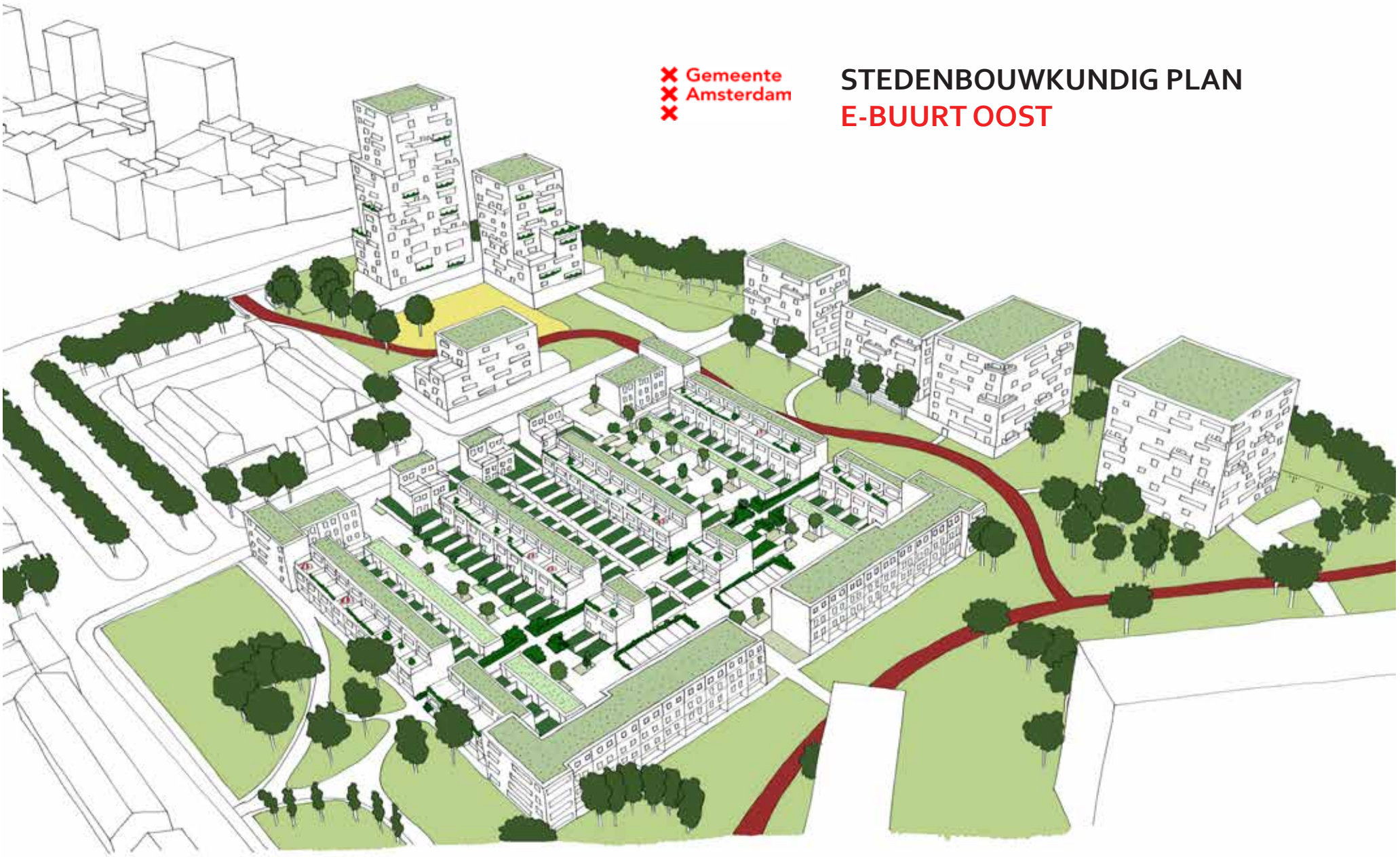
Gemeente
Amsterdam

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
E-BUURT OOST



Colofon

Opdrachtgever:	Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur:	Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie:	September 2019

Leeswijzer

Het Stedenbouwkundig Plan E-buurt Oost bestaat uit 4 delen: Kader, Plan, Aspecten en Vervolg. Deze delen zijn op hun beurt opgedeeld in thematische hoofdstukken:

- In het deel Kader staan de beleidskaders en plankaders voor dit SP centraal.
- Het deel Plan behandelt de stedenbouwkundige opzet, de daaruit voortvloeiende bouwregels, de inrichting van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit.
- In het deel Aspecten wordt ingegaan op de technisch-inhoudelijke aspecten die in dit SP zijn meegenomen, waaronder verkeer en de Bewegende Stad, duurzaamheid en milieuregels, kabels en leidingen, beheer en exploitatie.
- Het deel Vervolg zet uiteen welke vervolgstappen op het SP op stapel staan, met een bijbehorende planning en ontwikkelingsstrategie.

Relevant achtergrondmateriaal is gebundeld in een apart bijlagendocument.

Samenvatting

Plangebied
Het plangebied van de E-buurt Oost wordt aan de noordkant begrensd door de Daalwijkdreef, aan de oostkant door de Elsrijkdreef, aan de westkant door de Emerald buurt en aan de zuidzijde door de flats Geldershoofd en Gravestein. Het oppervlak van het plangebied is circa 5,5 hectare. De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam.

Beleidskader
De E-buurt Oost maakt onderdeel uit van de Vernieuwing van de Bijlmermeer.
In 1992 zijn de gemeente en de toenmalige woningcorporatie Nieuw Amsterdam gestart met de planvorming. In 2002 werd het Finale Plan van Aanpak voor de DEG-buurt vastgesteld. Inmiddels is de woningbouw in de E-buurt grotendeels gerealiseerd en wacht alleen de E-buurt Oost en het kavel naast de flat Echtenstein op uitvoering.
In 2005 stelde de gemeenteraad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vast voor de E-buurt Oost, gevolgd door een Investeringsbesluit in 2007. Toen de economische crisis (2008-2012) uitbrak werd de planvorming stilgelegd, maar deze is in de loop van 2016 hervat.

Opgave en stedenbouwkundige opzet
De nieuwe start van de planvorming bracht nieuwe kansen, uitgangspunten en uitdagingen aan het licht. Het grote regionale tekort aan woningen maakte het wenselijk om te onderzoeken of er meer woningen in het plangebied konden worden gerealiseerd (verdichting). Het recente succes van het aangrenzende Holland Park bevestigt dat er een einde is gekomen aan de ongunstige marktomstandigheden en dat er een grote vraag is naar ruime appartementen in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Daarnaast golden er inmiddels nieuwe stedelijke beleidskaders voor een duurzame, groene en gezonde stad, voor het parkeren, participatie en het selecteren van marktpartijen.

De ambitie voor de E-buurt Oost is het ontwikkelen van een duurzame, levendige en groene stadswijk. Een gevarieerd aanbod aan woningen moet de buurt aantrekkelijk maken voor starters, middeninkomens en doorstromers op de woningmarkt. Bewoners van het reeds vernieuwde deel van de E-buurt hebben meegedacht over het stedenbouwkundig concept en de beste locaties voor verdichting. Mede door hun inbreng is ervoor gekozen om de verdichtingsopgave in het (noord)oostelijk deel van het plangebied te situeren, met name in de bebouwing langs de Elsrijkdreef. Het noordelijk deel (de Noordzone) krijgt een stedelijk en levendig karakter door voorzieningen in de plinten en op het plein. Het meest noordelijke gebouw vormt een hoogteaccent en een markante entree tot de Bijlmer. Het zuidelijk/zuidoostelijk deel van het plangebied wordt juist gekenmerkt door ontspannen laagbouw, met veel groen en een autoluwe openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijke fietsroute van Holland Park naar winkelcentrum Ganzenpoort en de Bijlmerweide.

Voortvloeiend uit de bovengenoemde verdichtingsopgave worden in het plangebied twee bebouwingstypologieën toegepast. Aan de (noord)oostzijde komt een strook hoogbouw met appartementen in een hoge bebouwingsdichtheid.
Aan de zuid-westzijde komt compacte lage bebouwing met eengezinswoningen en appartementen. In het ontwerp van de lage bebouwing wordt een geleidelijke overgang naar de hoogbouw gemaakt.

Programma
Het programma voor de E-buurt Oost bedraagt circa 60.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) in een plangebied van 5,5 hectare. Dit totaalprogramma is bijna geheel bestemd voor woningbouw. Dat komt overeen met ongeveer 518 woningen, waarvan 104 in laagbouw.
Een substantieel deel van de woningen wordt in het middensegment en het dure segment gerealiseerd. Daarmee wordt aanbod gecreëerd voor woningzoekenden die binnen Zuidoost willen doorstromen.
Voor het programma sociale huurwoningen wordt met woningcorporatie Rochdale een samenwerkingsovereenkomst opgesteld voor de E-buurt (E-buurt Oost en Echtenstein) en G-buurt Noord.

Samenvatting	Aantal	%
Sociaal	106	20%
Middensegment	274	53%
Dure segment	138	27%
Totaal	518	100%

Openbare ruimte
Bewoners in de E-buurt Oost zullen hun buurt ervaren als een groene woonomgeving. Twee lange groene banen in het ontwerp zorgen ervoor dat een groot deel van de woningen aan groene openbare ruimte grenst. Elke groene baan krijgt een eigen thema en daarmee een eigen identiteit. Bestaande waardevolle bomen worden daarin zoveel mogelijk gehandhaafd. De nieuwe beplanting is afhankelijk van het thema van de groene baan. In de baan 'stadslandbouw' komen vooral fruitbomen en eetbare planten. In de baan 'natuurweide' komt een bloemrijk grasland, aangevuld met passende inheemse bomen en heesters.

In de Noordzone van het plangebied is een plein gesitueerd, bovenop een hoofdkabel- en leidingenstrook. Uitgangspunt voor het plein is dat ook daar de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. De laagbouw wordt ontsloten door een binnenstraat, ingericht als woonerf. Het woonerf vormt een U, die op 2 plekken aansluit op de Egoli straat. De entrees van de woningen bevinden zich aan het woonerf. Aan weerszijden van de entrees komen groenvakken met bomen, heesters en vaste planten/siergrassen.

Bouwregels
In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bouwregels voor de drie bouwvelden van E-buurt Oost geformuleerd: de laagbouw, de gestapelde bouw en de hoogbouw in de Noordzone. De bouwregels richten zich onder meer op de rooilijnen, dak en gevels, het dek van de gestapelde bouw, de kavelgrootten en het parkeren.

Beeldkwaliteit
Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De geformuleerde architectonische richtlijnen vormen het kader voor verdere uitwerking van het plan E-buurt Oost door ontwikkelaars en architecten

Verkeer
De E-buurt Oost ligt vlakbij een metrostation en is aangesloten op een goed netwerk van voet- en fietspaden. Het plangebied leent zich daardoor voor een inrichting die past bij een autoluwe wijk. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de OV- en auto ontsluiting, fiets- en wandelroutes en het parkeerbeleid.

Bewegende stad
Het stedelijk beleid van De Bewegende Stad kent een aantal belangrijke ruimtelijke uitgangspunten voor een stad die uitnodigt tot gezond bewegen. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de stedenbouwkundige opzet van de E-buurt Oost. Met name het groene en autoluwe karakter van de buurt nodigt uit tot gezond bewegen. Daarnaast is er veel ruimte voor sport en spel, fietsen, en wandelen door de natuur.

Duurzaamheid en milieuregelgeving
In het coalitieakkoord staat de verduurzaming van Amsterdam op een prominente plaats. Duurzaamheid is dan ook een belangrijk aspect voor het ontwerp, de inrichting en de ontwikkeling van de E-buurt Oost. Het plan heeft hoge ambities voor bijvoorbeeld energiebesparing, een circulaire economie, natuurinclusief bouwen en het besteedt veel aandacht aan regenwater berging en infiltratie.

Kabels en leidingen
Dwars door het plangebied loopt een zone van hoofdkabels- en leidingen. Verlegging van dergelijke kabels- en leidingen is zo kostbaar dat die optie in dit plan niet is doorgezet. Het bestaande tracé blijft dan ook gehandhaafd.

Planning en ontwikkelstrategie
De planning van de E-buurt Oost is erop gericht om medio 2021 te starten met de eerste bouwactiviteiten. De bouwactiviteiten zullen circa 4 jaar in beslag nemen. Omstreeks 2025 is de E-buurt Oost voltooid.

Vaststelling Stedenbouwkundig plan	2019
Bestemmingsplan	2019/ 2020
Tender	2020
Bouwplanontwikkeling	2020-2021
Realisatie	2021

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

Kader

Inleiding 8

1. Beleidskader 10
1.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 10
1.2 Vernieuwing van de Bijlmer 10
1.3 Koers 2025, ruimte voor de stad 10
1.4 Agenda wonen 10
1.5 Routekaart Klimaatneutraal 11
1.6 Visie Openbare Ruimte 2025 11

2. Plankader 12
2.1 Plangebied 12
2.2 Groenstructuur 12

Plan

3. Stedenbouwkundig plan 14
3.1 Stedenbouwkundige opzet 14
3.2 Stedenbouwkundige principes 15

4. Programma 17
4.1 Programmaoverzicht 17
4.2 Strategische woningprogrammering 17
4.3 Woningdifferentiatie en doelgroepen 18
4.4 Woonwerkwoningen 18
4.5 Voorzieningen 18

5. Openbare ruimte 20
5.1 Groen 20
5.2 Groene baan Stadslandbouw 22
5.3 Groene baan Natuurweide 23
5.4 Egoli 24
5.5 Plein 25
5.6 Woonerf 27
5.7 Steeg 28
5.8 Ruimte voor spelen en gebruiksgroen 29
5.9 Huisvuil ophaalplekken 30
5.10 Materiaalgebruik 30

6. Bouwregels 31
6.1 Bouwregels laagbouw 31
6.2 Bouwregels hoogbouw 39
6.3 Bouwregels Noordzone 43
6.4 Aanvulling bouwregels aan dreven 47

7. Beeldkwaliteit 49
7.1 Openbare ruimte 49
7.1.1 Groene banen 49
7.1.2 Het plein 49
7.1.3 Woonerf 49
7.2 Architectuur 49
7.2.1 Architectuur laagbouw 49
7.2.2 Architectuur gestapelde bouw 50
7.2.3 Architectuur Noordzone 50
7.3 Thema's 50

Aspecten

8. Verkeer 52
8.1 Auto (en nood- en hulpdiensten) 52
8.2 Fietsers en voetgangers 53
8.3 Openbaar vervoer 53
8.4 Parkeren 54

9. Bewegende stad 55
9.1 Voetgangers en fietsers 55
9.2 Sport en Spel 55

10. Duurzaamheid en Milieuregelgeving 56
10.1 Duurzaamheid 56
10.1.1 Energie 56
10.1.2 Schone lucht en mobiliteit 56
10.1.3 Circulaire economie 56
10.1.4 Klimaatbestendig groen 57
10.1.5 Rainproof plangebied 58
10.1.6 Natuurinclusief ontwerpen 60
10.2 Milieuregelgeving 61

11. Kabels en leidingen 64

12. Onderzoeken E-buurt Oost 65

13. Beheer en explotatie 66
13.1 Beheer 66
13.2 Financiële beheertoets 66
13.3 Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) 66

Vervolg

14. Planning en ontwikkelstrategie 68
14.1 Juridisch kader 68
14.2 Regie stedenbouwkundige kwaliteit en welstand 68
14.3 Selectie marktpartijen en zelfbouwers 68
14.4 Financiële uitvoerbaarheid 68
14.5 Communicatie en participatie 68

Bijlagen (in apart document)

1. Bezonningsstudie - nieuwe situatie
2. Bezonningsstudie - vergelijk
3. Theoretische beschouwing windklimaat
4. Akoestisch onderzoek
5. Verkeersonderzoek
6. Quick scan ecologie (Egeldonk)
7. Toetsing Wet natuurbescherming (Noordzone)
8. Te kappen bomen
9. Onderzoek stikstofdepositie
10. Bodemadvies
11. Archeologisch bureauonderzoek
12. Geohydrologisch onderzoek
13. Geohydrologisch onderzoek - aanvullende notitie



KADER

Inleiding

Het voorliggend Stedenbouwkundig Plan (SP) E-buurt Oost vormt de basis voor het te actualiseren bestemmingsplan E-buurt Oost , de herziening van de grondexploitatie en de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied.

Planhistorie

De ontwikkeling van de E-buurt Oost is onderdeel van de Vernieuwing van de Bijlmermeer. In 1992 besloten gemeente en woningbouwcorporatie Nieuw Amsterdam de handen ineen te slaan om de grote leefbaarheidsproblemen in de Bijlmer een halt toe te roepen. In 2002 werd hiertoe het Finale Plan van Aanpak voor de vernieuwing van de Bijlmermeer vastgesteld. De gemeente en de corporatie spraken af om een groot deel van de hoogbouw in de D, E en K-buurt te slopen en nieuwe woningen te bouwen. In de E-buurt werd toen voor een gefaseerde uitvoering gekozen. Gestart werd met de E-buurt West (Evergreen 1, 2 en 3), daarna volgde de Daalwijkdreefzone (Emerald).

In 2005 werd voor de E-buurt Oost een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Als plangebied werd toen niet alleen het oostelijk deel van de E-buurt meegenomen, maar ook het noordelijk deel van de G-buurt Noord. In 2007 werden de uitgangspunten van dit SPvE opgenomen in het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Na vaststelling van de grondexploitatie is toen gestart met de sloop van de flats Egeldonk (2010) en de kop van Gravestein (2011). Het voornemen was kort daarna te starten met nieuwbouw in de E-buurt Oost. Door de wereldwijde kredietcrisis en ongunstige marktomstandigheden werd de planontwikkeling echter in 2013 stopgezet.

De opgave

In 2016 is besloten de planontwikkeling voor de E-buurt Oost te hervatten. De nieuwe start bracht nieuwe kansen, uitgangspunten en uitdagingen aan het licht. Het grote regionale tekort aan woningen maakte het wenselijk om te onderzoeken of er meer woningen in het plangebied konden worden gerealiseerd (verdichting). Het recente succes van het aangrenzende Holland Park bevestigt dat er een einde is gekomen aan de ongunstige marktomstandigheden en dat er een grote vraag is naar ruime appartementen in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Daarnaast golden er inmiddels nieuwe stedelijke beleidskaders voor een duurzame, groene en gezonde stad, voor het parkeren, participatie en het selecteren van marktpartijen.

Planvormingsproces

Bij de uitwerking van het SPvE uit 2005 tot een actueel Stedenbouwkundig Plan zijn ook bewoners uit de reeds herontwikkelde E-buurt betrokken. Via wandelingen, informatieavonden en workshops werd verkend wat bewoners belangrijk vonden, wat zij wilden behouden, en welke wensen of zorgen zij omtrent nieuwbouw wilden meegeven. De bewoners gaven op hoofdlijnen de volgende aandachtspunten mee:

- Behoud het groene en autoluwe karakter van de buurt;
- Zorg voor ruime en betaalbare koopwoningen. Bewoners willen in de Bijlmer blijven en zoeken voornamelijk koopwoningen;
- Geef de tijdelijke moestuin een definitieve plek;
- Creëer meer levendigheid door voorzieningen toe te voegen, zoals kleinschalige bedrijvigheid, creativiteit en ontmoeting;
- Zorg voor sociaal veilige fiets- en wandelroutes naar de stations en het winkelcentrum;
- Woningbouw mag niet leiden tot een hogere parkeerdruk en verkeersopstoppingen in de rest van de E-buurt;
- Voorkom dat hoogbouw leidt tot leefbaarheid- en beheerproblemen;
- Betrek bewoners bij de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische uitstraling van de bouwblokken.

Helaas konden niet alle wensen worden overgenomen in het plan. Het veelgehoorde bezwaar tegen hoogbouw en verdichting bleek bijvoorbeeld niet verenigbaar met de stedelijke opdracht om betaalbare woningen te realiseren en te verdichten. De kritische en constructieve inbreng van bewoners heeft echter de kwaliteit en het karakter van dit stedenbouwkundig plan een enorme impuls gegeven. In het vervolgproces zullen gemeente en bewoners nog nauw samenwerken om te bevorderen dat de E-buurt Oost de groenste, duurzaamste en gezelligste buurt van Zuidoost wordt.

