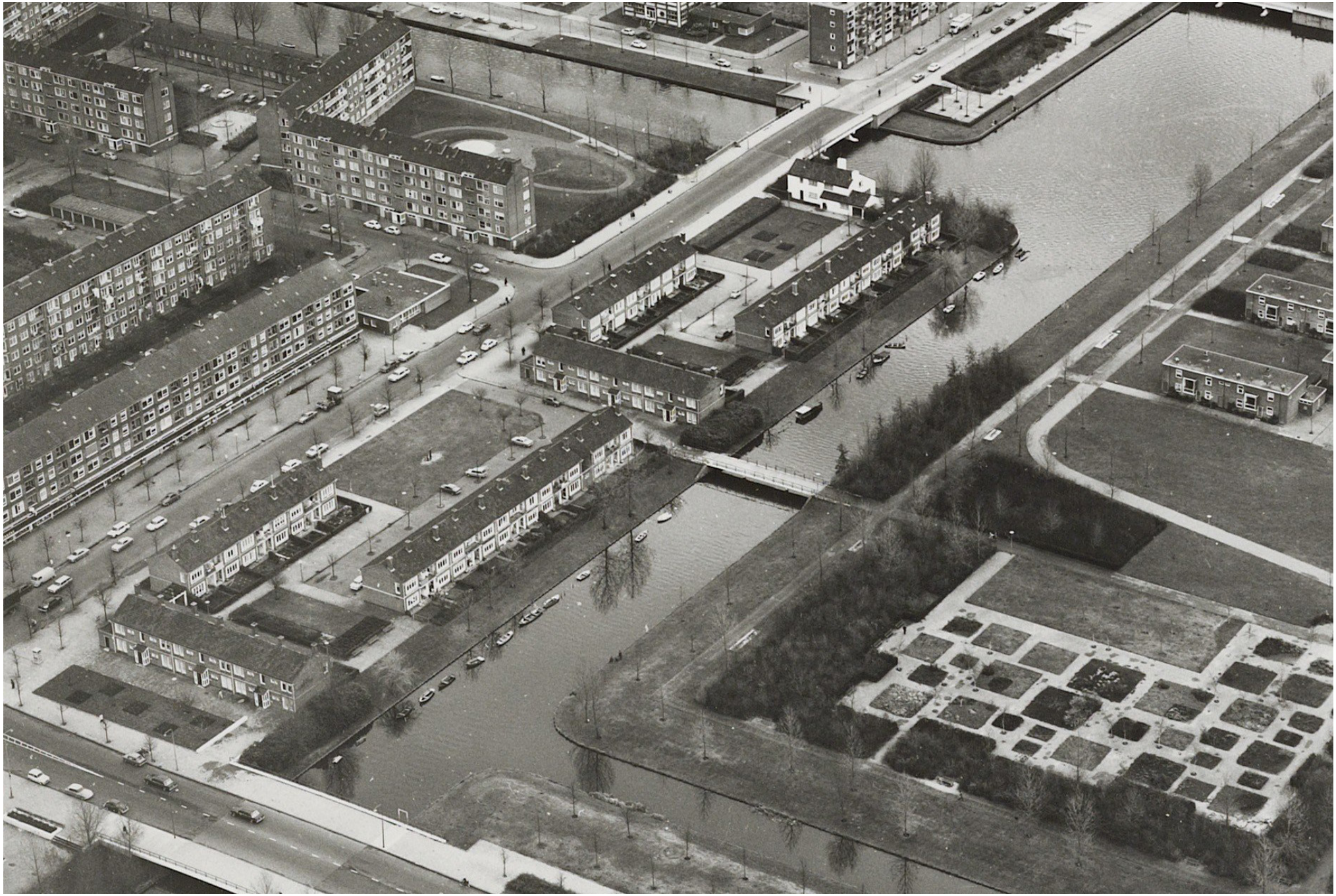
Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's
Beeldbank Amsterdam.
Collectie kaarten & foto's, gemeente Amsterdam.
M3H Architecten.

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



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Context 7
3. Stedenbouwkundig Plan 10
4. Duurzaamheid & Milieu 16
5. Proces, middelen & planning 19



Hoekenes, begin jaren '60

1. Inleiding

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor het plangebied 'Hoekenes' in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt in Amsterdam Nieuw-West. In de periode 2005-2011 heeft er voor de Wildeman-/Blomwijckerbuurt diverse planvorming plaatsgevonden. Er is een stedelijk vernieuwingsplan opgesteld en geparticipeerd met de buurt. Door de economische crisis kwam de planvorming stil te liggen, en zijn de nieuwbouwplannen niet uitgevoerd.

Proces

Aan de hand van het vastgestelde stedenbouwkundig plan Groenehuyzen en Blomwijckerpad d.d 21 februari 2021, is dit invulling van fase 2 Hoekenes. Eind 2021 zijn er nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die recht doen aan de plek en de Cultuurhistorie.

Daaruit is vastgesteld dat de verkaveling uit een vijftal stroken bestaat met elk vijf bouwlagen. Dit vormt de basis voor het voorliggende plan. Hierin wordt de stedelijke vernieuwing vormgegeven door de sloop van 88 sociale huurwoningen. Daarvoor in de plaats komt er nieuwbouw van circa 25 maisonnette woningen en 125 appartementen. Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad begint voor het plan 'Hoekenes West' de uitvoeringsfase.

In die periode voltooid de woningcorporatie Stadgenoot het ontwerp voor de nieuwbouw en organiseert de herhuisvesting van bewoners. Het stadsdeel werkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In 2024/2025 zal Stadgenoot een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw indienen.

Planvorming

Voor het plangebied is er geen principenota opgesteld. De reden hiervoor is dat het een beperkt plan is en de voortgang zodoende versneld wordt.

Het stedenbouwkundig plan is tijdens de inspraakperiode aan de buurt, bewoners en belanghebbenden voorgelegd.

Bewonersoverleg

Op basis van een overeengekomen sociaal plan zal volgens de kaderafspraken een peildatum worden aangevraagd.

Programma

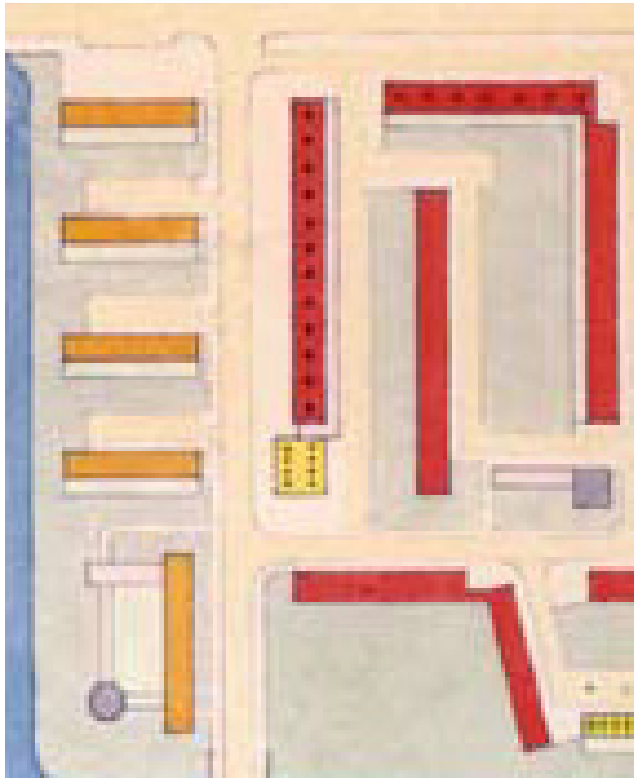
De bestaande woningen bevinden zich in het sociale huursegment. In de nieuwe situatie zullen dit middensegment en vrije-sector huur en koopwoningen worden. De huidige bewoners zullen voorrang krijgen op een sociale huurwoningen in de nieuwbouwontwikkeling Groenehuyzen. Hierdoor kunnen de huidige bewoners van Hoekenes in deze buurt blijven wonen.