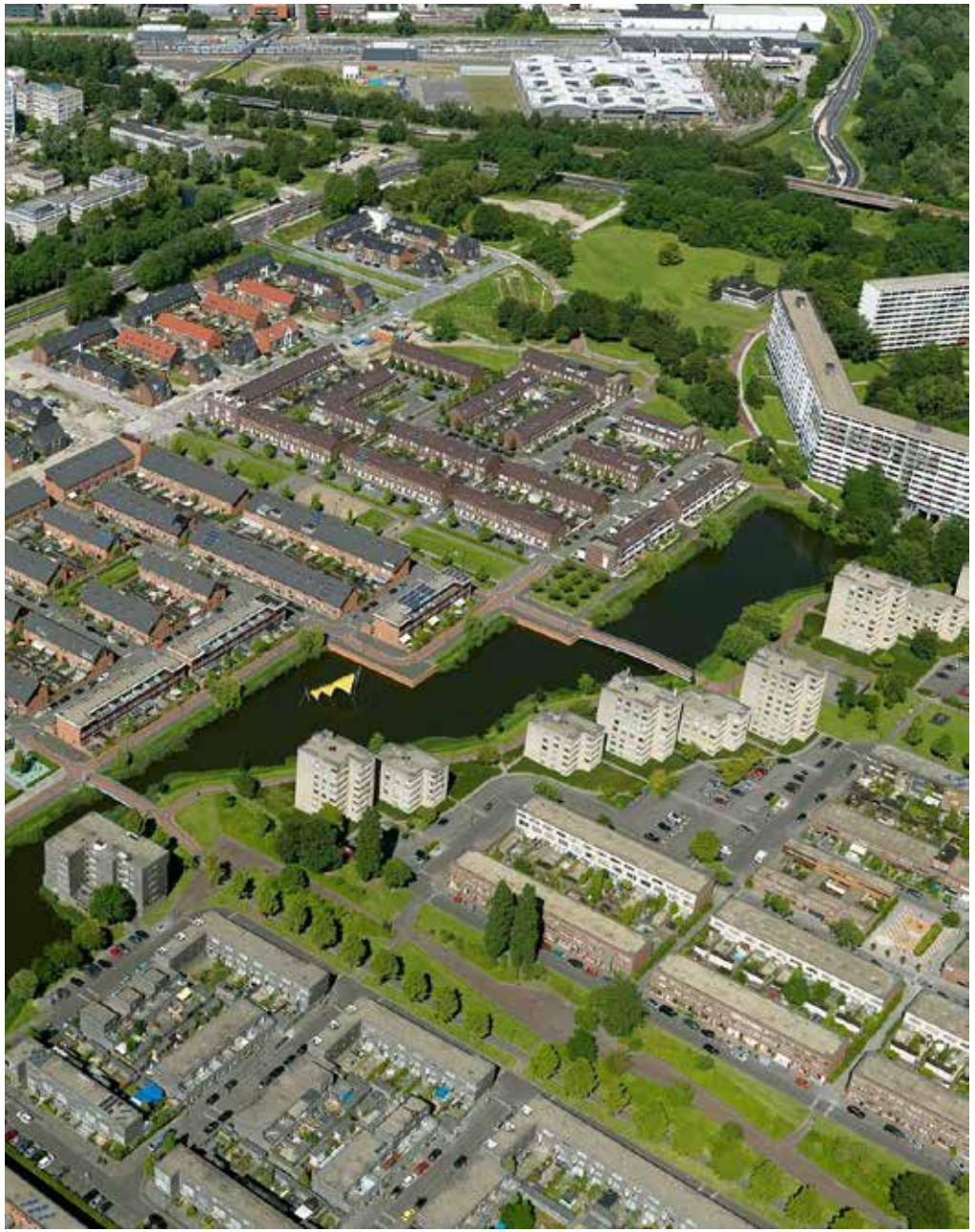
Vervolg

Het Stedenbouwkundig Plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daaraan voorafgaand wordt het plan eerst vrijgegeven voor inspraak. De inspraakreacties, en verslagen uit de participatiebijeenkomsten, worden beschreven in een Nota van Beantwoording en toegevoegd aan de stukken ter besluitvorming.

Op basis van het Stedenbouwkundig Plan wordt een geactualiseerd bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Nieuw in deze actualisering is het toegenomen woningaantal (maximaal 550 woningen in plaats van maximaal 400 woningen), een andere bouwhoogte langs de Elsrijkdreef en het toevoegen van voorzieningen in de plinten in de Noordzone. Ook voor het bestemmingsplan geldt een inspraakprocedure.

De participatie stopt niet met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan. In de volgende fase wordt het SP uitgewerkt in opdrachten voor ontwikkelaars: de bouwenveloppen en selectiedocumenten. Het oordeel en de inbreng van bewoners maakt onderdeel uit van de selectiecriteria. Daarnaast moeten op korte termijn tijdelijke oplossingen worden bedacht om de sociale veiligheid op de fietsroutes naar de metrostations en het winkelcentrum te vergroten. Na selectie van de ontwikkelaars wordt ook het ontwerp voor de openbare ruimte in detail uitgewerkt, waarbij bewoners opnieuw worden geraadpleegd.

In het oorspronkelijke SPvE E-buurt Oost (2005) strekte het zuidelijk deel van het plangebied zich helemaal uit tot en met de noordelijke helft van de G-buurt Noord. Dat deel is echter niet in dit SP E-buurt Oost opgenomen, maar krijgt een apart Inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dat Inrichtingsplan neemt ook de zuidelijke helft van de G-buurt Noord mee en de verbindingsroute tussen de E-buurt Oost en het winkelcentrum.



Figuur 1.1: Luchtfoto E-buurt

1. Beleidskader

1.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

In de Structuurvisie 2040 is de ambitie uitgesproken om in en rond Amsterdam 70.000 extra woningen te bouwen. Voor Zuidoost laat zich dat vertalen in drie grote opgaven: het verder ontwikkelen van de Zuidoostlob (ArenaPoort, transformatie Amstel III en AMC gebied), het voltooien van de vernieuwing van de Bijlmermeer (vervangende woningbouw in de K, D en E-buurt) en het optimaliseren van de verbinding met de rest van Amsterdam.

1.2 Vernieuwing van de Bijlmer

In 1992 begon het toenmalige Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer met plannen voor de vernieuwing. Dat leidde in 2002 tot het Finale Plan van Aanpak en kon met de uitvoering worden gestart. Ook de D-buurt, E-buurt, de zuidelijke K-buurt en de complexen Hakfort en Huigenbos waren onderdeel van het Plan van Aanpak. Een deel van dat plan is toen inderdaad uitgevoerd. Een ander - aanzienlijk – deel werd echter anders dan het plan uitgevoerd of kwam stil te liggen als gevolg van de kredietcrisis van 2008.

1.3 Koers 2025

De bestuursopdracht Koers 2025 is een uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040. In de Koers 2025 worden drie woonmilieutypen geschetst voor de stad: groenblauwe buurten, gemengde stadsbuurten en centrum-stedelijke buurten:

Groenblauwe buurten
Deze buurten ontlenen hun kwaliteit aan het rustige en groene/waterrijke karakter. Anders dan bij gemengde stadsbuurten is het aandeel niet-woonfuncties klein. Zulke buurten hebben meestal dan ook een perifere of geïsoleerde ligging in de stad. Een groenblauwe buurt heeft overigens niet noodzakelijk de stedenbouwkundige vorm van een laagbouwbuurt met en lage dichtheid. Er zijn meer vormen mogelijk, soms zelfs met een netto dichtheid (op de bouwkavel) van een gemengde stadsbuurt.

Gemengde stadsbuurten
Deze buurten ontlenen hun kwaliteit aan een levendig lokaal en stedelijk leven, met bewoners en passanten op straat. Het aandeel niet-woonfuncties is groter dan in de groenblauwe buurten. Daarnaast ligt de gemiddelde dichtheid (bruto vloeroppervlak) een stuk hoger.

Centrum-stedelijke buurten
Deze buurten hebben een stedelijke, nationale of zelfs een internationale betekenis. Hier bevinden zich de grootstedelijke functies en speelt het metropolitane leven zich af. De buurten liggen centraal, zijn goed bereikbaar, kennen een hoge mate van functiemenging en de dichtheid is hoog.

In Koers 2025 is de E-buurt Oost aangeduid als een 'lopend project' in de categorie groenblauwe buurten. Deze aanduiding stond aan de basis van het ontwerp en het programma van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan.

1.4 Agenda wonen

De gemeente Amsterdam zet vol in om meer betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens te realiseren. Daarom is voor nieuwe woningbouwprojecten de regel 40-40-20 vastgesteld: 40% sociaal, 40% middensegment en 20% duur.
Afwijken van de 40-40-20 regel is soms mogelijk als er specifieke omstandigheden zijn zoals het karakter van de woningvoorraad in de directe omgeving.

De directie Wonen adviseert om voor dit project circa 20% sociaal, 50% middensegment en 30% duur aan te houden. Reden om hier minder sociale huur te ontwikkelen ligt in de opgave om hier meer kansen te creëren voor bewoners om binnen Zuidoost door te stromen vanuit de sociale huur naar een ander segment. Deze woningen zijn nu nog te beperkt voorradig. De E-buurt Oost is een buurt met een relatief sterke marktpositie. Dit komt door de burenrelatie met Holland Park, de inbedding in een gewaardeerde middenklasse buurt en de groene omgeving. Wonen adviseert daarom meer woningen te ontwikkelen in

het (middel)dure segment. Daarmee wordt een grote doelgroep in Zuidoost bediend die nu nog een sociale huurwoning bewoont, maar best naar een ruimere (duurdere) woning kan en wil doorstromen.
In de vervolgfase worden bewoners door middel van consultatie gevraagd naar hun woonwensen.

1.5 Routekaart Klimaatneutraal

Amsterdam zet zich in om tot een klimaatneutrale stad te komen. Dit komt terug in de 'Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050'. Hierin staat beschreven wat we gaan doen, hoe we het einddoel kunnen bereiken, welke tussenstappen we onderweg zien en wie er aan zet is. Een belangrijk onderdeel van deze Routekaart is een lokaal Amsterdams Klimaatakkoord met onze partners in de stad. Hierin staan concrete afspraken voor de komende jaren en de periode daarna. We vragen een externe partij om de definitieve routekaart door te rekenen, om er achter te komen of de beschreven acties voldoende bijdragen aan de doelen en tussendoelen die we willen halen. In hoofdstuk 10 van dit SP wordt aangegeven op welke punten de E-buurt Oost kan bijdragen aan het realiseren van deze doelstellingen.

1.6 Visie Openbare Ruimte 2025

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Visie Openbare Ruimte 2025 vastgesteld. Amsterdam heeft voor de inrichting van de openbare ruimte vijf ambities geformuleerd:

- De openbare ruimte is ingericht op huidig en toekomstig gebruik;
- De openbare ruimte ondersteunt de dynamiek van de stad;
- De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en beheerd;
- De openbare ruimte wordt overal op verzorgd niveau onderhouden en beheerd;
- Het inrichten en beheren van de openbare ruimte is een gezamenlijke opgave.

De vijf ambities zijn op hun beurt uitgewerkt in een aantal ontwerpprincipes. Voor zover van toepassing voor de E-buurt Oost hebben de volgende principes een belangrijke rol gespeeld in het schetsontwerp van het SP:

- Verblijfsfuncties, voetgangers en fietsers kregen prioriteit in het verdelen van de schaarse ruimte;
- De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot bewegen;
- In en rondom de nieuwe buurt is stedelijke openbare ruimte toegevoegd of geactiveerd;
- De openbare ruimte is groener geworden;
- Stadsparken en buurtgroen zijn ingericht voor divers en intensief gebruik;
- Keuzes bij inrichting en beheer van de openbare ruimte zijn duurzaam en groen;
- De openbare ruimte is klimaatbestendig ingericht;
- In het ontwerp van de openbare ruimte zijn ondergrondse zaken tijdig meegewogen.

2. Plankader

2.1 Plangebied E-buurt Oost

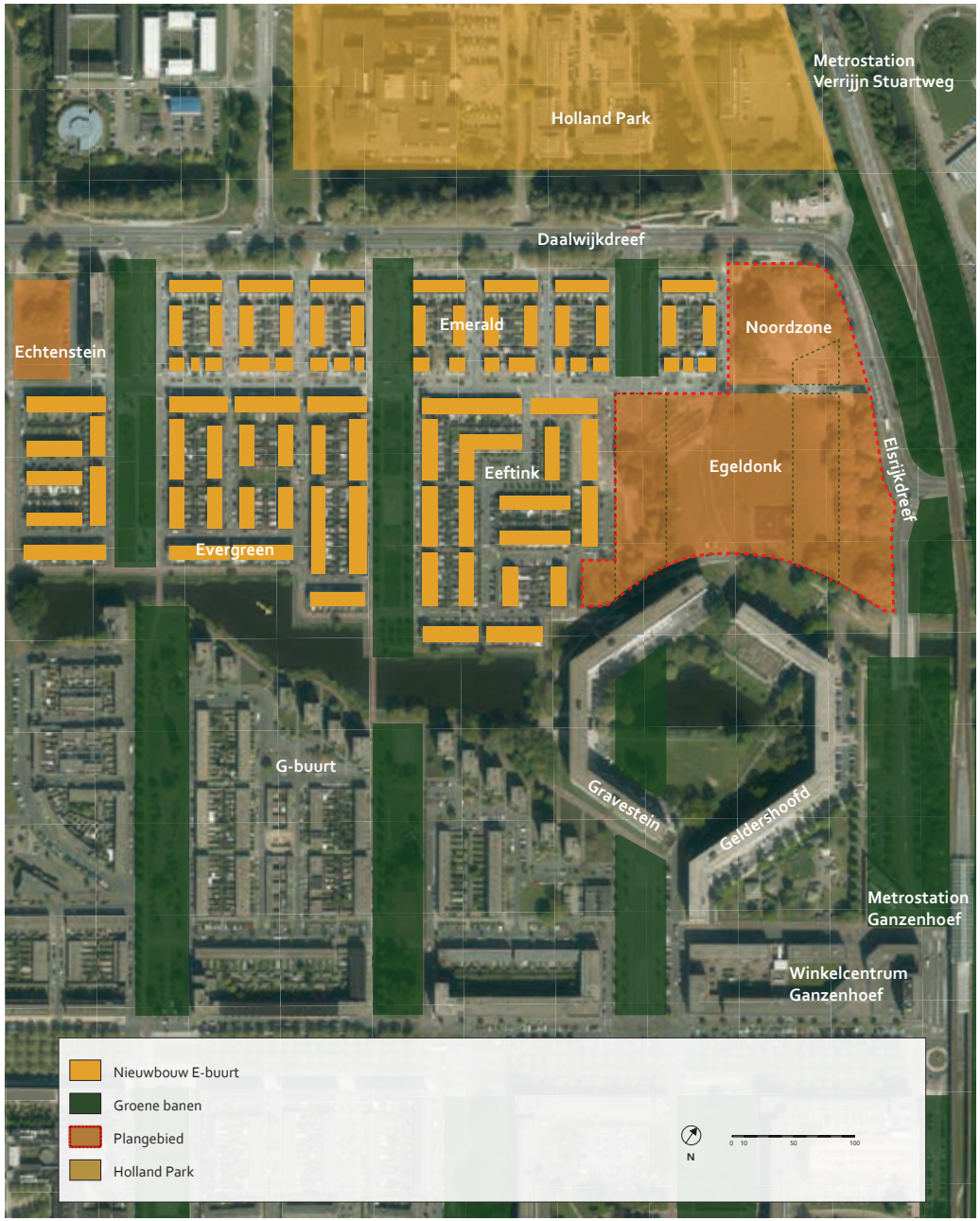
Het plangebied van de E-buurt Oost wordt aan de noordkant begrensd door de Daalwijkdreef, aan de oostkant door de Elsrijkdreef, aan de westkant door de Emerald buurt en aan de zuidzijde door de flats Geldershoofd en Gravestein. Het oppervlak van het plangebied is circa 5,5 hectare. De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam.

In de aangrenzende E-buurt zijn de afgelopen jaren voornamelijk eengezinswoningen gebouwd. Aan de overzijde van de Daalwijkdreef wordt momenteel Holland Park gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Diemen. Holland Park is een hoogstedelijke wijk met circa 3.400 woningen in het duurdere segment. Ten zuiden van het plangebied staan de flats Geldershoofd en Gravestein met in totaal 939 sociale huurwoningen. De metrostations Ganzenhoef en Verrijn Stuartweg zorgen voor goede verbindingen met de rest van Amsterdam. Op circa 350 meter lopen ligt winkelcentrum Ganzenhoef. In de nabijheid zijn er ook andere voorzieningen zoals een wijkcentrum (No Limit), een basisschool, een Cruyff Court en de buurtboerderij Gliphoeve. Daarnaast grenst het plangebied direct aan de Bijlmerweide; een groene natuurlijke route naar de Gaasperplas en de polder.

In het plangebied is sprake van hoogteverschillen. Het maaiveldniveau in het gebied varieert van 1,7 meter boven N.A.P. op de dreven tot 2,7 meter onder N.A.P. tussen de dreven. De dreven aan de randen van het gebied zijn onderdeel van de secundaire waterkering van de Bijlmerring. Bouwen in de kernzone van de waterkering is niet toegestaan. Zowel voor de beschermingszone daaromheen als voor de nog ruimere buiten-beschermingszone gelden beperkende bouwregels.

2.2 Groenstructuur

De E-buurt is onderdeel van de oorspronkelijke Bijlmervernieuwing en sluit aan op de ruimtelijke opbouw van Ganzenhoef. Ruimtelijke dragers zijn de (verlaagde) Bijlmerdreef en de haaks daarop liggende 'groene banen'. Tussen die dragers liggen de buurten met hun bebouwing. De G-buurt en de E-buurt worden van elkaar gescheiden door een meanderende waterloop. Haaks op die meander is het principe van groene banen voortgezet. Deze ruimtelijke opbouw van dragers, groene banen en meander is vastgelegd in de structuurschets Ganzenhoef en was bepalend voor het SP van de E-buurt Oost.



Figuur 2.1: Plannenkaart E-buurt en omgeving



PLAN

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Ambitie
De ambitie is om de E-buurt Oost te ontwikkelen tot een duurzame, levendige en groene stadswijk. Het gevarieerde aanbod van woningen is aantrekkelijk en bereikbaar voor starters, middeninkomens en doorstromers op de woningmarkt. Het zuidelijk deel is autoluw en groen. De randen en de noordkant hebben een meer stedelijk karakter. De bebouwing vormt een markante entree tot de Bijlmer. De programmering in de plint draagt bij aan de levendigheid in de buurt.

Aanhechting op de stad
Het plangebied ligt vlakbij de metrostations Verrijn Stuartweg en Ganzenhoef. Ook zijn er diverse bushaltes in de buurt en loopt er een doorgaande fietsroute dwars door het plangebied. De Daalwijkdreef aan de noordkant staat in verbinding met de Gooiseweg. De bereikbaarheid is goed; wel zijn er zorgen over de sociale veiligheid van looproutes naar de metrostations.

Samenhang hele E-buurt
In de E-buurt zijn in het verleden meerdere oude flatgebouwen en garages gesloopt. Daarna werd in fasen een mix van grondgebonden en gestapelde woningen teruggebouwd. De E-buurt Oost is het laatste stukje van de E-buurt dat op herontwikkeling wacht. Voor een goede aansluiting op de rest van de buurt past ook in de E-buurt Oost een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen. Een woontoren kan daarbij fungeren als landmark.

Bebouwingsdichtheid
Koers 2025 heeft de E-buurt Oost aangemerkt als een 'groenblauwe buurt'. Deze buurten ontlenen hun kwaliteit aan het rustige en groene/waterrijke karakter. De lage bebouwingsdichtheid van de E-buurt Oost, met een Floor/Space Index (FSI) van 1,1 past goed in dat plaatje. De FSI zegt overigens niet alles over een groen en rustig karakter. Buurten als Borneo en het Funenpark hebben een FSI hoger dan 2 en maken toch een rustiger en groener indruk dan bijvoorbeeld de Kinkerbuurt en de Rivierenbuurt die net onder de 2 scoren.



Figuur 3.1: Plankaart

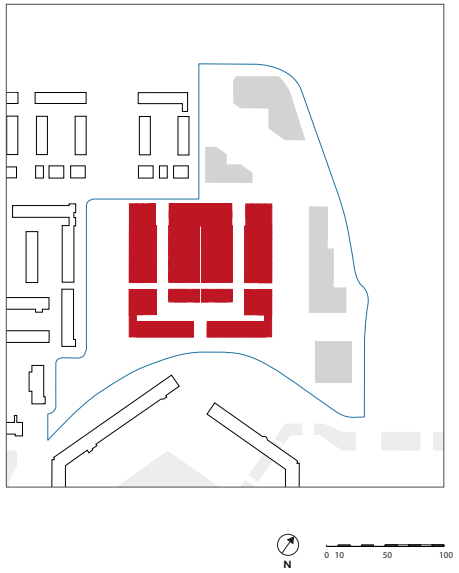
3.2 Stedenbouwkundige principes

Verkaveling laagbouw
In het plangebied worden verschillende verkavelingen toegepast. De verkaveling in het zuidelijk deel is een voortzetting van de omliggende laagbouwbuurten. Daar komt een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De leefruimten van de nieuwe eengezinswoningen zijn overwegend op het groen georiënteerd.

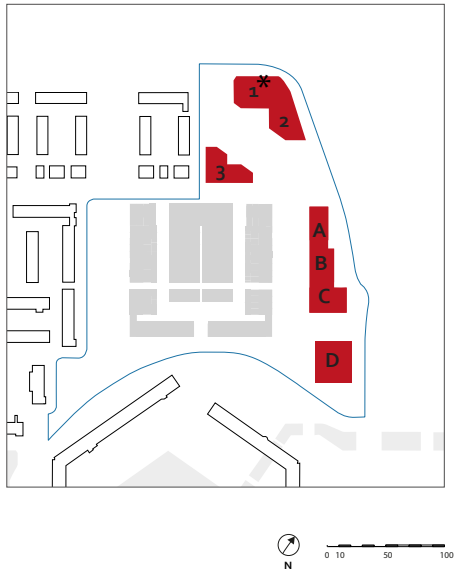
Verkaveling gestapelde bouw
Langs de Elsrijkdreef wordt een bouwhoogte van 6 - 8 lagen voorgesteld voor blok A, B en C. Voor blok D geldt een bouwhoogte van 8 - 10 lagen.
Voor blok 1, het meest noordelijke bouwblok, geldt een maximale bouwhoogte van 60 meter (max. 18 bouwlagen van minimaal 3 meter, bovenop de plint).
Voor blok 2 geldt een bouwhoogte van maximaal 11 bouwlagen bovenop de plint.
Blok 3 is bestemd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
De gestapelde woningen in het gebied zijn zowel oost/ west als noord/ zuid georiënteerd.

Openbare ruimte
De E-buurt is opgebouwd volgens het principe van de groene banen, waarbij grote groene openbare ruimtes worden afgewisseld met bouwvelden. De twee groene banen bepalen, samen met bestaande landschappelijke kwaliteiten, de identiteit van de E-buurt Oost. Elke groene baan krijgt een eigen thema. Het fietspad door de groene baan is een belangrijke verbindingsroute tussen Holland Park, de Bijlmerweide en het winkelcentrum.

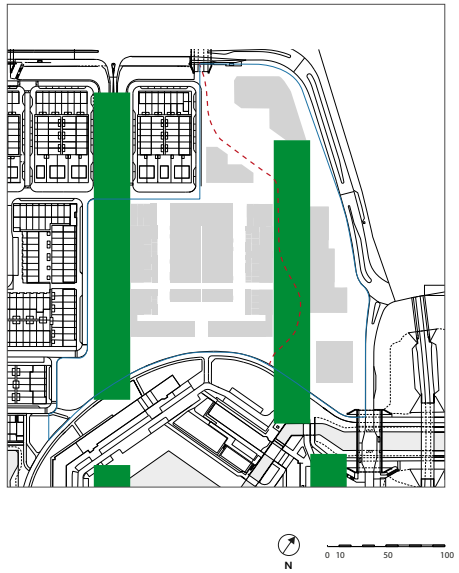
Woonerf
Het woonerf in de laagbouwzone vormt een duidelijke grens tussen de openbare straat en rustige (groene) privétuinen. Door de verkeersontsluiting via het woonerf kunnen de groene banen een autoluw karakter houden.



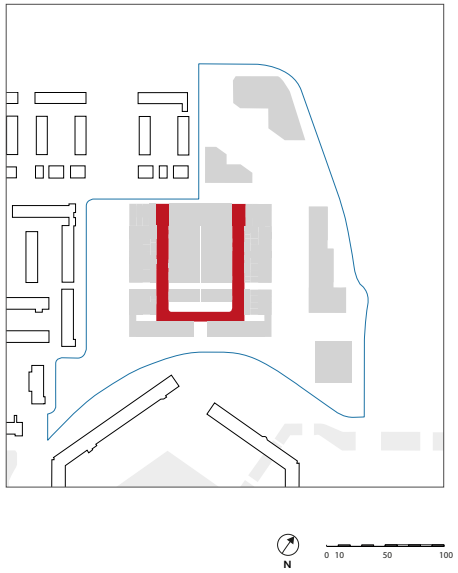
Figuur 3.2: Verkaveling, laag Egeldonk



Figuur 3.3: Verkaveling, hoog Egeldonk en Noordzone



Figuur 3.4: Openbare ruimte

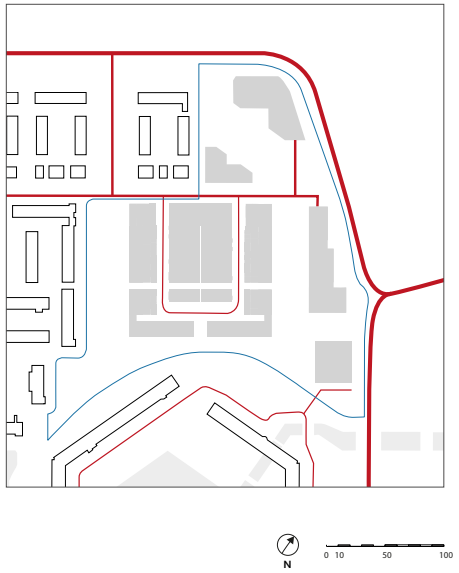


Figuur 3.5: Woonerf

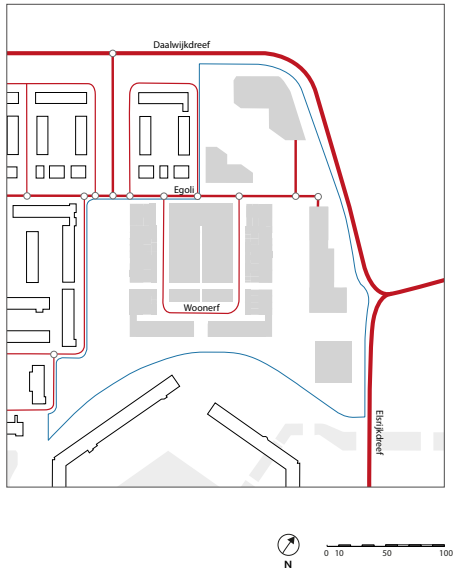
Buurtontsluiting
De laagbouw en de hoogbouw worden ontsloten via de Daalwijkdreef en de Egoli. Het meest zuidelijke blok van de hoogbouw is daarop een uitzondering. Dit blok wordt ontsloten via Geldershoofd en de Elsrijkdreef.

Straten
Het plangebied wordt doorbroken door de Egoli, die in verbinding staat met de Daalwijkdreef. Op de Egoli wordt het woonerf van de grondgebonden woningen aangesloten. Ook parkeergarages van de gestapelde woningen komen uit op de Egoli.

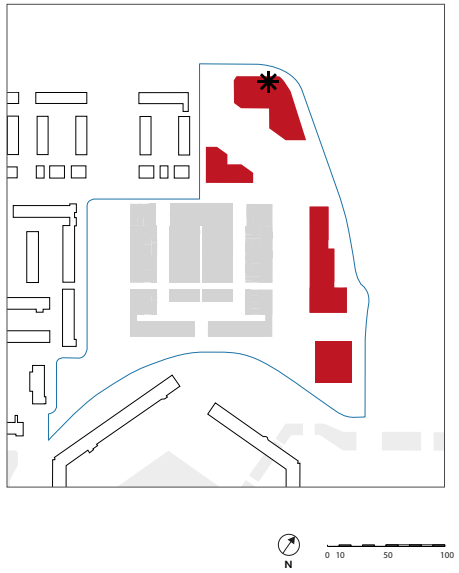
Hoogbouw
De hoogbouw aan de oostkant vormt een onderlinge eenheid en sluit tevens aan op de hoogbouw in Holland park en de flats Gravestein en Geldershoofd. Deze hoogbouw vormt de grens van de wijk en ook de grens van de Bijlmer. De hoogbouw in de noordelijke hoek wordt een belangrijke landmark van (maximaal) 60 meter dat meteen opvalt bij binnenkomst in Zuidoost. Het landmark zal ook vanuit de metro goed zichtbaar zijn.



Figuur 3.6: Buurtontsluiting



Figuur 3.7: Straten



Figuur 3.7: Hoogbouw

4. Programma

4.1 Programmaoverzicht

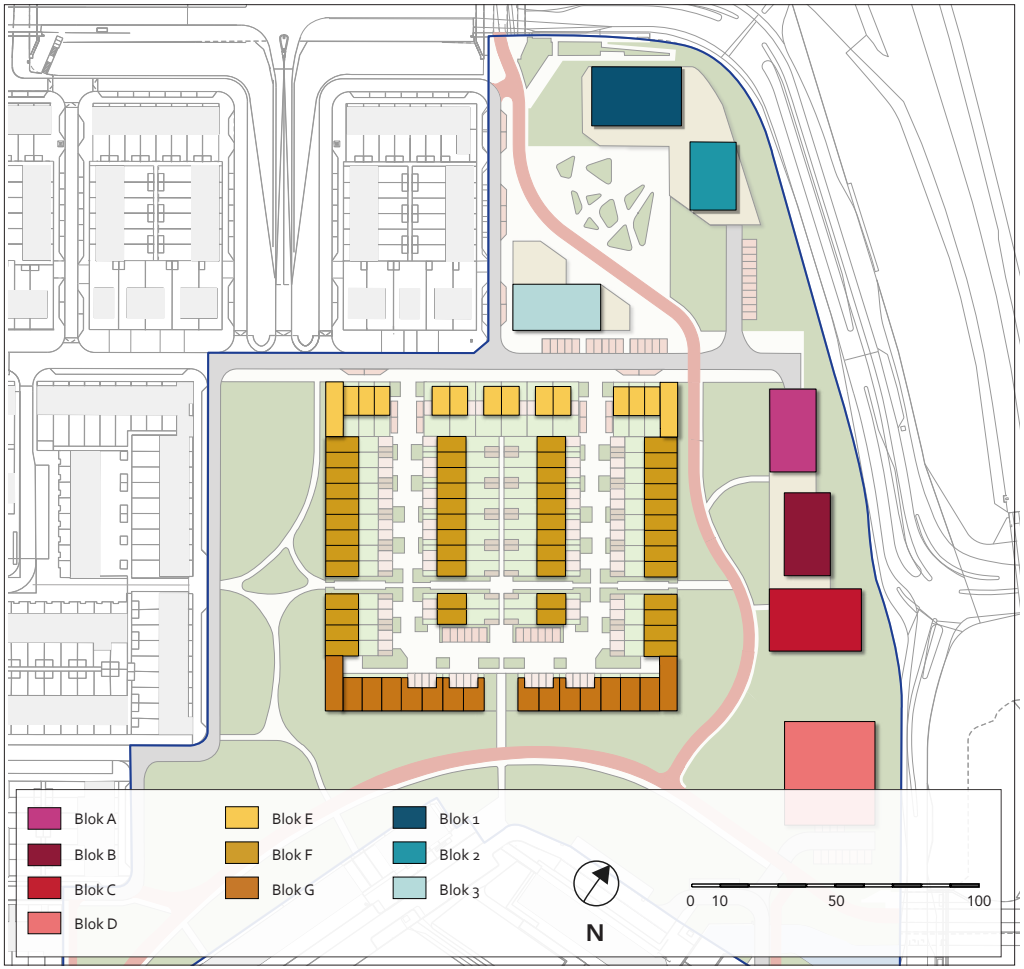
Het plangebied bestaat uit een strook met een hoge bebouwingsdichtheid en een veld met compacte laagbouw als overgang naar de buurten eromheen. Het programma voor de E-buurt Oost omvat in totaal circa 60.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) voor een plangebied van circa 5,5 hectare.

4.2 Strategische woningprogrammering

Het aanbod sociale huurwoningen in de Bijlmer is relatief hoog (68%) en nagenoeg gelijk aan het aantal inwoners met een laag inkomen (70%). Opvallend is dat er weinig 'scheefwoners' zijn. Bewoners die het financieel beter gaat verlaten vaak de Bijlmer, mede door een gebrek aan passend woningaanbod. Daardoor neemt het aandeel draagkrachtige bewoners niet toe, terwijl deze groep belangrijk is voor de sociale draagkracht van de buurt en de wijkeconomie. Een belangrijke opgave is om woningen te bouwen die doorstroming binnen de Bijlmer mogelijk maken.

Een beperkt aantal locaties in de Bijlmer leent zich voor het hogere segment, waaronder grote middensegment woningen en woningen in het dure segment. De E-buurt is aangemerkt als een kansrijke locatie om dit hogere segment wél te realiseren.

In het plangebied kunnen circa 500 a 550 woningen worden gerealiseerd. In onderstaande voorbeeldverkaveling wordt een verdeling aangehouden van 20% in de sociale huur, 53% middensegment en 27% in het dure segment. Voor het totale



Figuur 4.1: Overzicht woningbouwprogramma

Deelgebied	Bouwblok	Sociale huur m2 bvo Aantal woningen	Middensegment m2 bvo Aantal woningen	Dure segment m2 bvo Aantal Woningen
BLOK	A	-	3.570 m² 42 (65 m² gbo)	-
	B	-	2.850 m² 24 (91 m² gbo)	-
	C	-	5.342 m² 64 (64 m² gbo)	-
	D	8.971 m² 106 (65 m² gbo)	-	-
BLOK	E	-	-	2.814 m² 20 (88 m² - 141 m² gbo)
	F	-	-	7.007 m² 48 (117 m² - 135 m² gbo)
	G	-	-	4.902 m² 36 (88 m² - 120 m² gbo)
BLOK	1	-	10.142 m² 120 (65 m² gbo)	-
	2	-	-	3.973 m² 34 (90 m² gbo)
	3	-	2.331 m² 24 (75 m² gbo)	-
SUBTOTAAL	51.903 m²	8.971 m² ca. 106 woningen	24.235 m² ca. 274 woningen	18.696 m² ca. 138 woningen
TOTAAL	518 Woningen	20%	53%	27%

Tabel 4.1: Voorbeelduitwerking woningmix segmenten E-buurt Oost

programma aan nieuwbouwwoningen in Zuid-Oost wordt de verdeling aangehouden van 40-40-20. Minder sociale huur in de E-buurt Oost wordt elders in Zuid-Oost gecompenseert.

In tabel 4.1 is een voorbeelduitwerking van woningsegmenten in de E-buurt Oost te zien. Dit geeft een mogelijke woningmix weer. Het programma in tabel 4.1 is gebaseerd op de verkaveling zoals in figuur 3.1 is te zien en de uitwerkingen zoals weergegeven in hoofdstuk 6 "Bouwregels". Het programma in tabel 4.1 is exclusief BVO voor parkeren/ berging en voorzieningen.

4.3 Woningdifferentiatie en doelgroepen

In de E-buurt worden woningen ontwikkeld voor uiteenlopende segmenten van de markt. De woninggrootte varieert tussen circa 60 m2 en 150 m2. Het gevarieerde woningaanbod, qua grootte, prijsklasse en typologie, zal naar verwachting diverse doelgroepen naar de buurt trekken.

4.4 Woonwerkwoningen

Er is in de stad behoefte aan woonwerkwoningen voor werken aan huis. Om daaraan tegemoet te komen kan een deel van de appartementen worden ontwikkeld met een 'universele plattegrond'. Zulke appartementen hebben een ruim en neutraal casco met extra breedte, diepte en hoogte. Het is echter aan marktpartijen om deze vraag daadwerkelijk op te pakken.

4.5 Voorzieningen

Winkelcentrum Ganzenpoort ligt op loop- en fietsafstand. Met de verbeterde loop-/fietsroute vanaf Holland Park en de extra woningen in het gebied wordt de positie van het winkelcentrum versterkt.

Naast het winkelcentrum is er ook behoefte aan voorzieningen die levendigheid in de E-buurt



Figuur 4.2 : Voorzieningen omgeving

brengen. Uit onderzoek is gebleken dat niet-woonfuncties in de plinten van de hoogbouw aan het plein wenselijk zijn om levendigheid te brengen en het plein ook echt de sfeer van een plein mee te geven. Daarbij wordt gedacht aan een mix van bijvoorbeeld een fietsenmaker, flexibele werkplekken, horeca (overdag), lichte vormen van bedrijvigheid en mogelijk broedplaatsen. Dergelijke functies dragen bij aan het woonklimaat van de buurt. In tabel 4.2 is een (indicatief) programma opgenomen voor de niet-woonfuncties in de plinten, in het bijzonder de commerciële en niet-commerciële voorzieningenfuncties. In de E-buurt Oost zijn horeca, broedplaatsen, woon-werkeenheden, kleinschalige bedrijvigheid categorie A en in beperkte mate bedrijvigheid in categorie B toegestaan. In tabel 4.2 is te zien waar deze functies gerealiseerd mogen worden en wat het maximaal toegestane oppervlakte is.

Daarnaast is het wenselijk bovenwijkse voorzieningen ten behoeven van jeugd te creëren. In concreto gaat het om een behandelwoonlocatie. Behandelwoonlocatie is een verzamelnaam voor verschillende woonvormen (gezinshuis, driehuis, kleinschalige groep, begeleid wonen), waar kinderen of jongeren wonen, onder begeleiding van ouders en professionals. Het kan ook gaan om noodopvang voor kinderen of jeugd onder 18 jaar. In alle gevallen gaat het om een grotere, grondgebonden woning met tuin of groot appartement in de plint met tuin. De woningen hebben een omvang van minimaal 200 m2 bvo.

Naast het winkelcentrum zijn er voldoende basisscholen, een centraal gelegen buurtcentrum en zorgvoorzieningen op loop- en fietsafstand van de E-buurt Oost.

Woonblok	Mogelijke functies (excl. werken aan huis en eventuele ondersteunde horeca)	Maximaal aantal m2 BVO voorzieningen (commercieel en/ of maatschappelijk)	Maximaal aantal m2 BVO per vestiging	Maximaal aantal vestigingen van dezelfde functie
Blokken 1 & 2	- Horeca (afhaallocatie, lunchroom, restaurant of alcoholvrije zaak), eventueel met terras	300	150	3
	- Kleinschalige bedrijvigheid in categorie A* en in beperkte mate in categorie B* - Woon-werkeenheden*	350	150	2
Blok 3	- Kleinschalige bedrijvigheid in categorie A en in beperkte mate in categorie B - Broedplaats* - Ondersteunende horeca - Woon-werkeenheden	300	150	2
Blok D	- Woon-werkeenheden	250	250	5
Totaal		1.200		

(*)

Voorbeelden kleinschalige bedrijven milieucategorie A en B:
- reparatie t.b.v. particulieren (bijvoorbeeld fietsen of speelgoed)
- textiel: vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
- meubelstoffeerderij (<200 m2)
- uitgeverij/kantoor/grafische afwerking
- handelsbemiddeling of zakelijke dienstverlening (kantoren)
- kinderopvang
- religieuze bijeenkomsten

Voorbeelden broedplaatsen:
- startende kleinschalige, ambachtelijke bedrijven ('makers') in milieucategorie A of B
- kunstenaarsateliers

Voorbeelden van woon-werkeenheden:
- kapper
- schoonheidsspecialist
- pedicure

Tabel 4.2: Indicatief programma voorzieningen per bouwblok

Functies	Argumenten onwenselijkheid	Eventueel alternatief
Buurthuis	Alternatief voorhanden (K-midden)	Particuliere buurtkamer
Winkels	Nabijgelegen winkelcentrum Ganzenpoort moet juist versterkt worden	
Functies met een milieucategorie C	Conflicteert met woningbouw	
Zwaardere horeca met avondopening	Conflicteert met woningbouw	

Tabel 4.3: Niet-wenselijke functies

5. Openbare ruimte

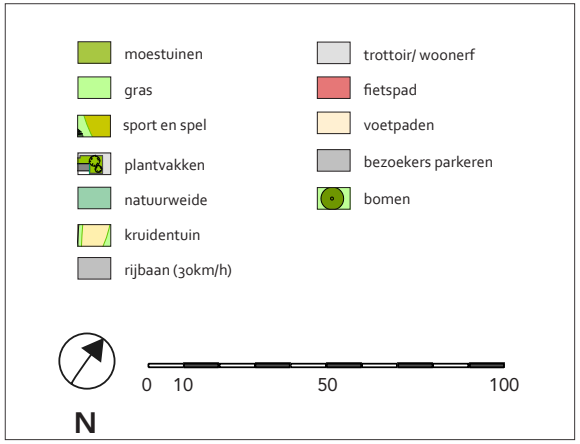
5.1 Groen

De E-buurt Oost krijgt een groene woonomgeving. Een bijzondere plankwaliteit is het ontwerp van twee brede groene banen in het gebied, die ervoor zorgen dat een groot deel van de woningen direct aan een groene openbare ruimte grenst. Eén van de banen krijgt het thema Stadslandbouw mee, de andere baan het thema Natuurweide.

Het talud langs de Elsrijkdreef en de Daalwijkdreef vormt een groen kader rond het plangebied. Tussen de nieuwe appartementen en de dreven blijft nog een gedeelte van het bestaande talud gehandhaafd. Op het talud wordt het groenprincipe van de Daalwijkdreef voortgezet. Waar mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bomen die opvallen door een herfstkleur.