Het nieuwbouwprogramma Hoekenes bestaat uit een vijftal stroken van elk vijf bouwlagen hoog. Met in totaal circa 150 middensegment en vrije-sector huurwoningen. Dit aantal is onder voorbehoud van het uiteindelijke ontwerp. Hiervan bevinden zich 90 middensegmentwoningen in de drie noordelijke stroken, waarvan circa:

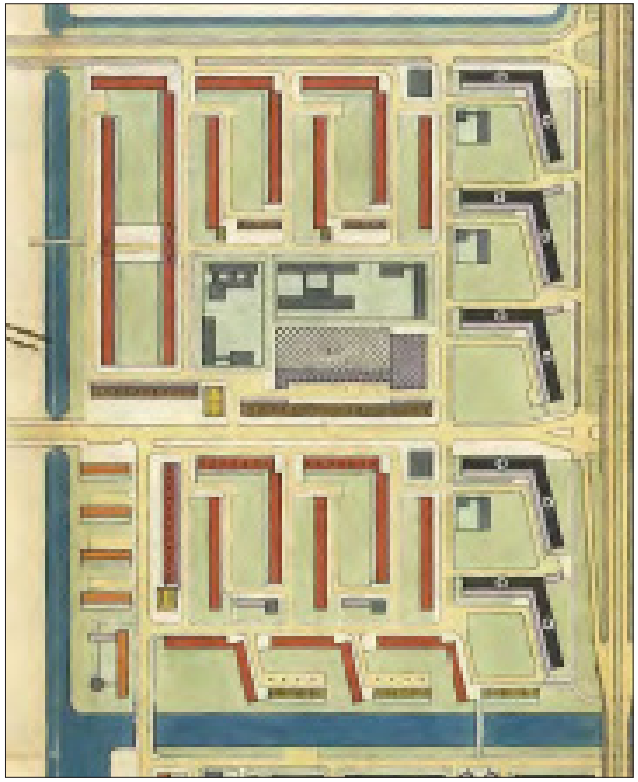
- 12 woningen (2 kamers, 40-50 m² g.b.o.)
- 57 woningen (3 kamers, 60-70 m² g.b.o.)
- 6 woningen (4 kamers, ≧80 m² g.b.o.)
- 15 maisonnettes (4 kamers, ≧80 m² g.b.o.)

En circa 60 vrije-sector woningen in de twee zuidelijke stroken. waarvan circa:

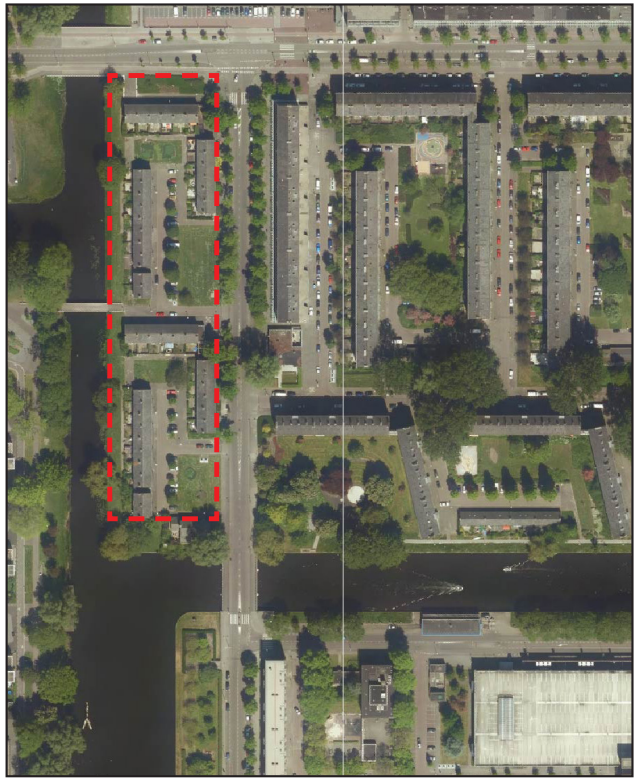
- 8 woningen (2 kamers, < 60 m² g.b.o.)
- 38 woningen (3 kamers, ≧60 m² g.b.o.)
- 4 woningen (3/4 kamers, ≧60 m² g.b.o.)
- 10 maisonnettes (4 kamers, ≧60 m² g.b.o.)



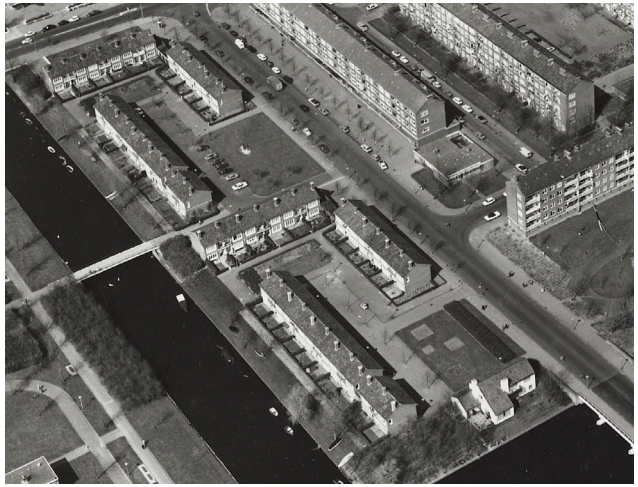
Verkaveling uit het AUP 1950



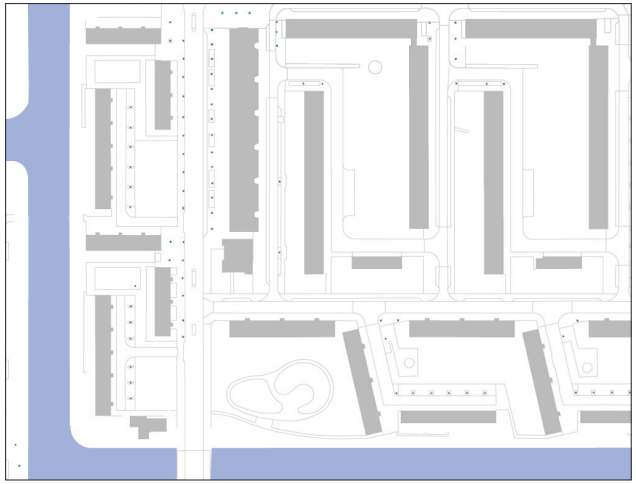
Wildeman- en Blomwijckerbuurt, AUP 1950



Plangebied Hoekenes



De woningen aan de Hoekenes, 1957



Fragment situatie Hoekenes, 2019

2. Context

Ligging
Het projectgebied 'Hoekenes' bevindt zich in het 'postcodegebied' Wildeman-buurt. Deze buurt wordt doorsneden door de Osdorper Ban. Het noordelijke gedeelte wordt in de volksmond de Wildemanbuurt genoemd, en het zuidelijke gedeelte de Blomwijckerbuurt.
De Wildemanbuurt ligt in de luwte aan de westelijke rand van Amsterdam. De bereikbaarheid is goed en de nabijheid van vele voorzieningen op het Osdorpplein en plekken zoals de Sloterplas hebben een positieve invloed op het vestigingsklimaat en woongenot in de Wildemanbuurt. Het groen, de rust en de ruimte worden door veel bewoners nog altijd gewaardeerd.

Projectlocatie
De projectlocatie Hoekenes wordt aan de noordkant begrensd door de Osdorper Ban en aan de oostkant door de Hoekenes.

Historie
De Wildeman- en Blomwijckerbuurt ligt in het oostelijk deel van Nieuw-West, deelgebied Osdorp. Dit is een van de meest gave AUP-gebieden die in Amsterdam te vinden is. Uitgangspunt bij het ontwerpen van de buurten en de woningen was de toetreding van licht, lucht en ruimte.
Aan de Meer en Vaart is door de jaren heen het één en ander veranderd. Aan de Geer Ban zijn gesloten bouwblokken gerealiseerd en hierdoor zijn de haakflats in de tweede-linie geschoven. Van oorsprong waren de haakflats op deze plek gesitueerd om de snelweg te begeleiden. Deze weg is er nooit gekomen, maar de bebouwing staat er wel. Hierdoor is aan de Meer en Vaart een meer onsamenhangend beeld ontstaan. Mede doordat er gesloten bouwblokken gekomen zijn op de plek waar voorheen de haken stonden aan de Geer Ban. Bij Hoekenes zijn de stroken ingeruild voor duplexwoningen voor senioren, die hiermee in de luwte aan de Osdorpergracht kwamen te wonen.
De ruimtelijke structuur van de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is kenmerkend voor de Westelijke Tuinsteden. Er is sprake van een samenhangende compositie van wegen, groen, water en bebouwing.

Cultuurhistorische waarde
De cultuurhistorische waarde van het gebied zit met name in de bebouwing van de haken en stroken, waarbij de randen van het gebied zeer goed zijn gedefinieerd. Hoge bebouwing domineert de grenzen van zowel de Wildeman- als de Blomwijckerbuurt.
De architectuur is over het algemeen sober en ingetogen van karakter. Bebouwing heeft in de AUP-gebieden een modernistische of een meer traditionalistische stijl. Katholieke woningcorporaties, scholen en kerken huurden vaak architecten in van de architectuurstroming Delftse School. M.J Granpré Molière, A. Evers, G.J.M. Sarlemijn, A. Staal en J.F. Berghoef zijn architecten die tot deze stroming kunnen worden gerekend. Deze architecten haalden inspiratie uit de traditionele landelijke architectuur en uit de Romaanse bouwkunst. De door hun ontworpen gebouwen zijn te herkennen aan een klassieke architectuur in baksteen, schuine pannendaken en versieringen als zuilen, Byzantijns aandoende mozaïeken en een traditioneel kleurgebruik (crèmewit, okergeel, donkergroen, donkerblauw, bordeauxrood).

Architectuur
De architectuur in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is vrij ingetogen van karakter. Men was op zoek naar goede, goedkope woningen en niet naar esthetiek. De bewoner en zijn woongenot stond centraal en niet de bouwmassa of de vorm, zoals bijvoorbeeld bij de Amsterdamse School. Per architectonische eenheid is de architectuur identiek. Het grootste deel van de bebouwing is uitgevoerd in baksteen. Bij voorzieningen en hoogbouw komt wat meer beton voor. Er zijn in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt zowel platte daken als licht hellende daken. Voorzieningen, bedrijvigheid en hoogbouw hebben altijd platte daken.

Analyse
In de Wildemanbuurt (en de Blomwijckerbuurt) wonen ca. 5.000 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. De armoede is hoog en er zijn veel lage inkomens. Ook de criminaliteitscijfers zijn hoger dan gemiddeld, vooral onder jongeren. Er heerst een boven gemiddeld groot gevoel van onveiligheid. De fysieke woonomgeving (groen en woningen) is toe aan verbetering. De waardering van bewoners voor hun woonomgeving is onder het gemiddelde.

Er is diverse planvorming geweest met als hoogtepunt het stedelijke vernieuwingsplan Parkstad in 2010. Er waren grootse plannen voor en met de buurt. In een actief participatietraject met de bewoners zijn er toen concrete plannen gemaakt voor sloop-nieuwbouw en andere verbeteringen van de buurt. Deze plannen zijn bij aanvang van de economische crisis van tafel verdwenen en sindsdien niet gerealiseerd.

Binnen de Blomwijckerbuurt zijn er wel ontwikkelingen gaande. De woningen aan het Blomwijckerpad zijn gerenoveerd, er liggen plannen voor renovatie van de woningen aan Braak en Bosch.

Beschrijving focusopgave uit het gebiedsplan 2020

In gesprekken met bewoners van de Wildeman-/ Blomwijckerbuurt worden er unaniem steevast drie onderwerpen genoemd waarop de bewoners verbetering wensen:

1. Betere huizen 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 Osdorperban.
2. Schonere en mooiere straten en pleinen: mensen gooien hun vuilnis over het balkon, bewoners stapelen vuilnis rond de afvalcontainers in plaats van het erin te gooien, het groen is slecht onderhouden en achterstallig. Idem voor bestrating en inrichting van de straten en pleinen.
3. Geen jeugdoverlast meer. Er is op bepaalde plekken sprake van luidruchtige hangjongeren tot diep in de nacht, vernielingen door jongeren, vuil dat ze achterlaten, inbraken, intimidatie en het vermoeden van illegale praktijken.

Kaders

Relevante kaders voor deze opgave zijn;

- Bestemmingsplan Wildemanbuurt (2010)
- Nota Cultuurhistorie NW (Erfgoedverordening) (2013)
- Koers 2025 - Ruimte voor de Stad (2015)
- Omgevingsvisie Amsterdam 2050
- Schoonheid van Amsterdam (CRK) (2016)
- Woonagenda (2017)
- Agenda Duurzaamheid (2017)
- Nota Parkeernormen (2017)
- Nota Fietsparkeren (2018)
- Hemelwaterverordening (2021)

Sociale veiligheid

In de huidige situatie functioneren de woningen van Hoekenes in de context van de Wildemanbuurt onvoldoende. Zowel de bebouwing als de openbare ruimte hebben een sleetse uitstraling. De bewoonbaarheid van de woning is slecht, groot onderhoud zal deze problematiek niet kunnen oplossen.

In de nieuwe situatie zal door het toepassen van strokenverkaveling de openheid naar het water toe vergroot worden, niet alleen door het toevoegen van openbare verlichting, maar ook het realiseren van alzijdige bebouwing waar entrees op de begane grond aanwezig zullen zijn. Dit bevorderd de leefbaarheid van deze plek.

Eigendomsverhoudingen

Het projectgebied is in eigendom van de gemeente Amsterdam. Alle gebouwen in het plangebied zijn in erfpacht aan Stadgenoot uitgegeven.

Richtlijnen AUP Tuinstad Standaard

Bebouwing

Typologie verkavelingseenheden mag worden omgeruild bij:

- Ensemble;
- Bij nieuwbouw:in principe van oorsprong voorkomende verkaveling typologieën;
- Geen gesloten bouwblokken, verder zijn alle typologieën van open verkaveling toegestaan (U-blokken, willekeurig opengewerkte bouwblokken, AUP Buitenveldert verkavelingen en verkavelingen, waarbij het ontbreken van hoven wordt gecompenseerd door openbare groenstroken);
- Woningbouw ook in voorzieningenstrook (stroken, hybride of solitair).

Bouwblok (stempel) kan architectonische eenheid zijn als:

- Sprake is van afstemming binnen ensemble.