Het groen in het laagbouwgedeelte bestaat uit de beplanting in de straten. De beplanting in de straten bestaat vooral uit kleine bomen, heesters, geveltuinen en plantvakken met siergrassen en vaste planten. Ook op het noordelijke plein worden plantvakken of verhoogde bakken toegepast.

De watergang Meander loopt door de buurten D, E, F en G en fungeert samen met het fietspad als een verbindend element tussen de woonbuurten en de Bijlmerweide. Kenmerkende groenelementen, zoals boomgroepen, worden langs het fietspad doorgezet om deze ruimtelijke verbinding te versterken.

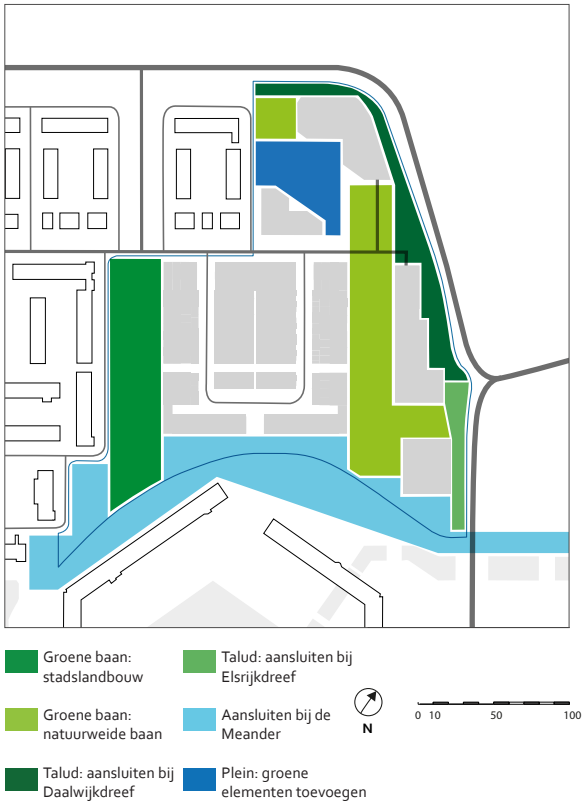




Figuur5.1: Plankaart

Bestaand versus nieuw
De bestaande beplanting bestaat vooral uit gras, bomen en bosplantsoen. Voor de bestaande bomen is een inventarisatie gedaan waarbij de bomen zijn beoordeeld. De waardevolle bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, met name in de groene banen. Zo hebben bewoners direct uitzicht op volwassen groen.

Zoals voorgeschreven in de bomenverordening worden te kappen bomen gecompenseerd met de bomen in het plangebied, of met een financiële compensatie ten behoeve van bomenaanplant elders. Om het plan te kunnen realiseren zullen er 132 bomen moeten worden gekapt of worden verplaatst. Er is ruimte gereserveerd voor minimaal 132 nieuwe bomen of te verplanten bomen. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte zal worden gekeken of dit aantal nog kan worden verhoogd.



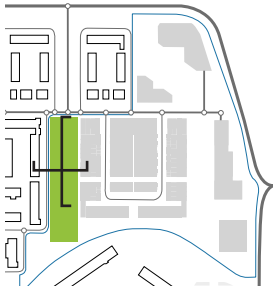
Figuur 5.2: Groenstructuur



Figuur 5.3: Bomen

5.2 Groene baan Stadslandbouw

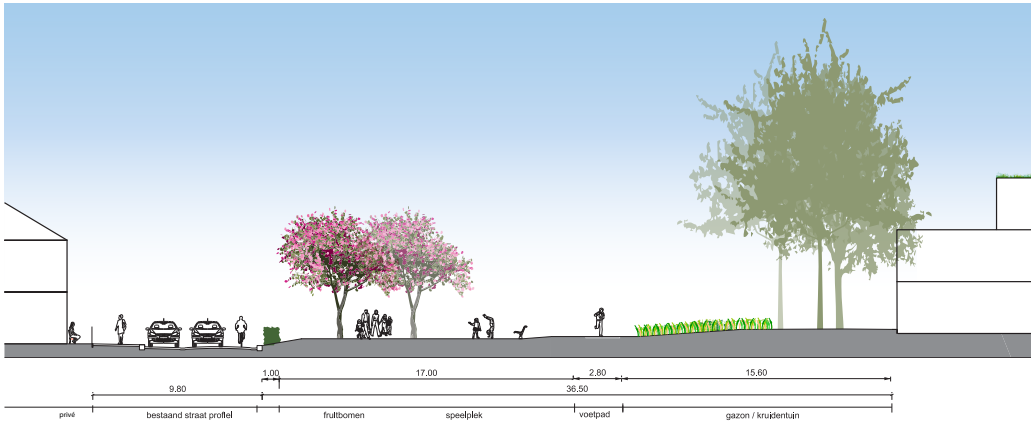
In de groene baan ten oosten van de Ekangala is het oorspronkelijke Bijlmergroen nog goed zichtbaar. Waar mogelijk worden het bestaande reliëf en bestaande bomen behouden. Ook moestuin Evergreen wordt in het ontwerp opgenomen en inspireert tot de verdere invulling van het stadslandbouw thema. Aanvulling met andersoortige groene elementen is ook denkbaar, mits zij aansluiting zoeken bij het thema.



Figuur 5.4: Situatietekening groene baan Stadslandbouw



Figuur 5.5: Referentiebeelden groene baan Stadslandbouw



Figuur 5.6: Profiel stadslandbouw, profiel nog verder uitwerken

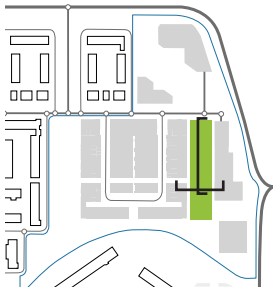


Figuur 5.7: Doorsnede stadslandbouw, profiel nog verder uitwerken

5.3 Groene baan Natuurweide

De tweede groene baan ligt in noord-zuidrichting tussen de geplande laagbouw en hoogbouw in. Door deze baan slingert ook het fietspad naar Diemen. Naast het fietspad komt een voetpad te liggen, waardoor bewoners van de appartementen gemakkelijk door het groen naar hun woning kunnen lopen. Het bestaande reliëf met bomen wordt zoveel mogelijk behouden.

In deze baan ligt een strook met hoofdkabels en -leidingen. Daardoor kunnen hier slechts beperkt nieuwe bomen worden geplant, maar het maakt deze baan wel geschikt voor een natuurweide thema. Als inrichting wordt gedacht aan een bloemrijk grasland gericht op insecten, waarbij alleen plekken voor recreatie worden gemaaid. Dit thema sluit op logische wijze aan op de oostelijk gelegen Bijlmerweide. De Bijlmerweide is een natuurgebied aan de rand van de Bijlmerpolder en onderdeel van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

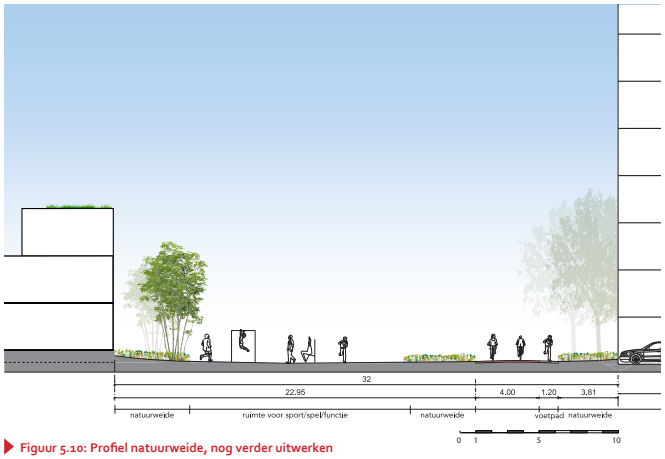


Figuur 5.8: Situatietekening groene baan Natuurweide





Figuur 5.9: Referentiebeelden groene baan Natuurweide



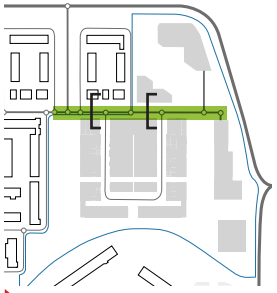
Figuur 5.10: Profiel natuurweide, nog verder uitwerken



Figuur 5.11: Doorsnede aanzicht groene baan natuurweide

5.4 Egoli

De Egoli vormt de hoofdontsluiting van de E-buurt en is reeds voor een groot deel aangelegd. Het bestaande profiel wordt aan de kant van de nieuwe laagbouw doorgezet met een trottoir en parkeervakken. Ter hoogte van de groene banen komen geen parkeervakken zodat de groene baan zoveel mogelijk kan doorlopen. Aan de noordzijde van de Egoli wordt een ander profiel gehanteerd met haaksparkeren en bomen. Ter plaatse van de hoogbouw eindigt de Egoli als een doodlopende straat.



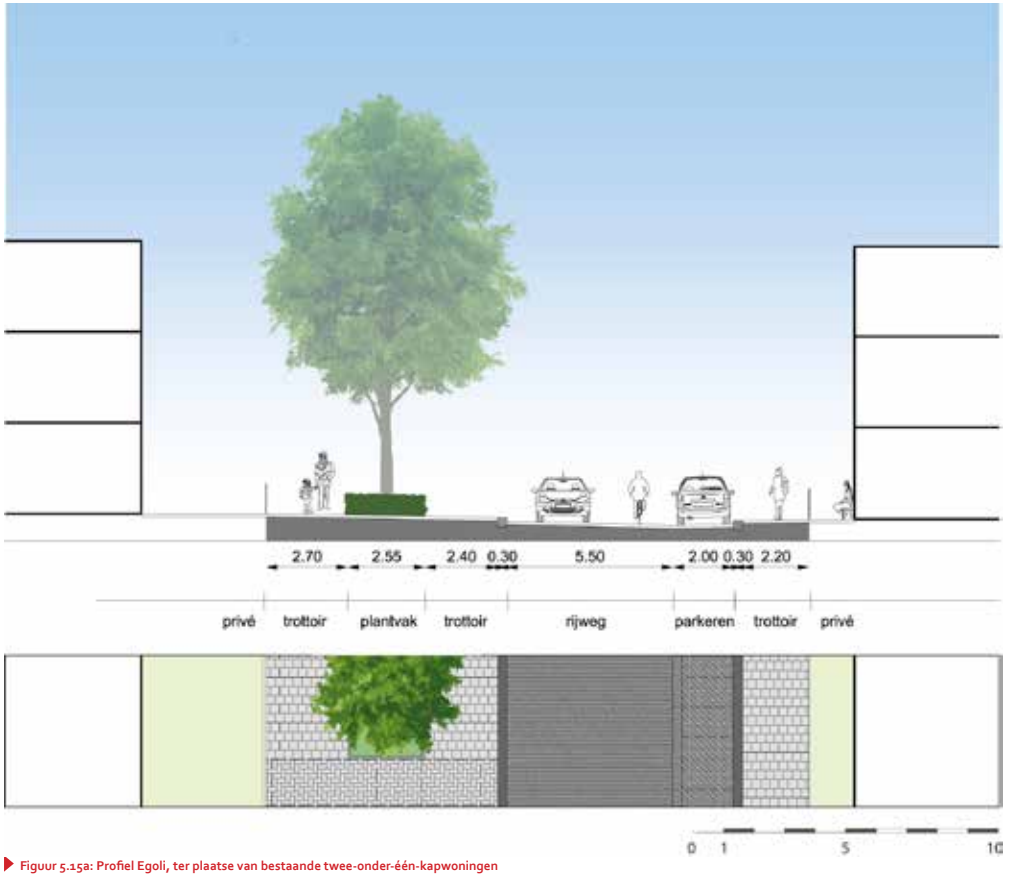
Figuur 5.12: Situatietekening Egoli



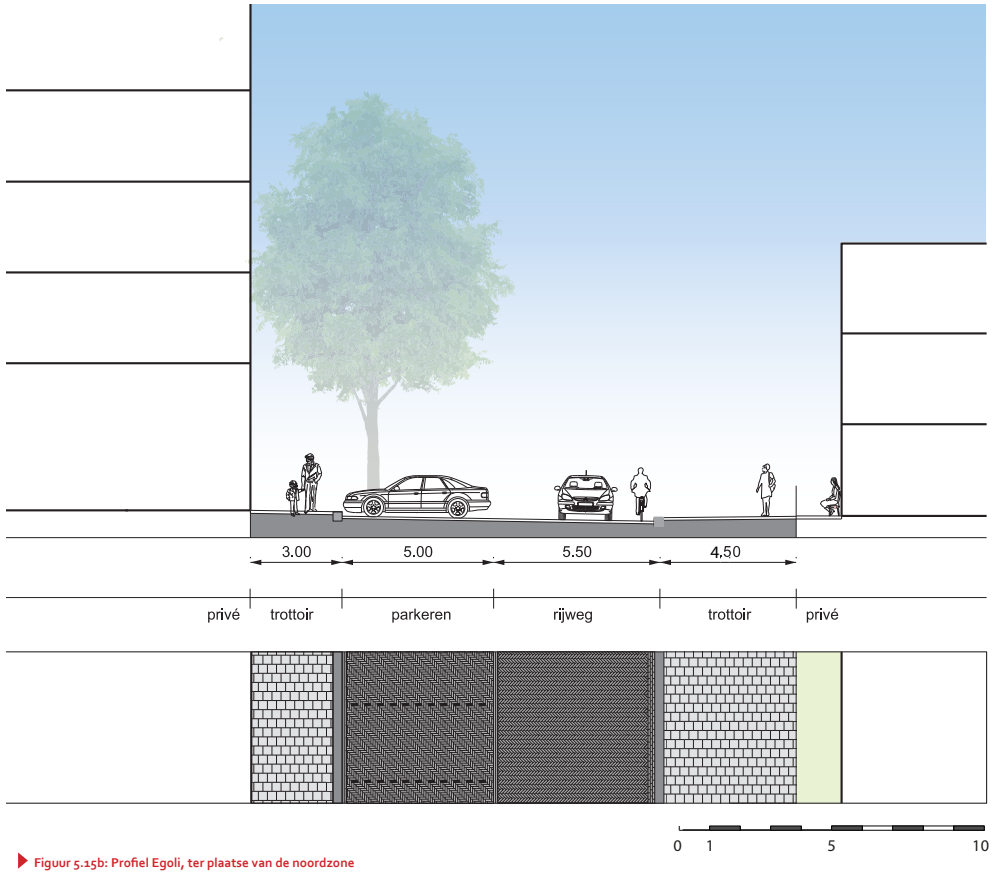
Figuur 5.13: Foto Egoli



Figuur 5.14: Foto Egoli



Figuur 5.15a: Profiel Egoli, ter plaatse van bestaande twee-onder-één-kapwoningen

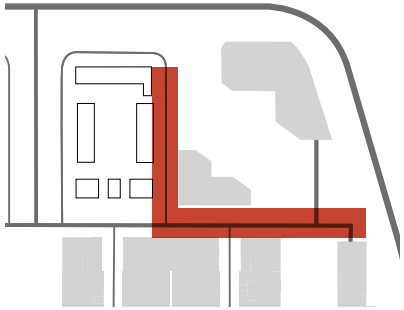


Figuur 5.15b: Profiel Egoli, ter plaatse van de noordzone

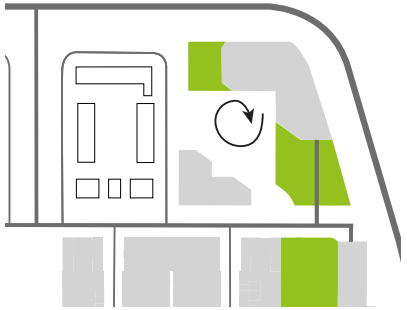
5.5 Plein

Het plein wordt gevormd tussen de bebouwing in de Noordzone en ligt bovenop de hoofdkabel- en leidingenstrook. De precieze inrichting van het plein wordt pas in de fase van het Voorlopig Ontwerp bepaald, mede op basis van wensen en ideeën van bewoners. Op dit moment worden al wel de volgende uitgangspunten voor het plein gehanteerd:

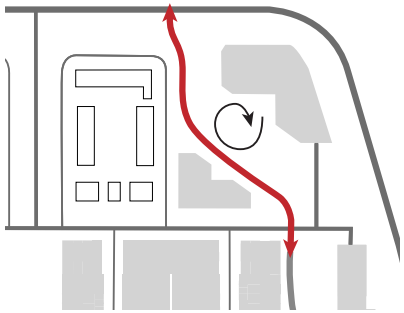
- De groene baan Natuurweide wordt vanuit Egeldonk doorgetrokken naar de Noordzone (figuur 5.17). Hierdoor wordt het plein beter ingekaderd, met een goede balans tussen groen en verhard oppervlak. Het fietspad uit de baan loopt over het plein langs het zuidelijke bouwblok, zodat er zoveel mogelijk ruimte ontstaat voor functies op het plein (figuur 5.18);
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Nader onderzoek moet uitwijzen welke bomen moeten verdwijnen voor de nieuwbouw en kabels en leidingen;
- De straatprofielen van Egoli en Eensgevonden worden aan het plein voltooid (figuur 5.16). Egoli vormt de toegangsweg naar beide gebouwen in de Noordzone, maar het plein zelf wordt autovrij. Parkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich in de straten aan de randen van het plein;
- Het plein krijgt een hoogwaardige verblijfskwaliteit, gekoppeld aan functies in de plint van de bouwblokken (figuur 5.20). Bij de inrichting van het plein staat ontmoeting centraal. Er komen ook groenvakken met lage beplanting;
- Het plein biedt logische looproutes tussen de diverse gebouwen, de straten en de groene banen (figuur 5.21).



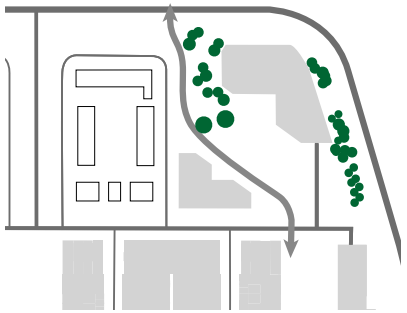
Figuur 5.16: Straatprofielen Egoli en Eensgevonden afmaken



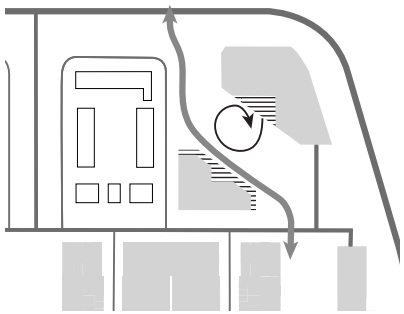
Figuur 5.17: Groene baan doortrekken, tussen groen en bebouwing ontstaat een plein



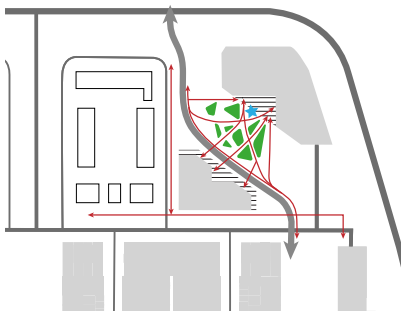
Figuur 5.18: Fietpad aan de zuidzijde van het plein



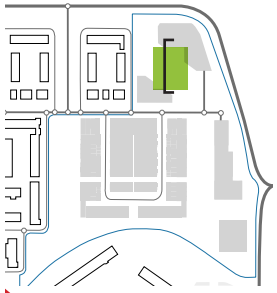
Figuur 5.19: Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden



Figuur 5.20: ruimte reservering voor de voorzieningenplint



Figuur 5.21: looproutes inpassen en groen toevoegen aan het plein. Een centrale verblijfsplek maken.