Gebouw kan architectonische eenheid zijn als:

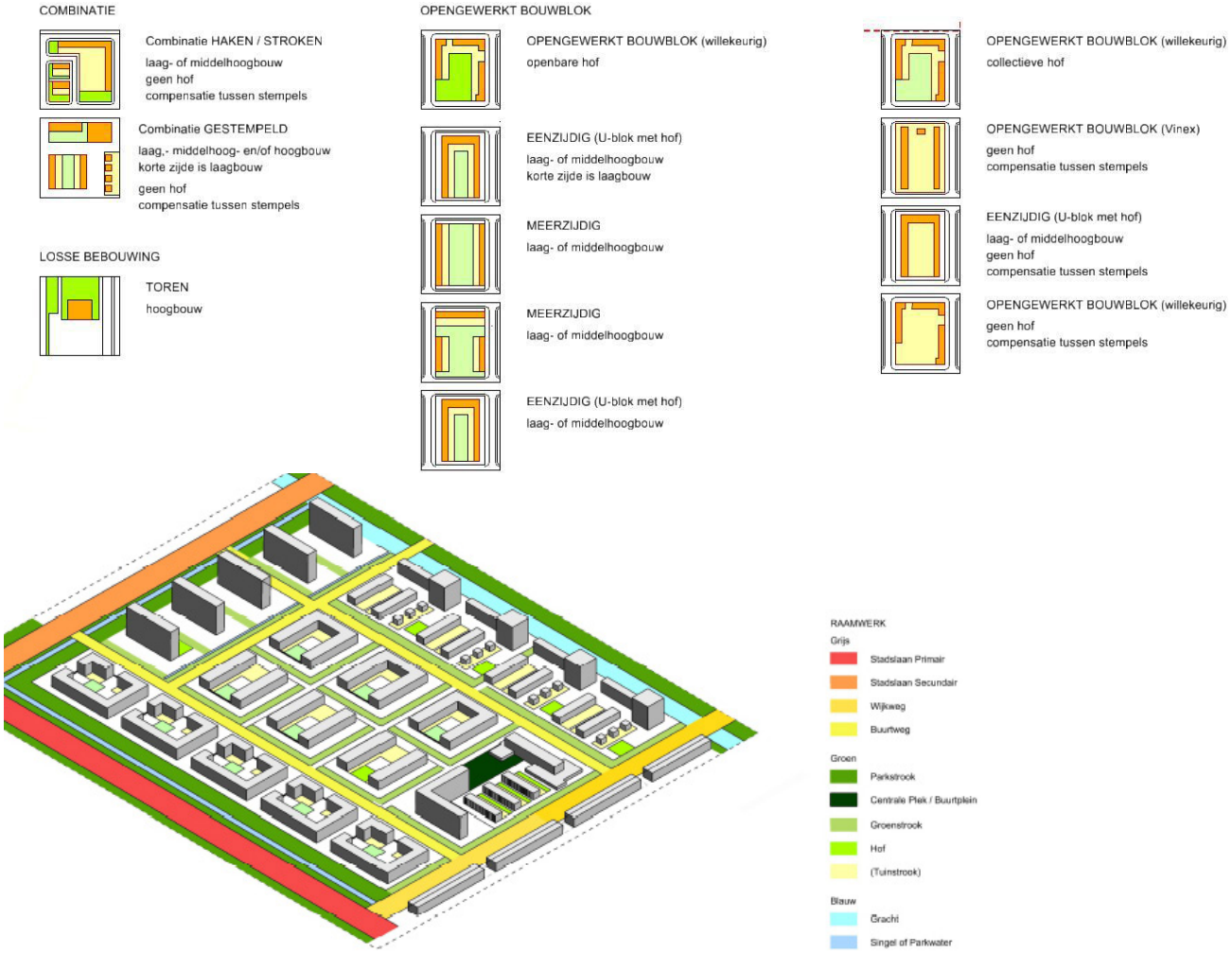
- Gebouw binnen ensemble wordt herhaald per stempel;
- Sprake is van afstemming binnen ensemble.

Woning kan architectonische eenheid zijn als:

- Bouwlocatie niet grenst aan Raamwerk of Buurtstraat;
- Bij voorkeur aan autovrije straat (niveau stoep / woonpad);
- Locatie pandsgewijze verkaveling wordt herhaald per stempel;
- Sprake is van afstemming binnen ensemble;
- De maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing bedraagt minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw (2 : 3 verhouding);
- Hoogbouw enkel aan Raamwerk.

Netwerken:

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits hiërarchie in stand blijft;
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd;
- Toepassen Bomentaal Nieuw-West;
- Straatprofielen zijn asymmetrisch;
- Minimaal collectieve, groene hof of openbaar groen tussen bouwblokken minimaal 20 x 30 meter (bij strokenbouw: groenstrook minimaal 10 meter breed).



3. Stedenbouwkundig Plan

3.1 Hoekenes

Vanuit de opbouw van de buurt ligt deze locatie aan de rand van de Blomwijckerbuurt (westzijde). De groene en blauwe structuur zijn hierin dominerend. De nieuwbouw dient daar dan ook op te reageren net zoals de bestaande bebouwing dat doet.

De nieuwbouw aan de Hoekenes draagt bij aan de differentiatie van het gebied. De open structuur naar het groen en het water moet gerespecteerd worden. Hierdoor zal het mogelijk zijn om uit te gaan van vijf stroken met elk vijf bouwlagen die haaks op de Hoekenesgracht zullen staan. Dit sluit tevens aan op de vroegere verkaveling die in het AUP denkbaar was, waardoor doorzichten ontstaan en er een heldere aansluiting op de openbare ruimte zal komen. Deze voldoet dan ook aan de 2:3 verhouding die vanuit de Tuinstadprincipe gehanteerd dient te worden. Met een openbare oever om de doorwaadbaarheid van deze plek zorgvuldig in te passen.

Er zal een leefbare plint worden gerealiseerd door het toevoegen van maissonnette woningen en benedenwoningen. Hierdoor zullen er voordeuren op de begane grond komen. De entrees van de appartementen zullen gesitueerd zijn aan bijvoorbeeld de hoeken van de kopgevels, grenzend aan Hoekenes. De ontsluiting van de woningen zullen via een gallerij zijn. Hierdoor ontstaat er een alzijdig gebouw. Met levendige koppen aan zowel de Hoekenes als de Hoekenesgracht. Dit draagt bij aan de veiligheid en leefbaarheid van de buurt. En ontstaat er stedenbouwkundige samenhang tussen de nieuwe en bestaande bebouwing.

Aan de hand van deze typologieen zal het recht doen aan de verkavelingsmogelijkheden die passen op deze locatie en de rand accentueren. Lucht, licht en ruimte zijn de componenten die deze strook dragen en kwaliteit geven. De overgang prive-openbaar moet helder zijn. Daarbij is een voorzone voor de woningen een belangrijke uitgangspunt. Dit wil zeggen dat er een verblijfsgebied aanwezig is in de vorm van een trottoir, groenstrook en eventueel parkeerplaatsen. De ‘parkeerkoffers’ aan Hoekenes zullen omzoomd worden met groen.

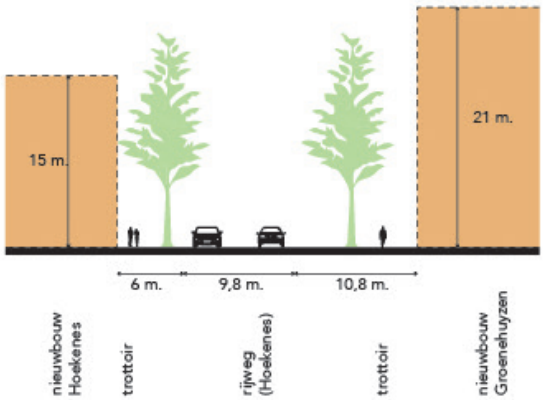
De hiernaast getoonde plankaart benadrukt de uitgangspunten voor de uitwerking van deze plek.