Figuur 5.22: Situatietekening plein





Figuur 5.23: referentiebeelden groen op plein



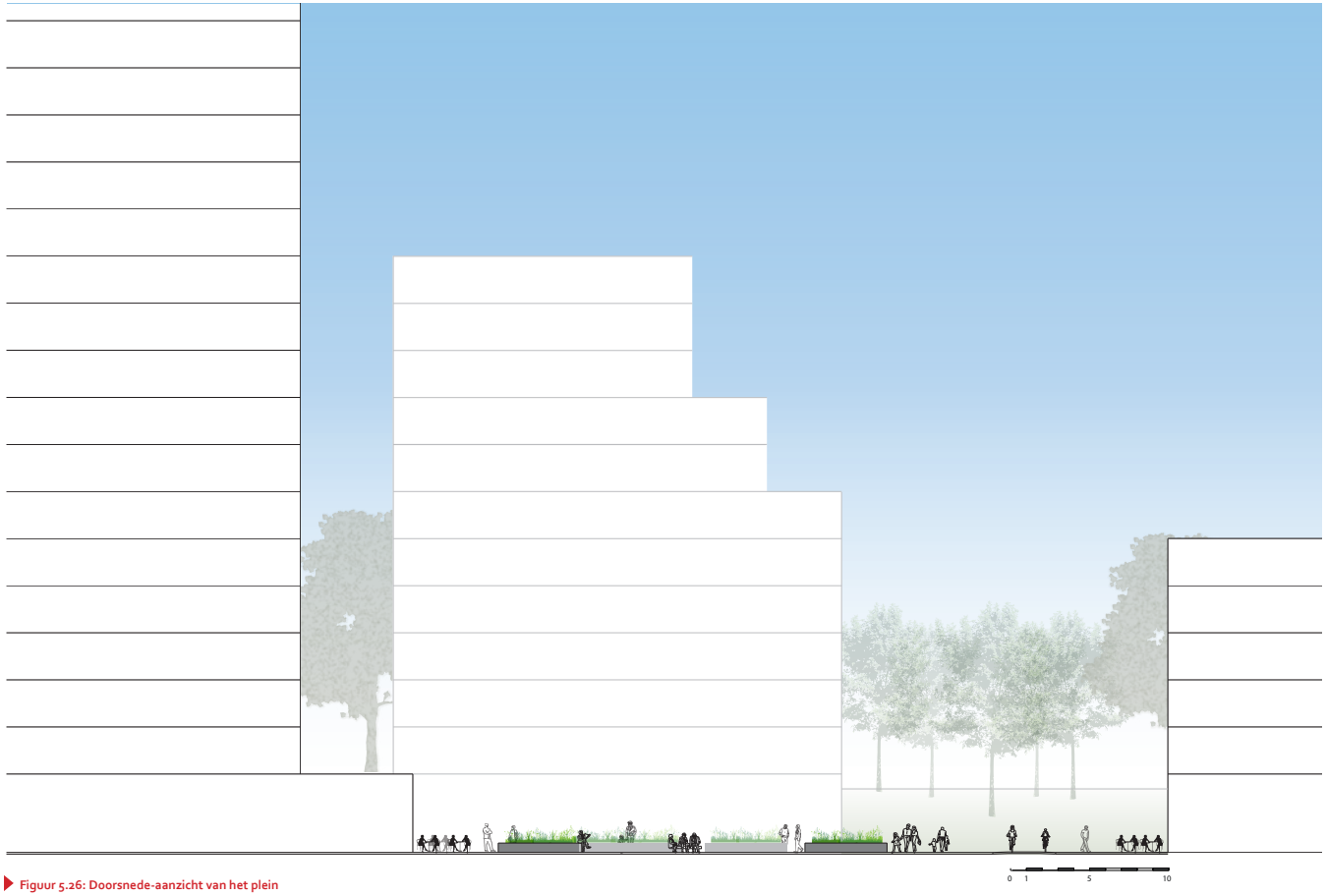




Figuur 5.24: referentiebeelden spelen op het plein



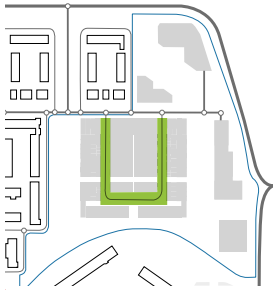
Figuur 5.25: referentiebeeld plein, ontmoeten en verblijfsplekken



Figuur 5.26: Doorsnede-aanzicht van het plein

5.6 Woonerf

De laagbouw wordt ontsloten door een binnenstraat, die wordt ingericht als woonerf. Het woonerf vormt een U, die op twee plekken aansluit op de Egoli. De entrees van de woningen bevinden zich aan het woonerf. Aan weerszijden van de opritten worden groenvakken gemaakt met bomen, heesters, vaste planten en siergrassen.

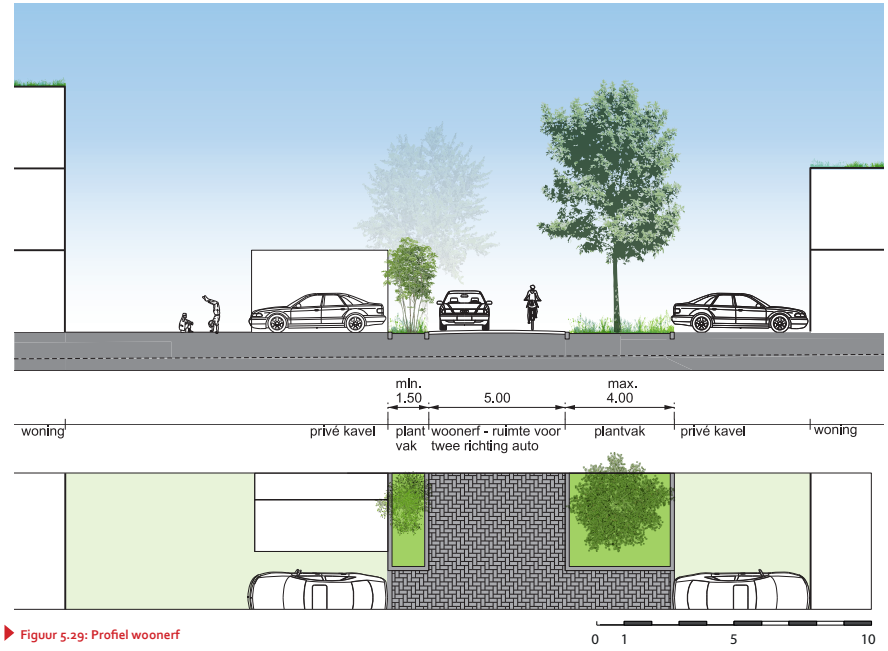


Figuur 5.27: Situatietekening woonerf

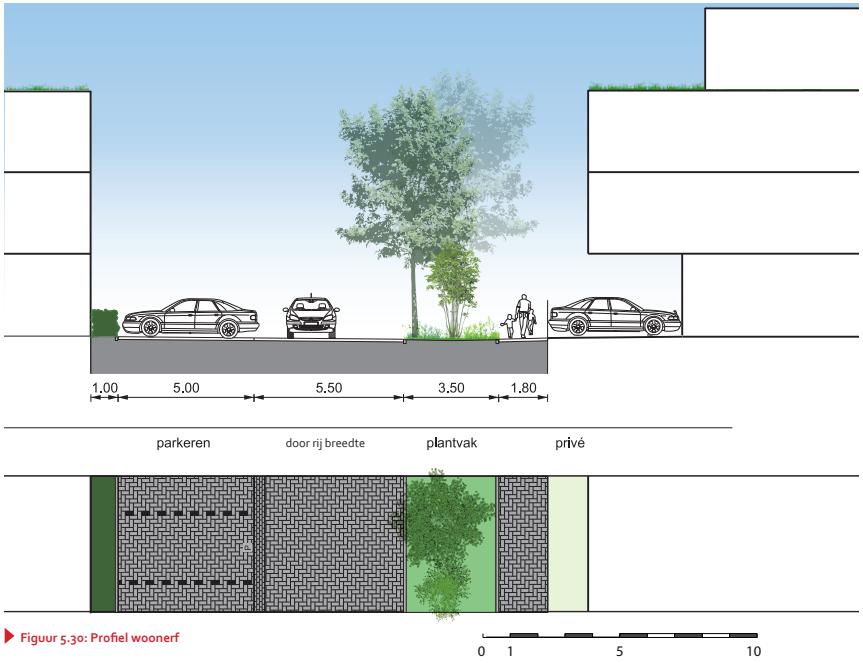




Figuur 5.28: Referentiebeelden voor woonerf



Figuur 5.29: Profiel woonerf



Figuur 5.30: Profiel woonerf

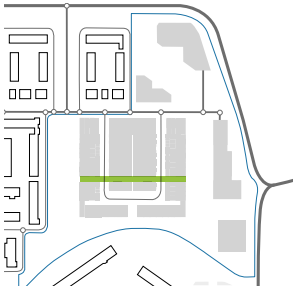
5.7 Steeg

Tussen de laagbouw loopt in oost-westrichting een steeg voor voetgangers. Deze steeg verbindt de appartementen en laagbouw met de rest van de E-buurt en de basisscholen. Het voetpad loopt tussen de woningen door en wordt begeleid door geveltuintjes.

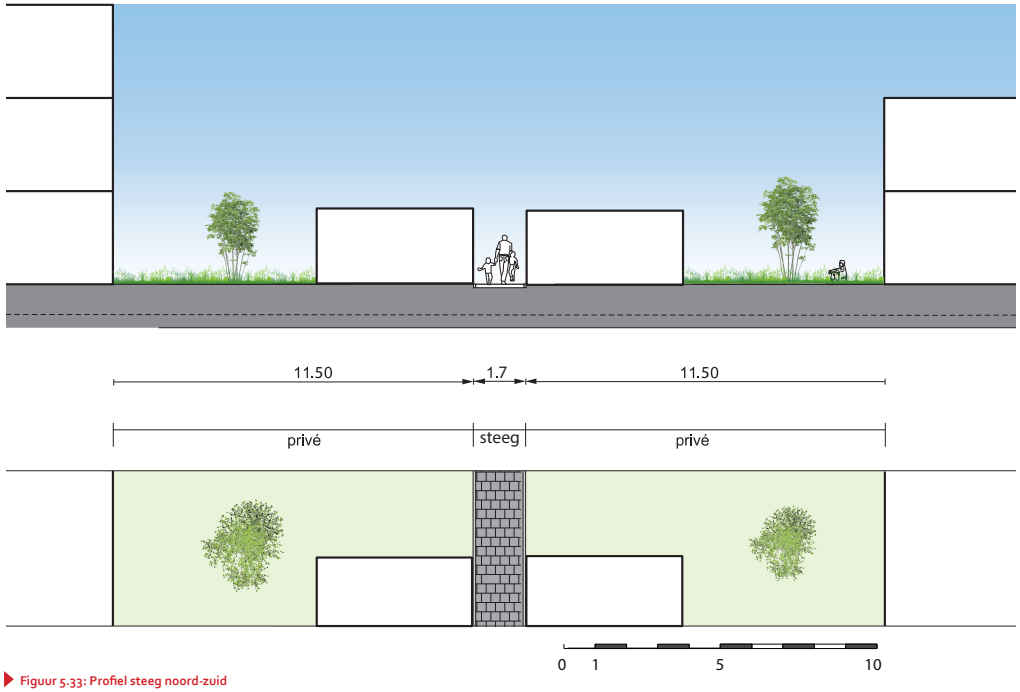
Tussen de laagbouw loopt in noord-zuidrichting ook een steeg voor voetgangers. Deze steeg verbindt de laagbouwzone met het gebied ten zuiden van de E-buurt Oost. De steeg vormt tevens de ontsluiting voor de achtertuinen van de laagbouwwoningen.



Figuur 5.31: Situatietekening steeg noord-zuid



Figuur 5.32: Situatietekening steeg oost-west

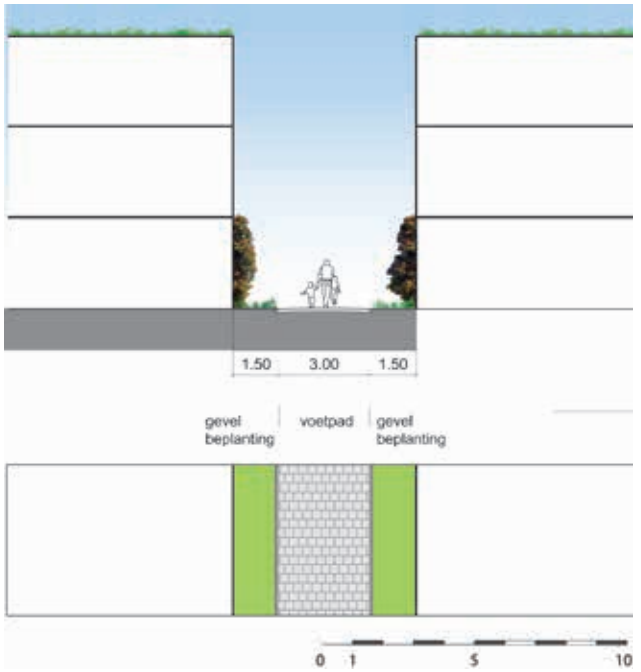


Figuur 5.33: Profiel steeg noord-zuid





Figuur 5.34: Referentiebeelden steeg oost-west



Figuur 5.35: Profiel steeg oost-west

5.8 Ruimte voor spelen en gebruiksgroen

Volgens de Stedelijke Referentienorm Maatschappelijke Voorzieningen is de E-buurt Oost een 'gemengd stedelijk' woonmilieu. Vertaald naar de E-buurt Oost moeten voor zo'n woonmilieu en op basis van 518 woningen de volgende normoppervlakten worden aangehouden voor spelen en gebruiksgroen:

Speelplek	259 m2
Speelveld	518 m2
Sportveld	518 m2
Totaal	**1.259 m2**

Gebruiksgroen (groen in de openbare ruimte)	8.282 m2
Ecosysteemgroen	3.108 m2

Het plangebied bestaat nu voornamelijk uit groen. De oorspronkelijke Bijlmerflat Egeldonk is gesloopt en de bestaande groene omgeving is gehandhaafd. Met de sloop van de flat Egeldonk verdwenen 340 woningen. Het bestaande groen bleef over en kreeg gedeeltelijk een tijdelijke invulling. Het groen in het plan kan aan de nieuwe bewoners worden toegerekend binnen de groennorm. Het groen wordt kwalitatief verbeterd en de gebruikswaarde wordt verhoogd. Waar mogelijk worden waardevolle groene elementen en bomen gehandhaafd.

In het huidige plan is 12.623,5 m² gebruiksgroen opgenomen en 5.907 m² aan ecosysteem groen. Voor sport en spelen is 2.250 m2 gereserveerd. Hiermee voldoet het plan op deze punten aan de referentienorm.

Daarnaast zijn wij ervan bewust dat er een toenemende vraag naar (anders) georganiseerde sport en binnensport zal komen. Volgens de Stedelijke Referentienorm Maatschappelijke Voorzieningen zou er op dit vlak ontwikkeld moeten worden:

Binnensport	83 m2
Zwembad	48 m2
Veldoppervlakte (anders georganiseerde) buitensporten	2.590 m2



Figuur 5.36: Voorzieningen openbare ruimte







Figuur 5.37: Referentiebeelden voorzieningen openbare ruimte

Helaas is er in de E-Buurt Oost geen ruimte om de normen voor binnensport, zwembad en anders georganiseerde buitensport te halen. Deze opgave moet elders in Zuidoost worden opgelost, zo mogelijk in de omgeving van het plangebied. Dit vergt nader onderzoek. In de deelrapportage 'Ruimte voor Sport in Zuidoost' worden enkele suggesties gedaan voor (buiten) sportvoorzieningen. Zie pagina 55 van de Deelrapportage 'Ruimte voor Sport in Zuidoost' (bijlage van de in april 2019 ambtelijk vastgestelde nota 'naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, De Nieuwe Kern en Amstel businesspark Zuid'. Tevens wordt in dezelfde deelrapportage voorgesteld om vervolgonderzoek uit te voeren naar locaties voor sporthallen en een zwembad.

De speelplekken worden in het latere maaiveldontwerp nader uitgewerkt, waarbij bewoners kunnen participeren. Moestuin Evergreen is bijvoorbeeld tot stand gekomen door een samenwerking tussen gemeente en bewoners. De huidige tuin heeft circa 30 plekken voor buurtbewoners en mogelijkheden voor naschoolse activiteiten. In de Noordzone wordt op het plein tevens een verblijfsplek gemaakt met zitmogelijkheden en plantvakken. In de volgende planfase worden principes van de Bewegende Stad verwerkt in het maaiveldontwerp. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 9.

5.9 Huisvuil ophaalplekken

In de E-buurt Oost worden plekken opgenomen voor restafvalcontainers, met maximale loopafstanden van ongeveer 75 meter. Voor het meest zuidelijke appartementenblok wordt een extra container geplaatst bij de bestaande afvallocatie van Geldershoofd.
Zoals aangegeven door de afdeling Schoon en Heel worden in het gebied 3 soorten containers voor gescheiden inzameling geplaatst: glas, papier en kunststof. In het Voorlopig Ontwerp worden de exacte afvallocaties en routing van de ophaaldienst uitgewerkt.

5.10 Materiaalgebruik

De zogeheten 'Puccini methode' is de algemene stedelijke standaard voor materiaalgebruik in de openbare ruimte. Deze methode geldt echter niet in de E-buurt Oost, omdat dit gebied onderdeel is van de Vernieuwing van de Bijlmer. Daarin worden materialen uit het HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) Zuidoost gebruikt. Daardoor sluit de inrichting van de E-buurt Oost aan bij het beeld van de reeds vernieuwde E-buurt. Kenmerkende elementen van dat beeld zijn:

- Zwarte uitgewassen trottoir tegels
- Zwarte betonstenen in de straat
- Grijze betonbanden



Figuur 5.38: Referentiebeelden materiaalgebruik

6. Bouwregels

In dit hoofdstuk worden de bouwregels voor de drie bouwvelden van E-buurt Oost geformuleerd:

1. Bouwveld van de laagbouw
2. Bouwveld van de hoogbouw
3. Bouwveld van de Noordzone

Een bouwveld met het ontwikkelprogramma en de bouwregels leidt tot een 'bouwenvelop'. De bouwenvelop is het contractuele kader voor ontwikkelafspraken met marktpartijen. De bouwregels zijn zo geformuleerd dat zij voldoende ontwikkelvrijheid geven. Die vrijheid kunnen de ontwikkelaar en architect benutten om naar eigen inzicht invulling te geven aan de bouwopgave.

6.1 Bouwregels laagbouw

Voor de laagbouw in E-buurt Oost gelden de volgende algemene bouwregels. Het is mogelijk dat bepaalde regels nog worden aangescherpt in één of meer van de latere bouwenveloppen:

Daken

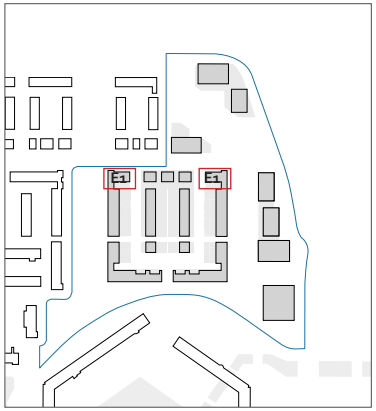
- De dakvloer is een architectonische ontwerpeenheid. De woonruimte, terrassen en eventuele technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen.
- het dak van de bebouwing is plat en groen.
- Niet toegestaan zijn: dak overstekken, details of dakrandmarkeringen van andere materialen dan de gevel, gevels buiten de rooilijnen of opgaande gevels. In de praktijk betekent dit vaak het toepassen van verholen goten en het niet toestaan van boeiboorden. Deze regel geldt ook voor uitstekende gebouwdelen, zoals dakkapellen en erkers.

Parkeren

- Parkeerplaatsen incl. bergingen voor fietsen worden gesitueerd op eigen kavel.
- De inrit van de parkeerplaatsen ligt geheel binnen het bouwveld en is geïntegreerd in het kavel.
- Bewoners parkeren op eigen terrein conform de vastgestelde gemeentelijke parkeernorm. Parkeerplaatsen voor bezoekers worden aan het woonerf en Egoli geplaatst.