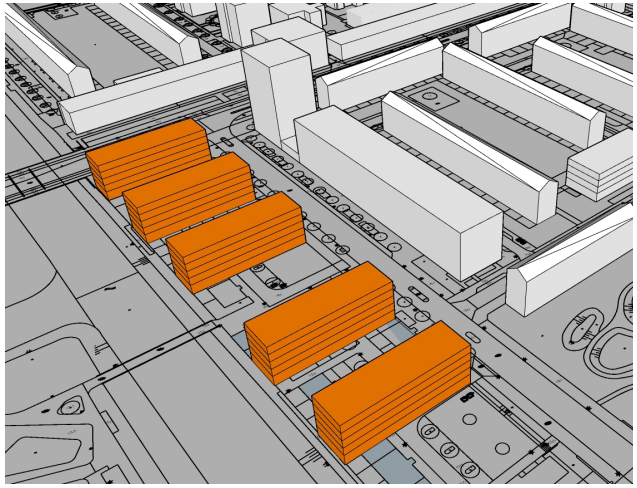
Programma

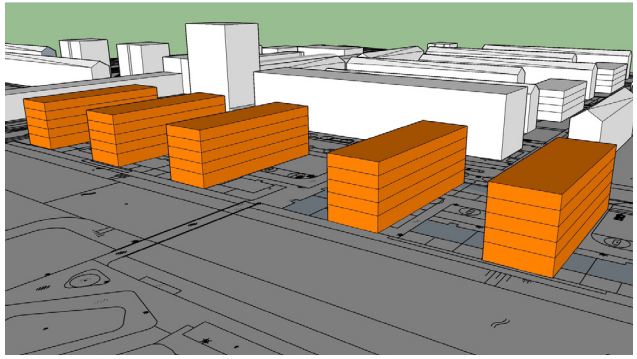
Het nieuwe programma zal uit wonen bestaan in het midden-, en vrije sectorsegement.

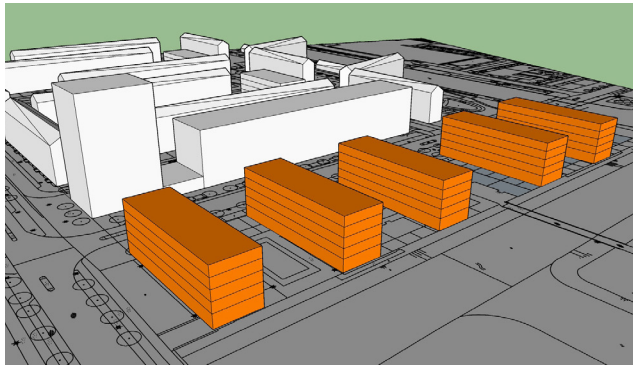
Wonen

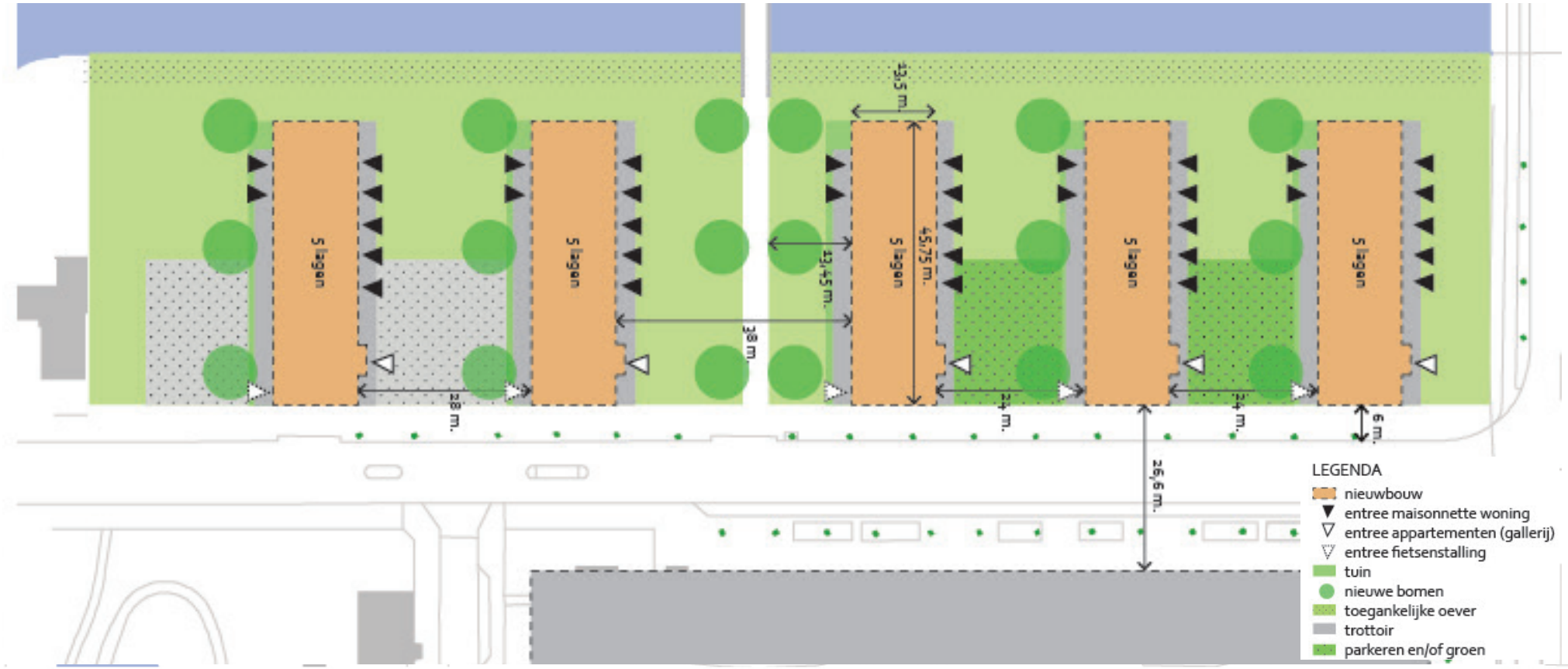
De circa 25 maisonnette woningen en 125 appartementen aan Hoekenes zullen midden-segment en vrije-sector woningen zijn. Deze ontwikkeling zal dan in relatie staan tot ‘nieuwbouw’ Groenehuyzen en Blomwijckerpad. Echter wijkt deze ontwikkeling af van de huidige standaardverdeling 40/40/20. De verhouding is 50/35/15 (50% sociale huur, 35% middensegmenthuur en 15% vrije sector of koopwoningen).





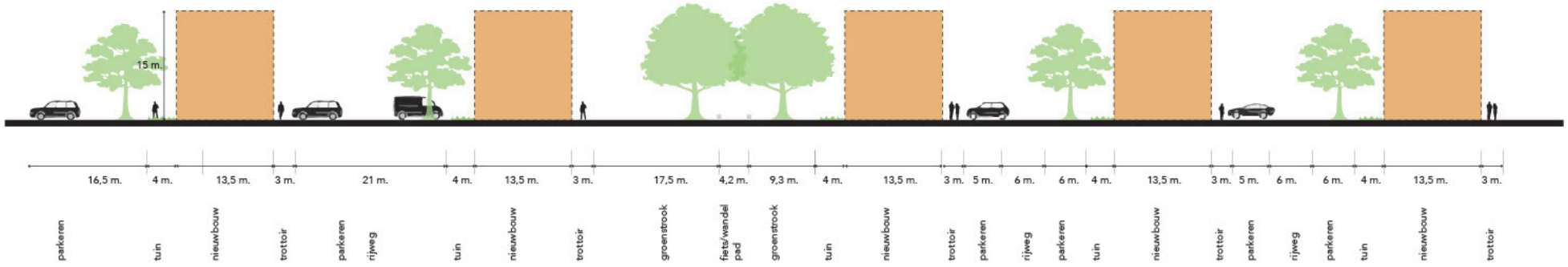






Stedenbouwkundige randvoorwaarden Hoekenes

versie - 29 april 2024



Parkeren

Met de afwikkeling van het verkeer aan de Hoekenes-West zal er, ten opzichte van de huidige situatie, substantiële wijzigingen benodigd zijn. Het bestaande stratenpatroon zal wijzigen. Er worden circa 62 woningen (150-88 woningen) in het gebied toegevoegd. Voor het plangebied is een parkeerbalans voor auto's opgesteld.