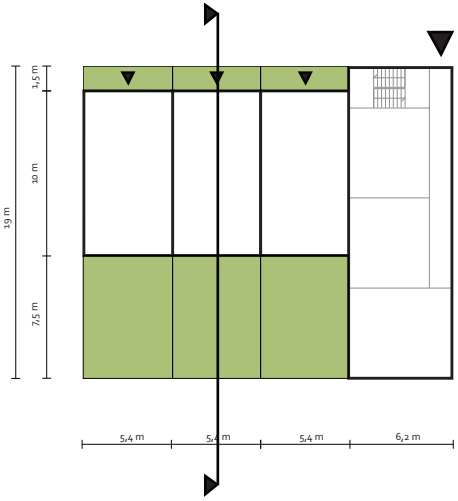


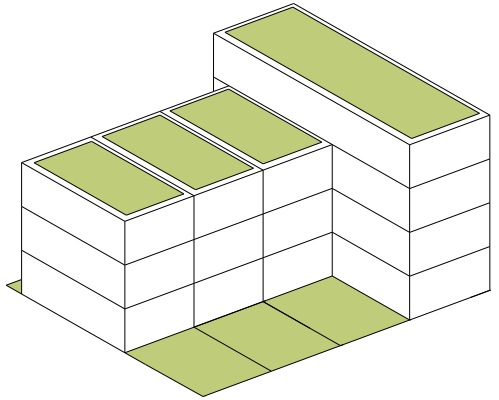
Figuur 6.1: Overzicht bouwblokken





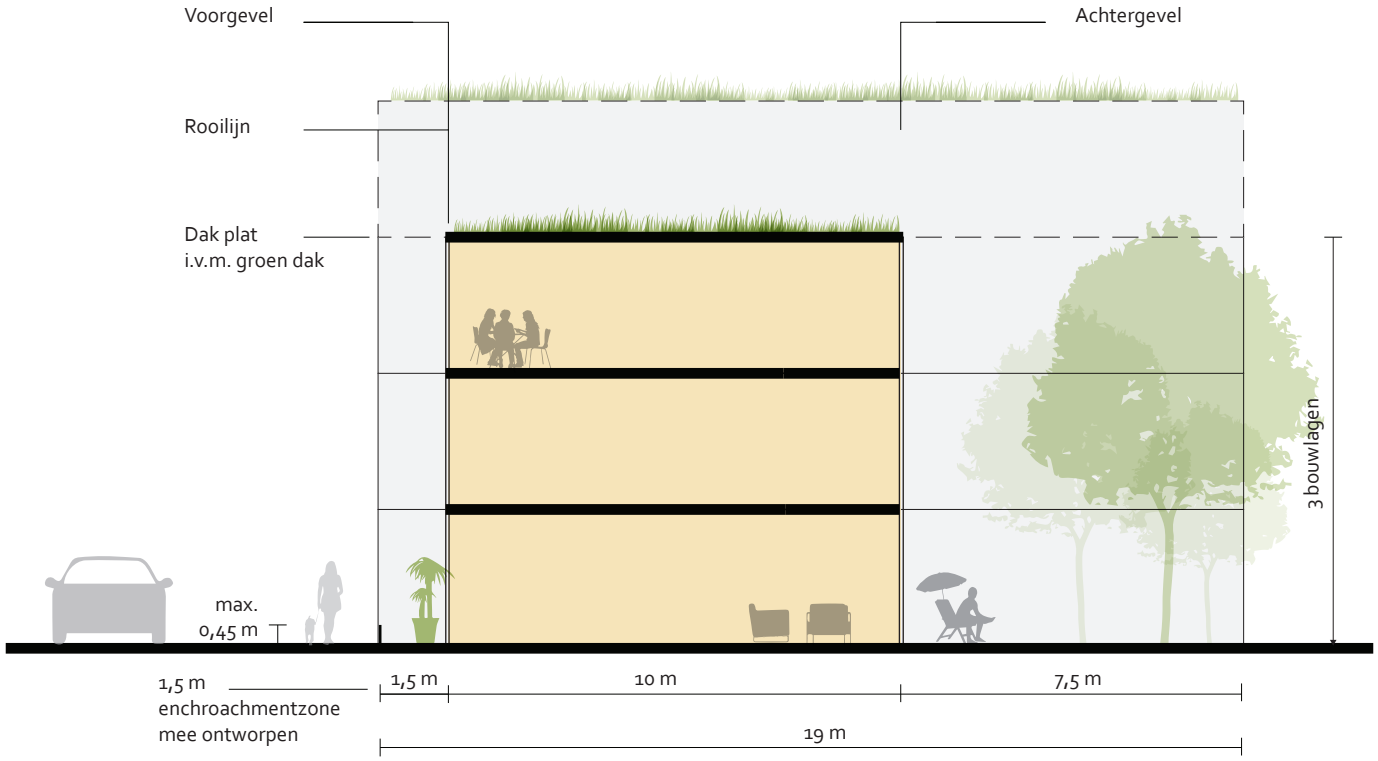
Figuur 6.2: Referentiebeeld overgang openbaar-privé



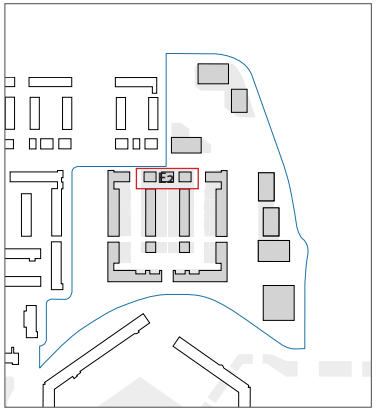


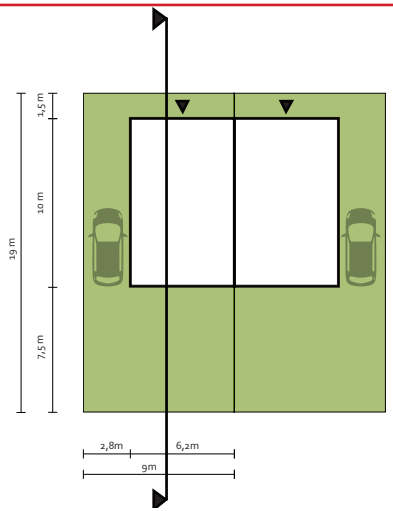
Bouwblok E

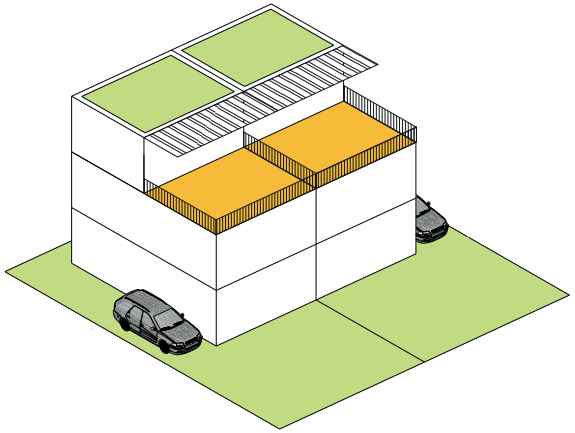
- De bouwhoogte langs de Egoli is 3 bouwlagen, met uitzondering van de hoeken van maximaal 4 bouwlagen.
- Het blok heeft een encroachmentzone aan de weg. Dat is mogelijk door een strakke rooilijn en bij de hoeken een kleine verspringing van 150 cm.
- De encroachmentzone wordt mee ontworpen in de architectuur van de woningen.
- Kavels voor grondgebonden woningen zijn circa 5.4 meter breed en 19 meter diep voor de rijwoningen. De twee-onder-één-kapwoningen zijn circa 9 meter breed en 19 meter diep. Kavels voor appartementen zijn circa 6 meter breed en 19 m diep.
- De dakvorm van de bebouwing is plat en groen.

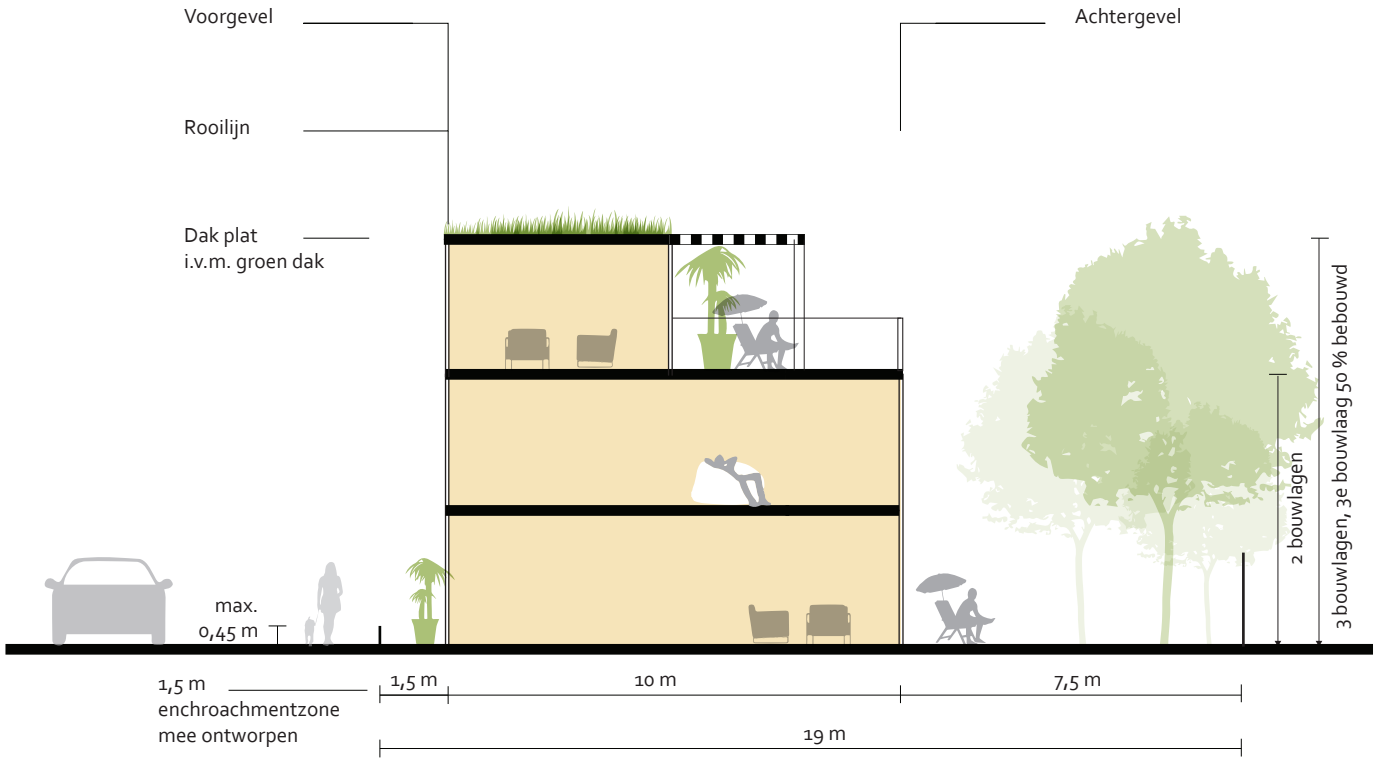


Figuur 6.3: Blok E1

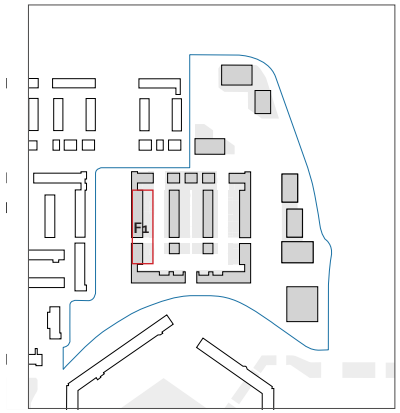


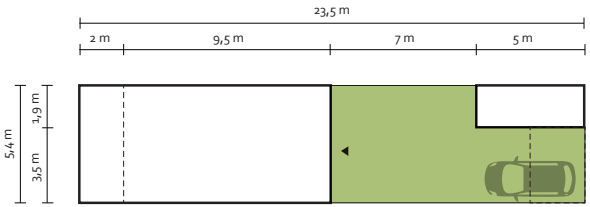


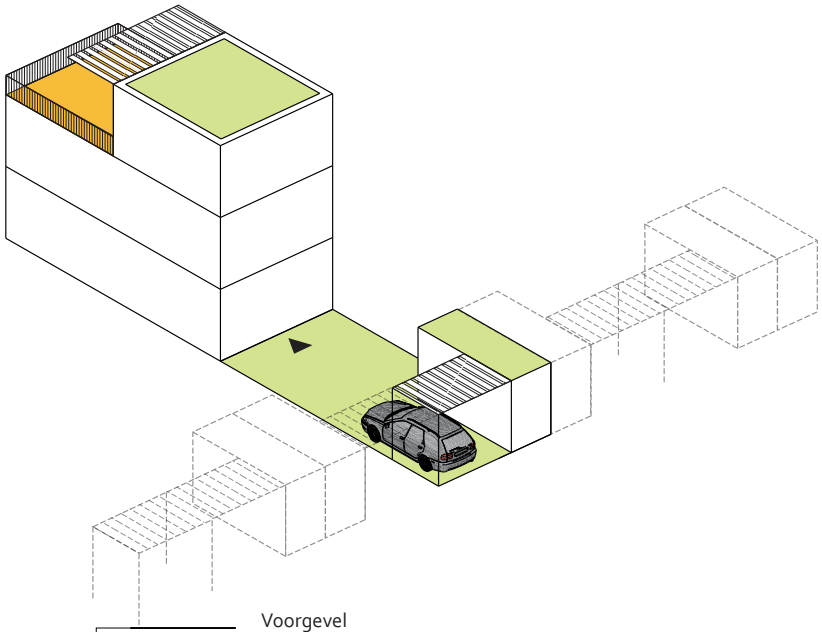




Figuur 6.4: Blok E2

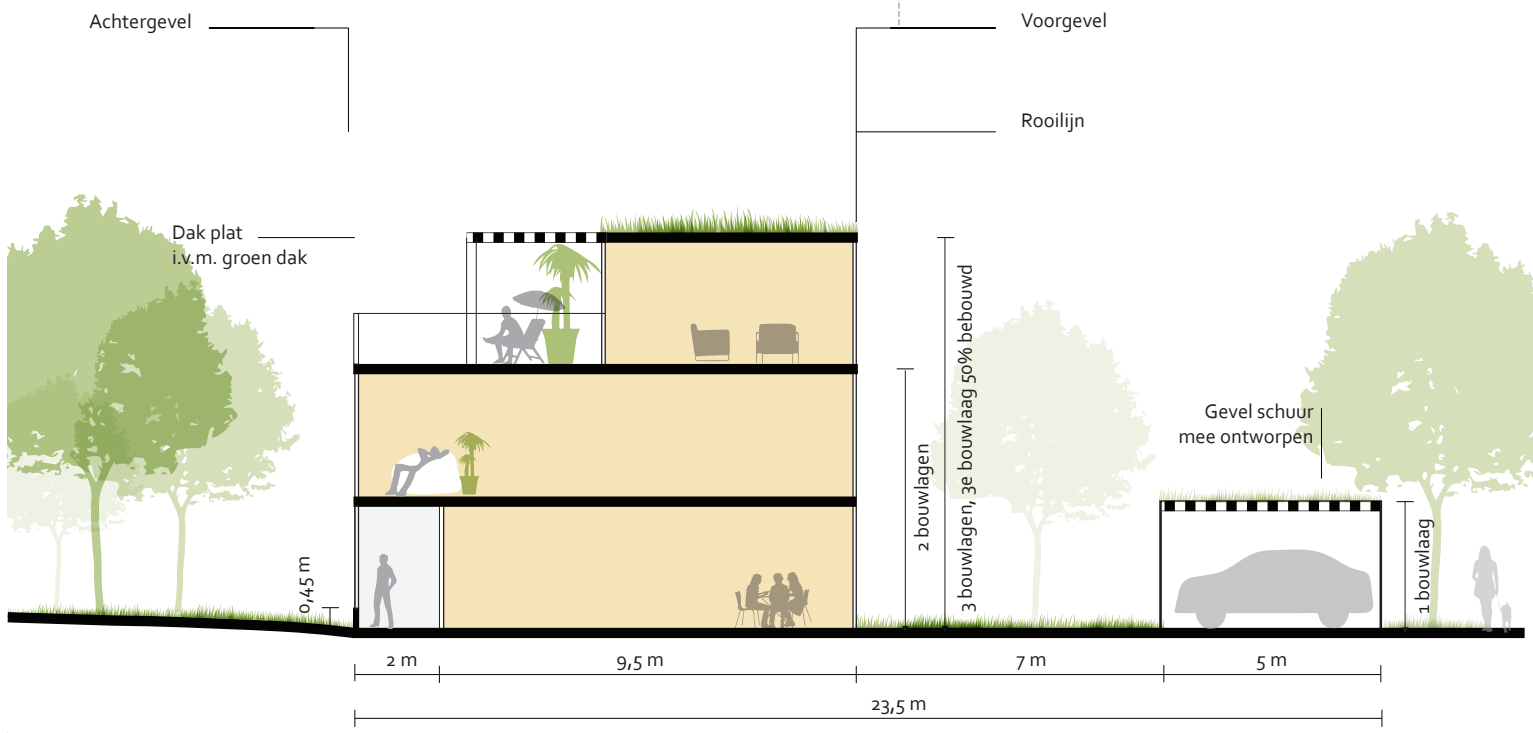




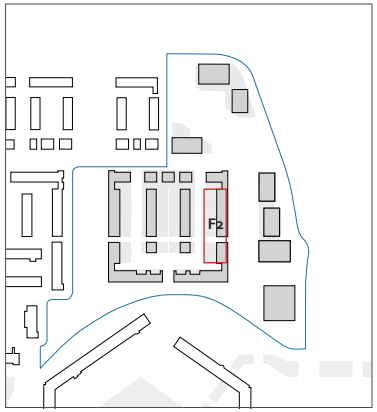


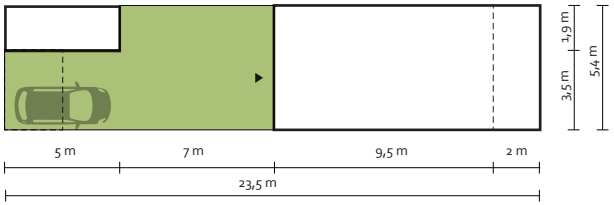
Bouwblok F

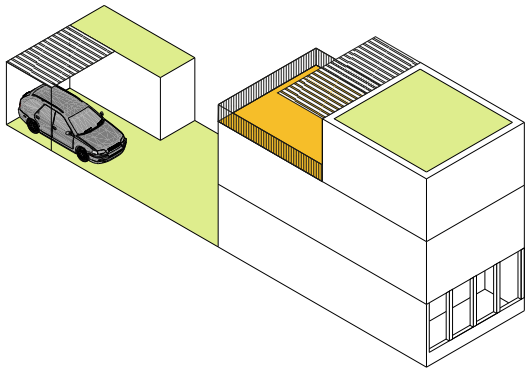
- Dit blok bestaat uit drie componenten. Component F1 is gericht op de groene baan Stadslandbouw. F2 is gericht op de groene baan Natuurweide. F3 is gericht op het woonerf
- De bouwhoogte voor alle componenten is maximaal 3 bouwlagen.
- Aan de achtergevel van F1 en F2 (aan de parkzijde) komen op de begane grond loggia's van circa 2 meter diep, met een kleine muur van circa 0,45 m hoog, als overgang tussen de publieke en private ruimte. De loggia's moeten in ontwerp en materiaalkeuze een onlosmakelijk geheel vormen met het gevelbeeld.
- Het maximale bebouwingpercentrage van de kavel is 50 procent. De derde bouwlaag is 50% bebouwd.
- De woningen zijn met hun voordeur georiënteerd op het woonerf.
- De kavel is circa 5,4 meter breed. De kavel is circa 23,5 meter diep voor component F1 en F2 en circa 26,5 meter diep voor component F3.
- De dakvorm van de bebouwing is plat en groen.