De minimale parkeernorm voor auto's, die het parkeerbeleid toelaat, zal gehanteerd worden. Wanneer het programma definitief is, zal de parkeerbehoefte aangegeven worden en in het openbare ruimte ontwerp verwerkt worden.

Door een gebrek aan een parkeerregime is de werkelijke situatie op straat echter veel drukker. Er wordt in de buurt veel geparkeerd door zogenaamde vreemdparkeerders van buiten de buurt. Bij de invoering van het parkeerregime in 2024 zal dit worden teruggedrongen.

Voor het parkeren voor de vrije sector woningen op eigen terrein op maaiveld, komt de huidige parkeernorm voor de 60 woningen, indien de woningen allemaal groter zijn dan 60 m2 bvo, uit op 0,6 parkeerplek per woning. Dit betekent dat er voor 52 woningen, 31,2 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden. En voor 8 woningen die kleiner zijn dan 60 m2 bvo, er 2,4 parkeerplek gerealiseerd moet worden. In totaal zullen er dan 33,6 (33 a 34) parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Voor het bezoekersparkeren geldt een norm van 0,1. Dit betekent dat er 15 (150x0,1) parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden. Mocht het programma wijzigen dan zal dit ook in het aantal parkeerplaatsen worden aangepast.

Het fietsparkeren wordt voor bewoners inpandig opgelost. Hierbij dienen ook voldoende oplaadpunten gerealiseerd te worden voor zowel electrische fietsen als scooters. Voor bezoekers zullen er in de openbare ruimte voldoende fietsparkeerplekken (nietjes) voor fietsers komen.

Deelmobiliteit

In de openbare ruimte zullen er plekken worden gereserveerd voor deelmobiliteit. Dit zal betrekking hebben op elektische deelauto's, deelscoorters en deelbakfietsen. Deze zullen in de buurt geplaatst worden zodat bewoners uit de buurt hiervan gebruik kunnen maken.

3.2. Openbare ruimte

De nieuwbouw heeft gevolgen voor de aangrenzende openbare ruimte. Het huidige ontsluitingsprincipe voor verkeer zal veranderen, waarbij het trottoir en naastgelegen parkeerplaatsen in het plangebied zullen worden heringericht en passend aansluiten op de nieuwbouw. De openbare ruimte is bepalend voor de beeldvorming van het gebied. De toegankelijkheid van de bestaande woning aan de zuidzijde van het plangebied, Hoekenes 26, dient in het nieuwe openbare ruimteplan ingepast te worden.

Voor de openbare ruimte is het van belang dat Hoekenes een stadsstraat wordt naar het centrumgebied Osdorp. De aansluiting met de nieuwe bebouwing is dan ook verkeerskundig van een belangrijke orde.

De oever zal voorzien worden van een wandelpad die de Hoekenesgracht begeleidt. Dit kan dan een recreatieve wandelroute worden langs de bebouwing. Daarnaast zal de oever natuurvriendelijk worden ingericht.

Het woongebouw aan Hoekenes zal moeten reageren op de groene route aan de westkant en de verkeersroute aan de oostkant. Bij het eventueel moeten kappen van bomen zullen deze moeten terugkomen in het gebied. Om zo ook de natuurwaarden binnen het gebied te verhogen. De herplantplicht is hier van toepassing.

Bij de verdere uitwerking van het plan openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor o.a. parkeren, kabels en leidingen, oplaadpunten voor elektrisch laden van voertuigen, mogelijkheden voor deelmobiliteit, fietsparkeren (incl. bakfietsen en scooters), klimaatadaptiviteit en ondergrondse afvalcontainers. Er zal ook aandacht besteed worden aan het terugbrengen van het kunstwerk dat zich op deze plek bevind.

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het beleid Puccini Rood. In de Puccinimethode is een visie opgenomen voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze is ook voor het plangebied van toepassing.

3.3. Beeldkwaliteit

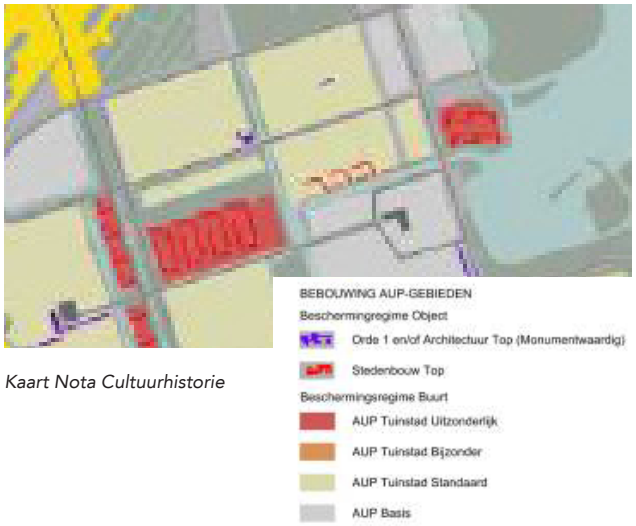
De nieuwbouw zal moeten aansluiten op de bestaande context. Het moet voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan de Schoonheid van Amsterdam en de Nota Cultuurhistorie. Daarnaast dient de bebouwing aan de Hoekenes van hoogwaardige en passende kwaliteit te zijn. Hierbij zal het in materialisering moeten passen en aansluiten op de bestaande context. Woningen moeten voldoende buitenruimtes hebben en de ontsluiting van de appartementen moet niet alleen uit een gang bestaan, maar meer kansen bieden voor ontmoeting.

3.4. Welstand - de schoonheid van Amsterdam 2016 (september 2016)

In de Nota 'De Schoonheid van Amsterdam' zijn de criteria opgenomen, aan de hand waarvan wordt gekeken of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bouwplannen worden getoetst aan dit kader.

De locatie maakt formeel deel uit van een gebied waarvoor het welstandniveau 'gewoon' geldt. Dit zijn gebieden, waar het beleid inzet op beheer van de bestaande kwaliteit en is het welstandsbeleid ondersteunend aan de gangbare kwaliteit van het gebied. Het plangebied behoort tot het 'ruimelijk systeem' AUP en Post-AUP (gebied 6).

Voor een effectieve sturing en resultaat is de totale keten van kwaliteitsbegeleiding essentieel: stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, bouwaanvraag, supervisie en welstandstoetsing. Architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, programmering van de plint, verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en duurzaamheid zijn onderdelen van de integrale ruimtelijke kwaliteit.



Kaart Nota Cultuurhistorie

Zowel beeldkwaliteit als programmatische invulling, met name van de plint, is daar onderdeel van. In het gebied is een supervisor actief. Hij fungeert als voorportaal richting welstand en hij doet dit door middel van het schrijven van een preadvies. Het is verplicht om de verschillende ontwerpfases aan de supervisor voor te leggen.

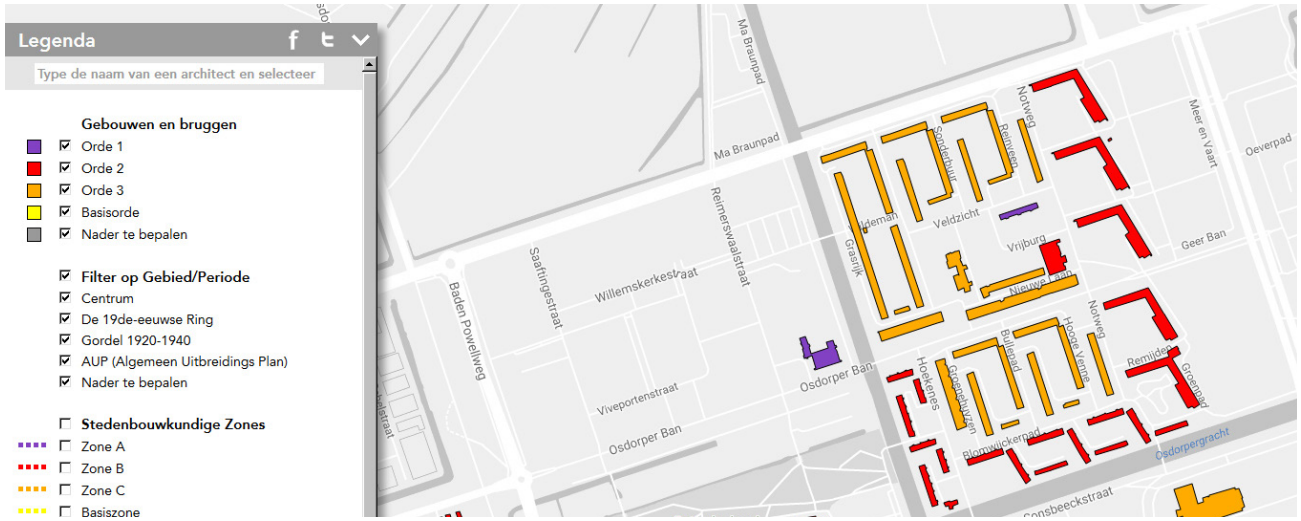
3.5. Nota Cultuurhistorie Nieuw-West (2013)

De Nota Cultuurhistorie is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld. De doelstelling van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West is om de hooggewaardeerde architectonische objecten en stedenbouwkundige structuren van de Westelijke Tuinsteden te beschermen zonder daarbij de stedelijke ontwikkeling en de stedelijke vernieuwing in het bijzonder op slot te zetten. De nota bevat richtlijnen hoe om te gaan met cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen en formuleert verschillende beschermingsregimes die per gebied in mate van bescherming kunnen variëren.

De Cultuurhistorische Waarderingkaart Nieuw-West vormt de basis voor het erfgoedbeleid binnen Amsterdam Nieuw-West en bepaalt deze verschillende beschermingsregimes. De kaart is gebaseerd op:

- 'Waarderingskaarten AUP-gebieden 2013'
- Ordekaart uit de 'Cultuurhistorische Verkenning 2007, Dorpskern Sloten en Osdorperweg'.
- Ordekaart uit de Welstandsnota Slotervaart (2004).

Er zijn in totaal vier beschermingsregimes op buurtniveau van toepassing waarvoor richtlijnen voor vernieuwing zijn geformuleerd. Dit zijn respectievelijk: AUP Tuinstad Uitzonderlijk, AUP Tuinstad Bijzonder, AUP Tuinstad Standaard en AUP Basis. De richtlijnen voor de regimes zijn zo geformuleerd dat ze van 'streng' naar 'mild' aflopen. Wat in een streng regime mag, wordt in de minder strenge regimes per definitie ook toegestaan. De Wildeman-en Blomwijckerbuurt/Kop Osdorperban hoort in de beschermingsregime AUP Tuinstad Standaard.



Welstandscriteria

Dat leidt tot de volgende richtlijnen voor bebouwing:

- Bebouwing heeft een individueel karakter;
- Nieuwbouw situeren in samenhang met de historische verkavelingsrichting;
- Behoud bestaande doorzichten vanaf wegen naar achterland;
- Bebouwing blijft minimaal twee meter uit de oeverlijn;
- Ruimte tussen huizen in Oud-Osdorp handhaven;
- Binnen de dorpskern Oud-Osdorp de rooilijn handhaven;
- Bouwplannen voldoen aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013.

Daarnaast geeft de Cultuurhistorische Waarderingskaart Nieuw-West het groene, blauwe en grijze Raamwerk (de zogenaamde Schotse Ruit) weer. Deze is ontleent aan de studie De Groene Kracht van Ytje Feddes e.a., de Groenvisie Nieuw-West en aanvullend onderzoek.
De richtlijnen voor de omgang met het groene, blauwe grijze netwerk op lagere schaalniveaus hangt af van het beschermingsniveau op buurtniveau. Hoe hoger de waarden op buurtniveau zijn, hoe richtinggevender de richtlijnen zijn.
Voor de Wildeman-en Blomwijckerbuurt/Kop Osdorperban zijn dat:

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaande slotenpatroon blijft in hoofdlijnen gehandhaafd;
- Verkavelingsrichting is leidend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Hoogteverschillen (o.a. kades, dijken, polders) blijven zo veel mogelijk intact;
- Behoud van groene oevers van de sloten, een houten beschoeiing kan wel;
- Aandacht voor boombeplanting rondom (nieuw aan te leggen) grootschalige bedrijfsgebouwen of -terreinen;
- Nog bestaande bruggen worden niet door een dam vervangen; aanleg brug heeft voorkeur;
- Kavels mogen niet geheel verstenen (bebouwing en verharding);
- Vóór de voorgevelrooilijn dient minimaal 50% van het erf groen te blijven;
- Inheemse, historisch voorkomende boomsoorten toepassen.

De Nota Cultuurhistorie is met het vaststellen van de Erfgoedverordening Amsterdam op 16 december 2015 opnieuw bekrachtigd.



4. Duurzaamheid & Milieu

Bodem
De bodem is in de interactieve kaart Amsterdam aangeduid als bodem zone 2, geschikt voor wonen. Er is aanvullend onderzoek verricht. De resultaten daarvan geven aan dat er geen verwachting is van verontreiniging. De bodem onder de huidige bebouwing kan pas worden onderzocht als de woningen gesloopt zijn.

Ecologie & Natuurinclusief bouwen
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur of Ecologische Hoofdstructuur. In het plan is een goed en gezond vestigingsklimaat voor mens en dier wenselijk. Een mogelijkheid is broedkasten in de gevels te integreren voor de huismus, spreeuw en gierzwaluw en verblijfplaatsen voor de vleermuis. En ruimte maken voor groene oevers.

Groen
Binnen de Omgevingsvisie 2050 is opgenomen dat de gemeente streeft naar het rigoureus vergroenen van de stad. Daarin is benoemd dat: We beschermen het groen op particulier terrein, met name binnentuinen, zoveel mogelijk en zetten in op behoud en uitbreiding van het onverharde en groene grondgebied. Groene tuinen en erven dragen bij aan licht en ruimte, zijn goed voor de gezondheid, biodiversiteit en luchtkwaliteit. Ze zorgen voor minder hittestress en meer waterberging en klimaatadaptatie. Dit betekent dat er voldoende groen in de buurt aanwezig dient te zijn. Bij de uitwerking van het plan dient hier rekening mee gehouden te worden.

De nieuwbouw zal nagegoeg in aantal vierkante meters bebouwing gelijk blijven. Het aantal vierkante meter verhard oppervlak zal hierdoor niet of nauwlijks toenemen en daardoor geen gevolgen hebben voor de afname van de hoeveelheid openbaar groen. In de nieuwe situatie zal het openbaar groen toenemen. Hiermee zal tegemoet gekomen worden aan het aan de eis van het toevoegen van groen in deze buurt.