Figuur 6.5: Blok F1







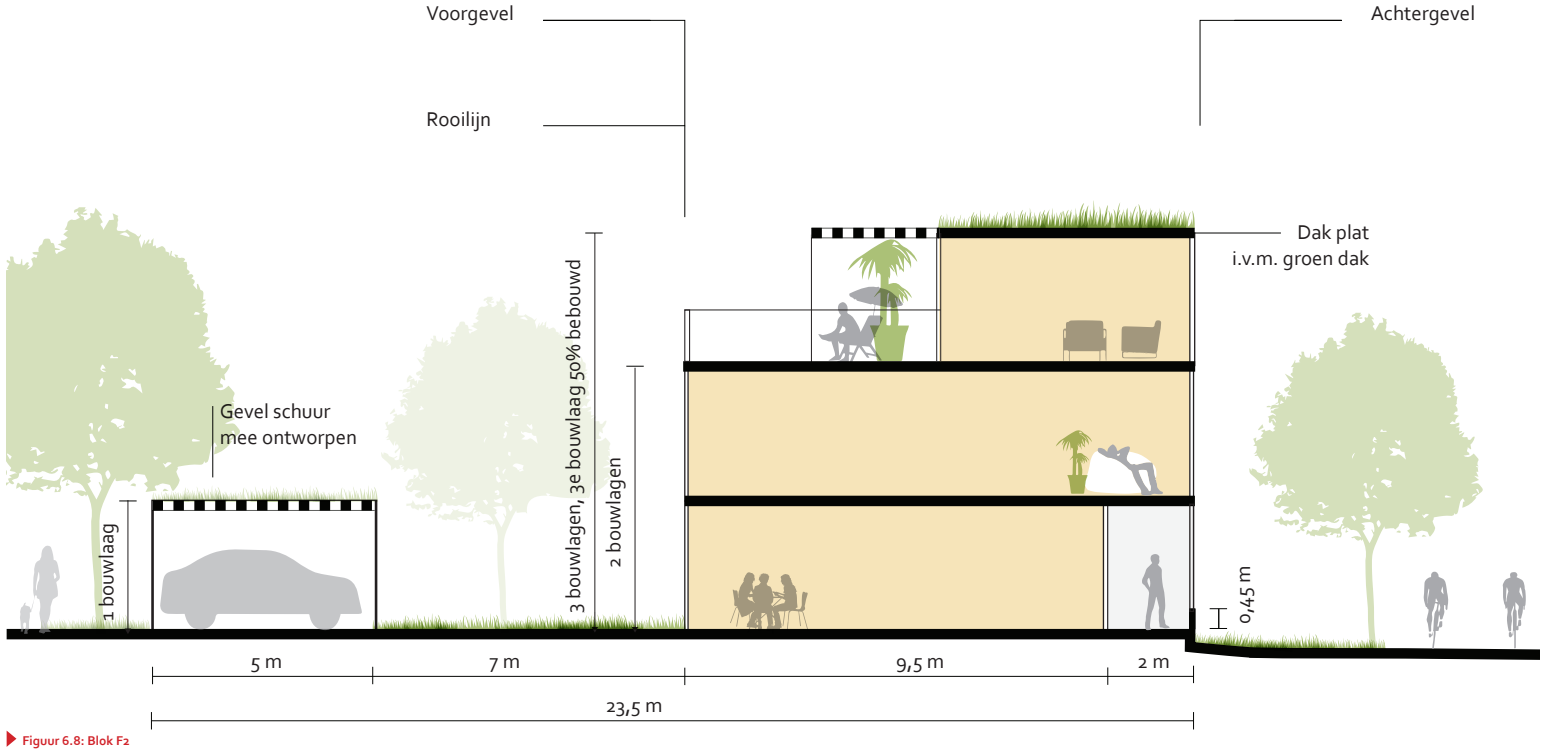


Figuur 6.6: Referentiebeeld parkeren F1 & F2

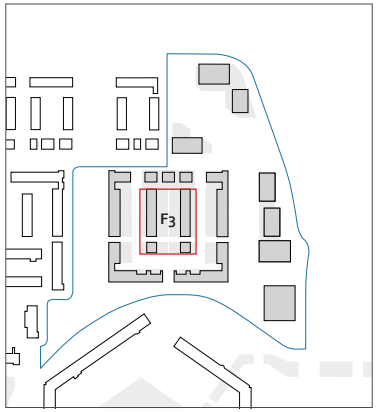




Figuur 6.7: Referentiebeelden wonen aan groene baan

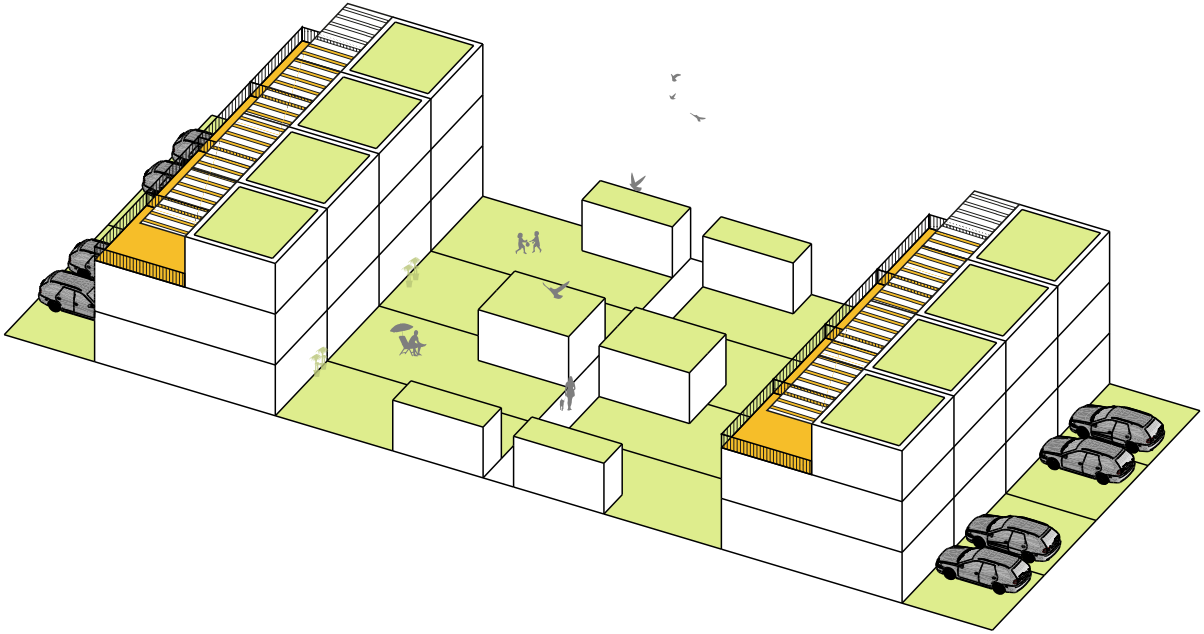


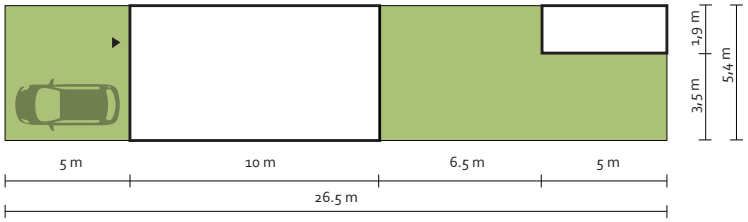
Figuur 6.8: Blok F2

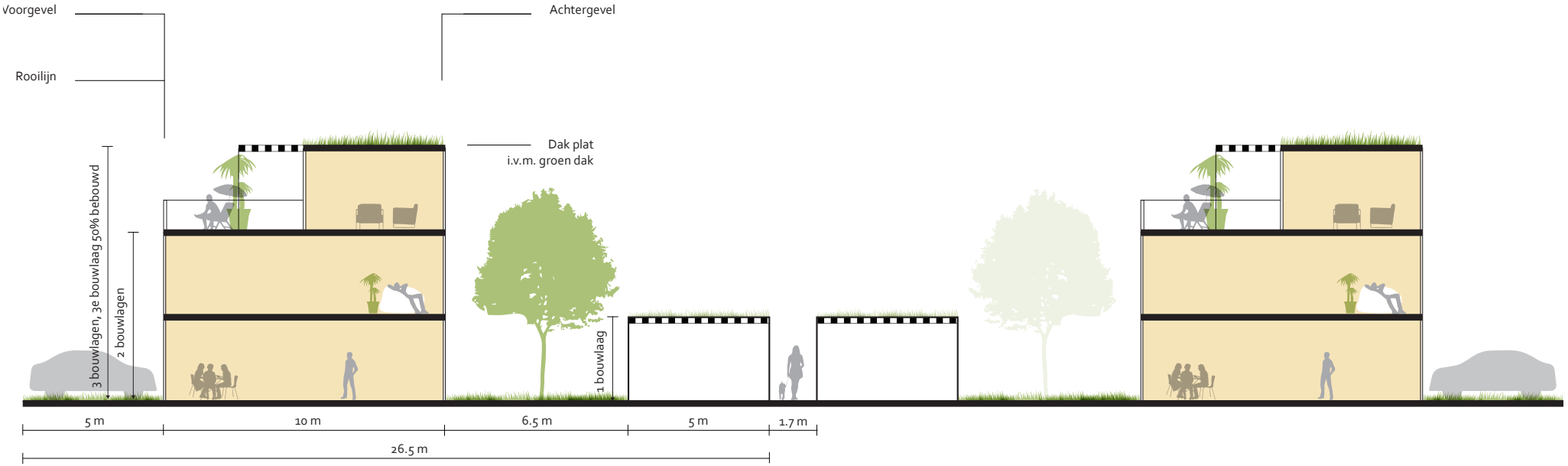




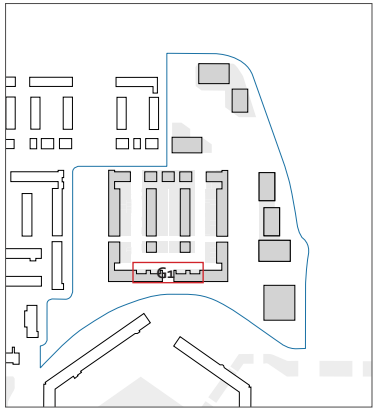
Figuur 6.9: Referentiebeeld parkeren F3





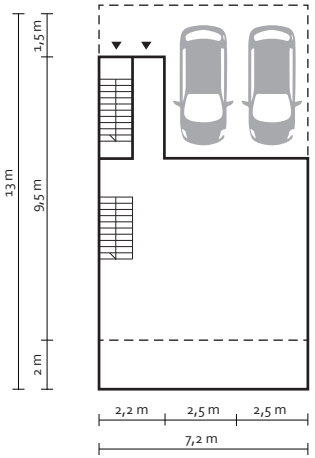


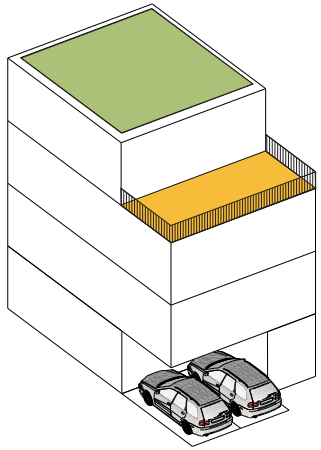
Figuur 6.10: Blok F3





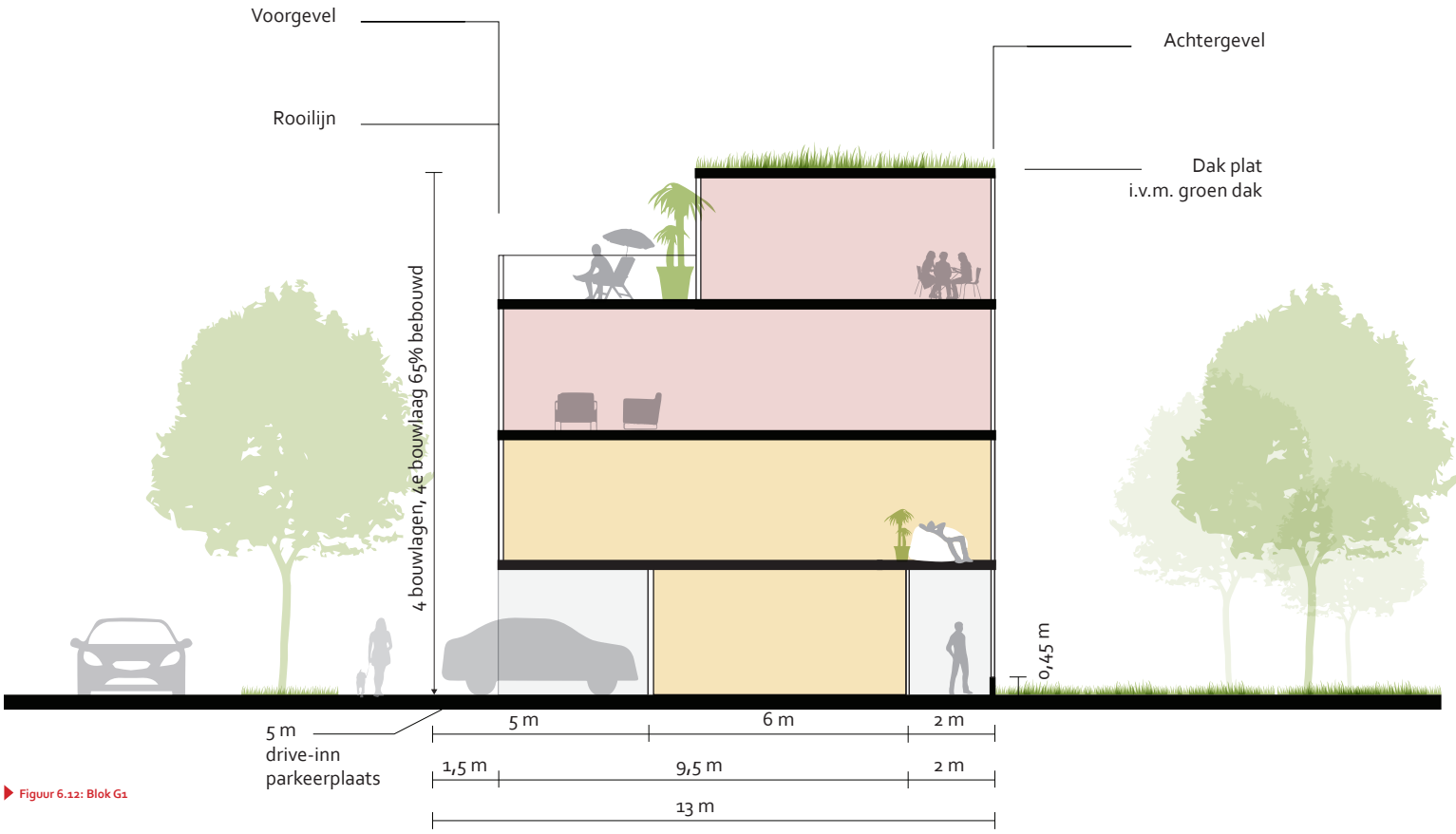
Figuur 6.11: Referentiebeeld wonen aan Strandvlietpad



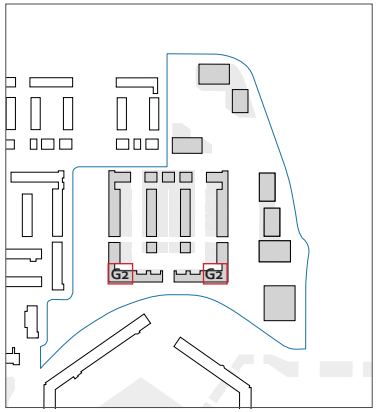


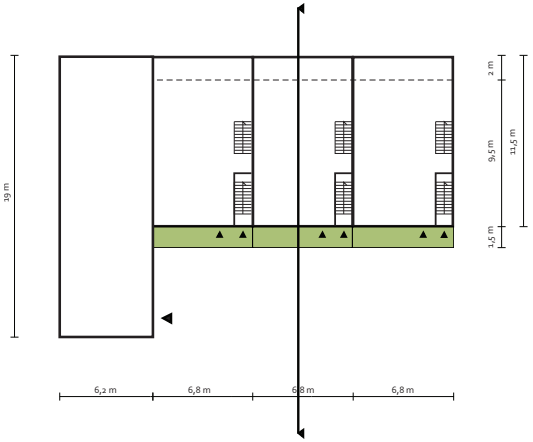
Bouwblok G

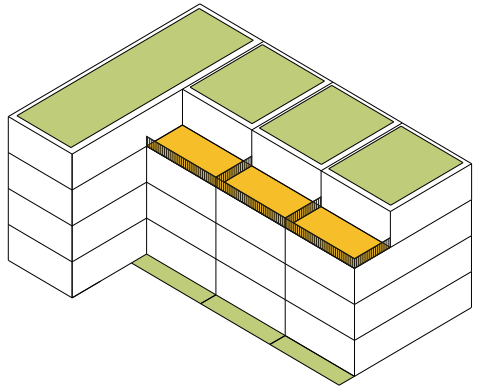
- Dit blok bestaat uit de twee componenten G1 en G2.
- De bouwhoogte is van beide componenten 4 bouwlagen.
- Aan de achtergevel G1 (aan de parkzijde) komen op de begane grond loggia's van circa 2 meter diep, met een kleine muur van 0,45 m hoogte, als overgang tussen de publieke en private ruimte. De loggia's moeten in ontwerp en materiaalkeuze een onlosmakelijk geheel vormen met het gevelbeeld.
- De bebouwing langs het park heeft een verticale geleding en een overwegend gelijke bouwhoogte.
- De kavels van de bebo's zijn circa 7 meter breed en 13 meter diep.
- Kavels van de appartementen (hoekwoningen) zijn circa 6 meter breed en 19 meter diep.
- De dakvorm van de bebouwing is plat en groen.



Figuur 6.12: Blok G1





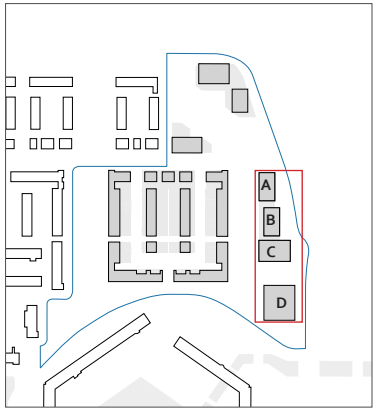




Figuur 6.13: Referentiebeeld hoekappartementen



Figuur 6.14: Blok G2



6.2 Bouwregels hoogbouw

- Voor de hoogbouw in E-buurt Oost gelden de volgende algemene bouwregels. Het is mogelijk dat bepaalde regels nog worden aangescherpt in één of meer van de latere bouwenveloppen:

Bouwhoogte

- De bouwhoogte in deel A, B en C langs de Elsrijksdreef bedraagt minimaal 6 bouwlagen en maximaal 8 bouwlagen.
- Bouwdeel D is hoger dan bouwdeel A, B, en C. Voor bouwdeel D zijn minimaal 8 bouwlagen en maximaal 10 bouwlagen toegestaan.
- De bouwdelen dienen in bouwhoogte van elkaar te verschillen. Bouwdeel D is daarbij het hoogst. Bouwdeel A t/m C bestaat uit minimaal drie componenten die tevens van elkaar verschillen qua bouwhoogte.

Rooilijn

- Stedenbouwkundig gezien is er een duidelijk verschil tussen de voorgevel en achtergevel.
- De parkeergarage van deel A, B en C vormt een duidelijke, scherpe parkwand.
- Uitspringen ten opzichte van de voorgevelrooilijn is toegestaan vanaf de eerste verdieping.
- Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons, e.d.) steken maximaal 1,5 meter uit de rooilijn, zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping, en zijn integraal onderdeel van het gevelbeeld.
- Blok A en B mogen 16 meter diep worden, zodat een grote diversiteit aan woningplattegronden mogelijk is.

Buitenruimte

- Elk appartement heeft een buitenruimte van minimaal 4m2.
- De buitenruimte heeft de vorm van een balkon, loggia of dakterras.

Begane grond

- De begane grondlaag aan het parkeerdek heeft geen eigen buitenruimte. Het dek vormt één gemeenschappelijke buitenruimte voor de appartementen van de begane grond.
- De begane grond heeft een vrije verdiepingshoogte van 3,5 tot 5 meter. De overige etages hebben een vrije verdiepingshoogte van minimaal 2,7 meter.
- Alle toegangstrappen naar de woningen worden inpandig opgelost.
- Alle woningen op de begane grond die gelegen zijn aan het dek hebben een voordeur aan het dek. Voor appartementen boven de begane grond mag een portiekontsluiting of galerijontsluiting worden toegepast.

Dek

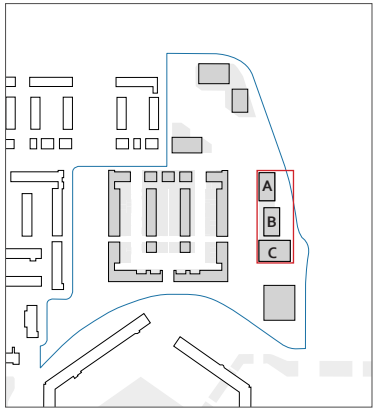
- Op het dek worden geen fietsen gestald.
- Regenwater dient snel te worden afgevoerd, vanwege aan het dek liggende toegangen tot woningen op de begane grond.
- Vanaf het dek is het mogelijk om via trappen het park te bereiken. De trappen dienen ook als tribune en ontmoetingsplek.

Dak

- De dakverdieping wordt als een architectonische eenheid vormgegeven: woonruimtes, terrassen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen.
- Losstaande technische installaties springen minimaal 3 meter terug van de rooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog.
- Voor afdoende regenwaterberging wordt minimaal 50 procent van het dak groen ingericht.

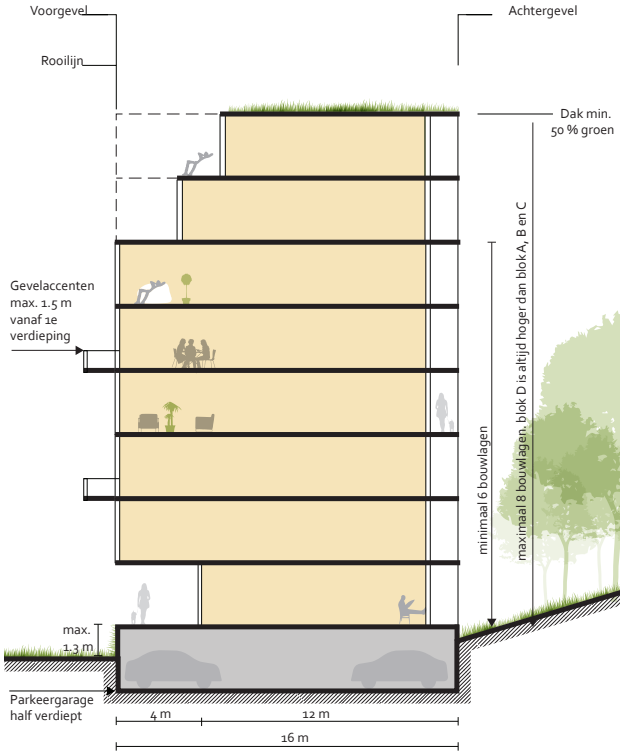
Parkeren

- Parkeergarages (inclusief fietsenstalling) worden onder de bebouwing van de bouwblokken gesitueerd.
- De parkeergarage ligt op maaiveldniveau, of half verdiept, en moet binnen de aangegeven zone worden gerealiseerd.
- De inrit van de parkeergarage is geïntegreerd in de bebouwing met een volledig inpandige hellingbaan.
- Systemen voor het bedienen van de garagedeuren en/of slagbomen bevinden zich op eigen terrein.
- Garagedeuren/hekken liggen max. 0,5 meter terug van de voorgevel om donkere nissen en schuilplekken te voorkomen.