Flexibel en circulair bouwen
Circulair bouwen richt zich op het slim omgaan met (de levensduur van) materialen en op aanpasbaar bouwen. Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven. Er wordt gestreefd naar het hergebruik van materialen en het gebruik van lokale materialen. Bij toepassing van hout dient deze FSC gecertificeerd te zijn. De gemeente Amsterdam wil uiteindelijk toe naar gebouwen waarbij materialen demontabel zijn en gedocumenteerd worden, zodat materialen elders kunnen worden hergebruikt.

Rainproof & Klimaatbestendigheid
Het plan moet bijdragen aan de ambitie om de stadklimaatbestending en 'rainproof' te maken. Bij de herinrichting van het openbaar gebied is er aandacht voor het waterverwerkend vermogen van het plangebied. Door de herontwikkeling van het gebied en nieuwbouw op huidige locatie zal het verhard oppervlak niet toenemen. De nieuwbouw zal voldoen aan de landelijke eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De wens vanuit de gemeente is om een extensief groendaksysteem te realiseren. Dit draagt bij aan de opgave rainproof, het tegen gaan van hittestress en het verhogen van de biodiversiteit.

Hemelwaterverordening
Deze verordening regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

Hiervoor gelden de volgden uitgangspunten:
- De perceeleigenaar is in principe zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein;
- Hemelwatergebruik heeft de voorkeur boven direct lozen;
- De gemeente houdt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening met het tijdelijk opvangen van extreme buien.

Duurzame mobiliteit
Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd middels het beperken van het autogebruik en het stimuleren van fietsparkeren via parkeernormering van fietsparkeerplekken in de nieuwbouw. De locatie heeft goede alternatieven voor de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer.

Aardgasvrij & Warmtenet
Gemeentelijk en landelijk beleid schrijven aardgasvrije nieuwbouw voor. De agenda duurzaamheid wil warmte uit andere, duurzame bronnen betrekken. De nieuwbouwwoningen vallen in het concessiegebied voor stadswarmte. Contractueel is hierbij vastgelegd dat woningen in het plangebied worden aangesloten op het warmtenet. Er zal met de concessiebeheerder onderzocht worden of er alternatieve (laagtemperatuur) warmtesystemen mogelijk zijn.

Aan het Blomwijckerpad (Beek & Hoff) wordt een nieuw WOS (Warmte Overdragssyteem) geplaatst. Hierop kan de nieuwbouw van Hoekenes aangesloten worden.

Verminderen energiegebruik

Het Amsterdamse beleid gaat uit van nieuwbouw-woningen die voldoen aan het BENG-model. De daken van de nieuwbouw kan benut worden met zonnepanelen (PV) om de gestelde BENG-eis te kunnen halen.

Grondwater

Voor de nieuwbouw geldt dat deze moet voldoen aan de grondwaternorm, zoals omschreven in het gemeentelijke rioleringsplan. De grondwater-standen in relatie met het toekomstige maaiveld zijn in beeld gebracht.

Kabels & Leidingen

Er liggen diverse (hoofd-)kabels en leidingen in het plangebied. Bij ontwikkeling van het gebied wordt rekening gehouden met de ligging van deze kabels en leidingen middels de positie van de bebouwing en het ramen van verleggingskosten. De nieuwbouw zal op een andere plek komen te staan dan de bestaande bebouwing. Met het aansluiten van de nieuwbouw op de kabels en leidingen zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Geluid

Het plangebied wordt geluidbelast door het verkeer dat over de Hoekenes (oostzijde) en Osdorper Ban (noordzijde) komt. Dit kan leiden tot een overschrijdig van de grenswaarde voor de woonfunctie. Een geluidsonderzoek moet vaststellen of geluidswerende maatregelen nodig zijn.

Afvalinzameling

Voor afvalinzameling gelden gemeentelijke richtlijnen. De essentie van het beleid is dat bewoners hun glas, papier, karton en blik dichtbij de woning kwijt kunnen in ondergrondse containers, en het dan resterende afval ergens in de wijk kunnen brengen. Het is de bedoeling dat ook grofvuil naar een inzamelpunt wordt gebracht. Door de toename van het aantal woningen in het gebied zullen er nieuwe locaties voor ondergrondse afvalinzamelingspunten worden gerealiseerd. Dit zal onderdeel worden van het plan voor de openbare ruimte.

Archeologie

Monumenten & Archeologie Amsterdam ziet geen aanleiding om voor het plangebied een cultuurhistorisch onderzoek te laten uitvoeren. In de Wet op archeologische monumentenzorg (Wamz) is opgenomen dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat leidt tot bodemverstoring, verantwoordelijk is voor de planologische en de financiële inpassing van archeologisch onderzoek.

Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling zal circa 62 woningen toevoegen in het gebied. De luchtkwaliteit zal door de toevoeging van groen op bepaalde plekken verbetert worden. Hier dient rekening gehouden te worden met het stikstofbeleid.

Externe veiligheid

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

Luchthavenindelingsbesluit

Met de inwerkingtreding van het Luchthaven-indelingbesluit 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 het zogenaamde "20Ke gebied". Dit betekent dat de bebouwing niet hoger mag zijn dan 40 meter. De nieuwbouw zal niet meer dan 5 bouwlagen zijn en hierdoor binnen het LIB vallen.

Toekomstige bewoners zullen door de woningcorporatie vooraf en actief worden geïnformeerd over mogelijke geluidshinder.



5. Proces, middelen en planning

Juridische voorbereiding
Op basis van het definitieve ontwerp van de architect wordt er door Stadgenoot een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. Het voorgestelde plan wijkt af van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Wildeman-/ Blomwijckerbuurt (2015).

Financiële uitvoerbaarheid
Het stedenbouwkundig plan is doorgerekend. De bijbehorende financiële paragraaf en de risicoanalyse zijn kabinet.

Planning besluitvorming
Het streven is om in 2026 te beginnen met de bouw. Om die planning te kunnen halen ziet het besluitvormingsproces er als volgt uit:

1. Inspraak

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied Hoekenes is ter inzage gelegd voor inspraak.

2. Nota van beantwoording

Er zijn een aantal inspraakreacties gekomen op het stedenbouwkundig plan. Deze zijn in een Nota van Beantwoording beantwoord. Daarnaast zijn een aantal aanpassingen op dit stedenbouwkundig plan doorgevoerd in het plandocument.

3. Bestuurlijke besluitvorming

Het stedenbouwkundig plan gaat, samen met het bijbehorende Investeringsbesluit, het tweede kwartaal van 2024 naar het college van B&W en vervolgens naar de gemeenteraad.

Communicatie
De omgeving wordt via verschillende kanalen geïnformeerd over de plannen voor het gebied. Naast informeren is er ook sprake van consultatie en dialoog met de omgeving door middel van een inspraakavond. Tijdens de inspraakavond krijgen bewoners informatie over het stedenbouwkundig plan. Reacties worden in de vorm van een verslag verzameld en als bijlage toegevoegd aan het stedenbouwkundig plan. Officiële bezwaren zijn gebundeld en voorzien van een reactie via een nota van beantwoording.

Participatie
Voor het stedenbouwkundig plan wordt een informatieavond georganiseerd. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, kunnen omwonenden/ ondernemers mee denken over het verdere ontwerp voor de openbare ruimte. Voor het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte volgt ook een informatie- en inspraakavond.

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.

Bereikbaar, toegankelijk & bruikbaar
Bij het uitgeven van de werkterreinen voor de nieuwbouw is een normale bereikbaarheid van de woningen in de nabijheid goed te regelen zonder aanvullende maatregelen. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt een plan opgesteld, waarin de eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC-plan) tijdens de uitvoering worden vastgelegd.