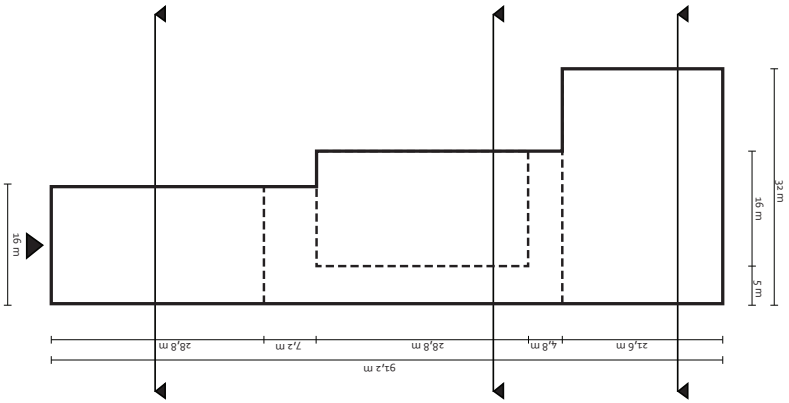


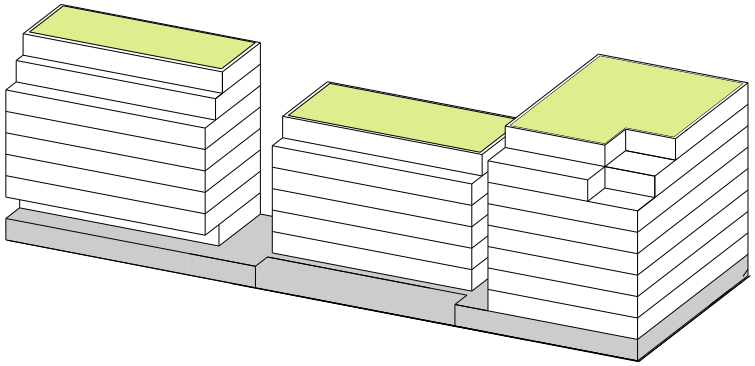


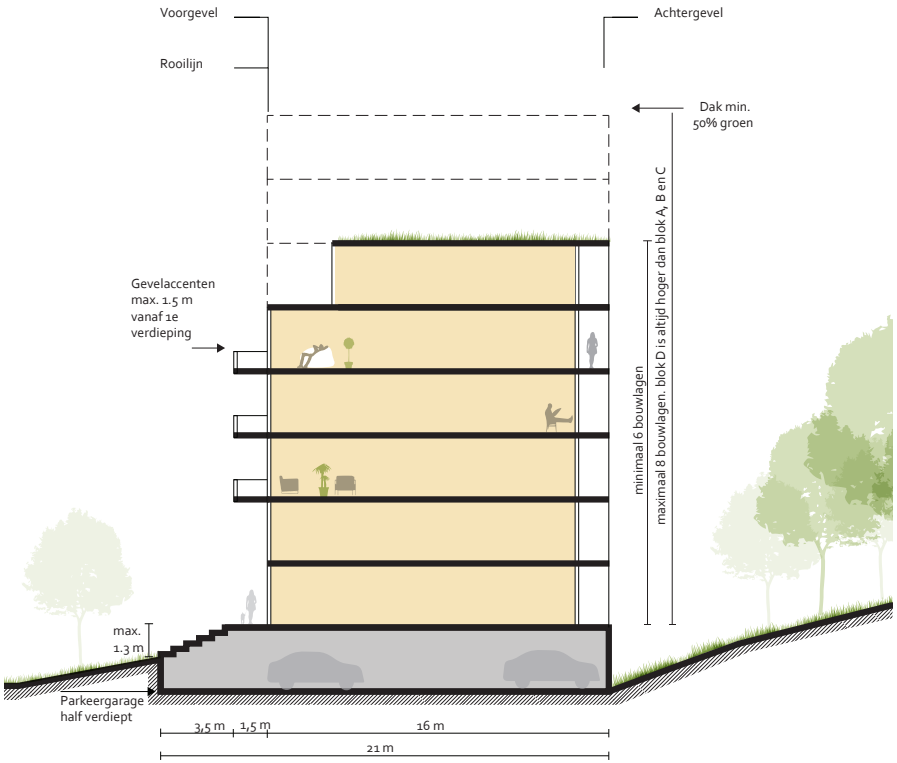
Figuur 6.15: Referentiebeeld overgang parkeerdek - park



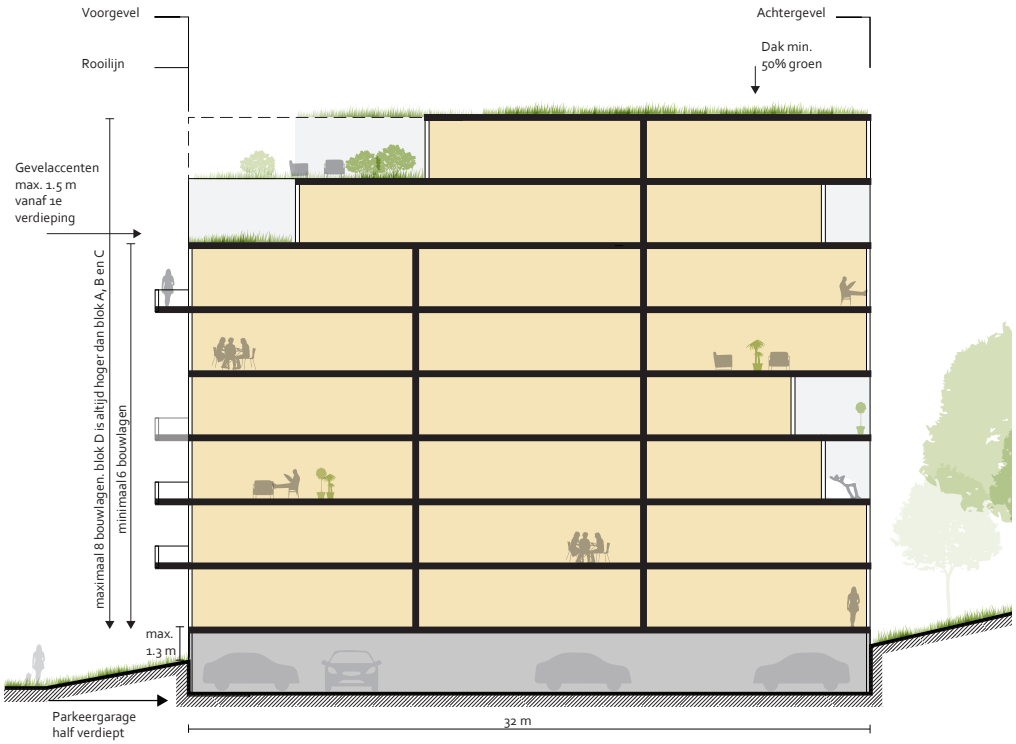
Figuur 6.16: Blok A



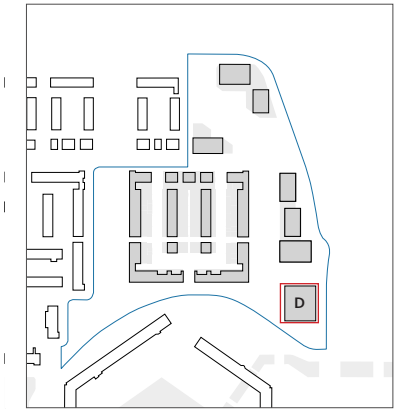


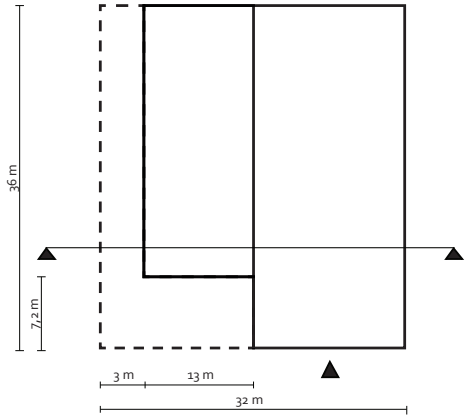


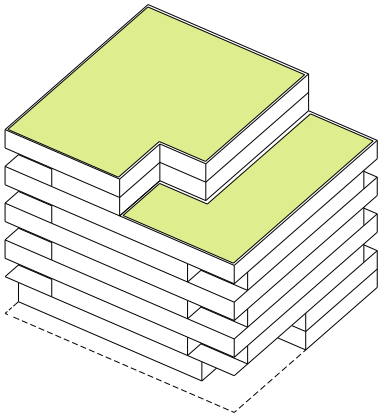
Figuur 6.17: Blok B



Figuur 6.18: Blok C

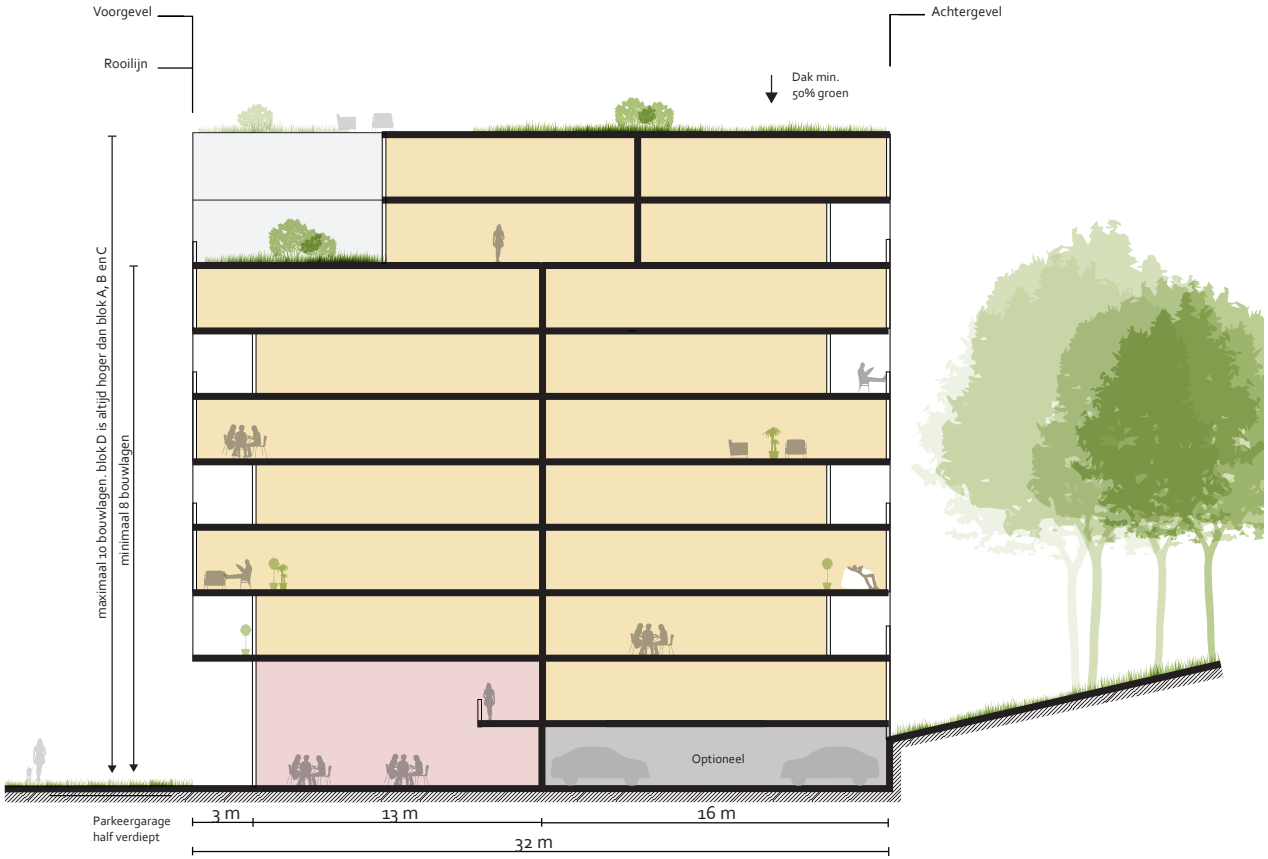




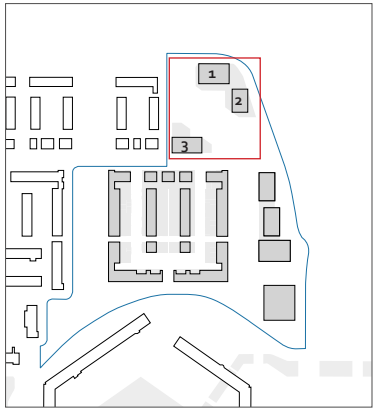




Figuur 6.19: Referentiebeeld blok D



Figuur 6.20: Blok D



6.3 Bouwregels Noordzone

- Voor de Noordzone in E-buurt Oost gelden de volgende algemene bouwregels. Het is mogelijk dat bepaalde regels nog worden aangescherpt in één of meer van de latere bouwenveloppen:

Architectuur

- De hoogbouw is rank en heeft een duidelijke oriëntatie met een breed en een smal silhouet.
- Blok 1 is maximaal 60 meter hoog (max. 18 bouwlagen van minimaal 3 meter, bovenop de plint), inclusief technische installaties.
- De hoogbouw wordt als een landmark ontworpen, met een eenduidige, architectonische taal tussen sokkel en toren.
- Blok 1 wordt in samenhang met blok 2 ontworpen.
- De hoogbouw wordt zo vormgeven dat er op maaiveld geen last is van windhinder. Op en rondom het plein wordt een goede verblijfskwaliteit gegarandeerd. Aangetoond moet kunnen worden dat er een goed windklimaat is.
- Aan de andere kant van het plein wordt een kleiner gebouw van maximaal 5 lagen + plint gesitueerd, voorbehouden aan een CPO project.

Parkeren

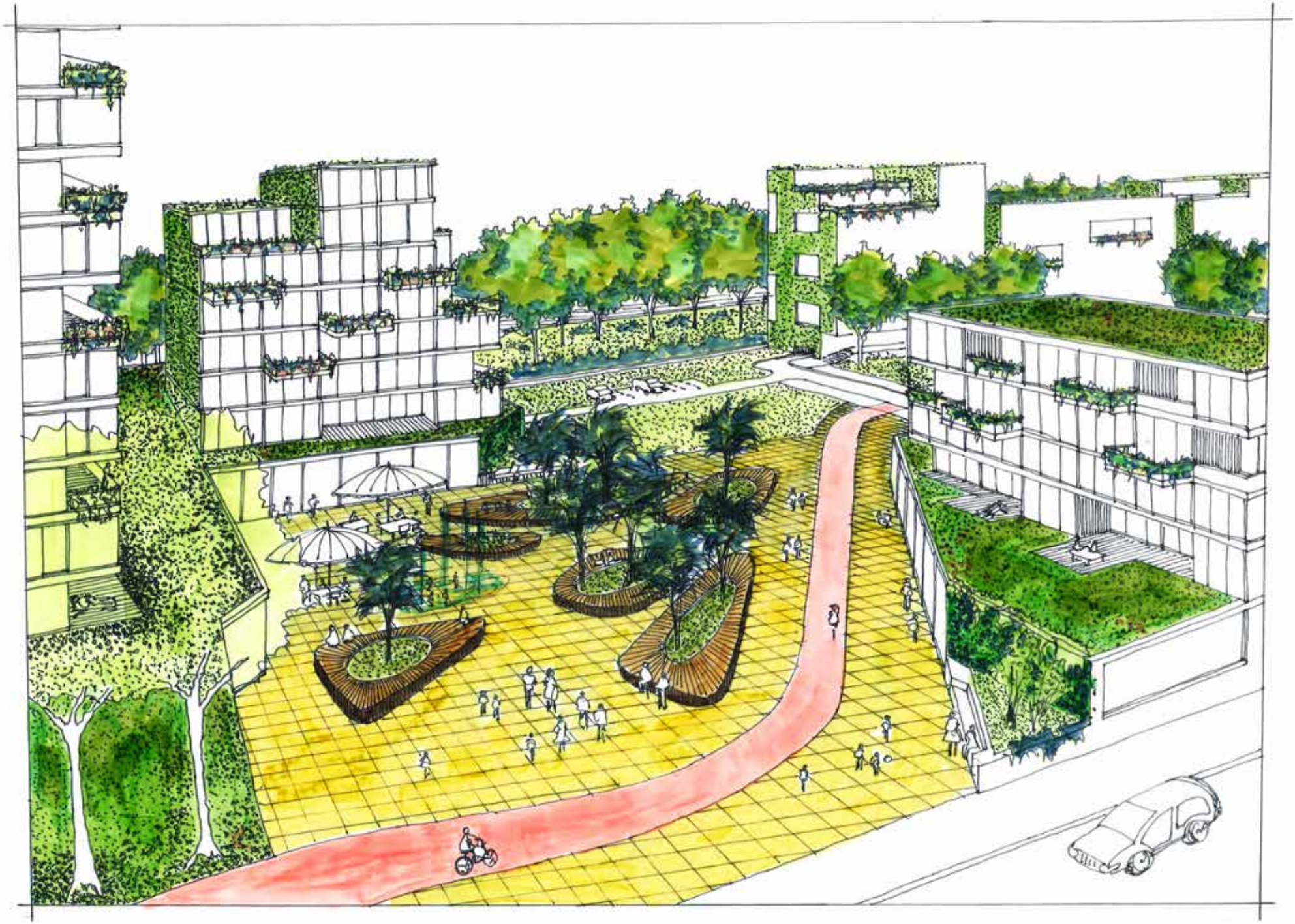
- De parkeergarage (inclusief bergingen voor fietsen) wordt onder de bebouwing van de bouwblokken gesitueerd.
- De parkeergarage ligt op maaiveldniveau, of half verdiept, en moet binnen de aangegeven zone worden gerealiseerd. Voor blok 3 is het mogelijk een ondergrondse parkeergarage te realiseren.
- De inrit van de parkeergarage is geïntegreerd in de bebouwing met een volledig inpandige hellingbaan.
- Systemen voor het bedienen van de garagedeuren en/of slagbomen bevinden zich op eigen terrein.
- Garagedeuren/hekken liggen max. 0,5 meter terug van de voorgevel om donkere nissen en schuilplekken te voorkomen.



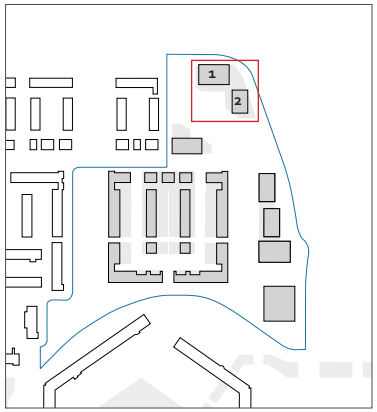


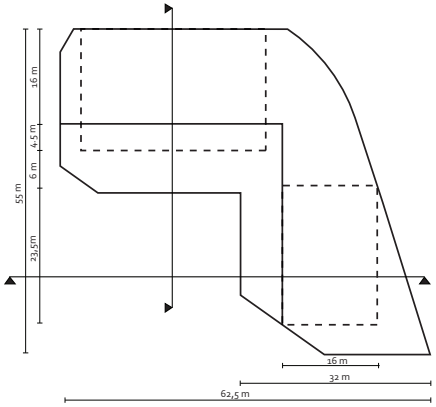


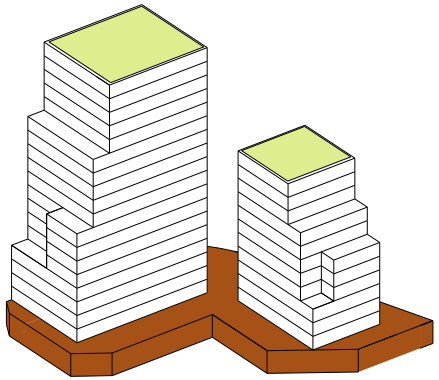
Figuur 6.21: Referentiebeelden Noordzone



Figuur 6.22: Het plein

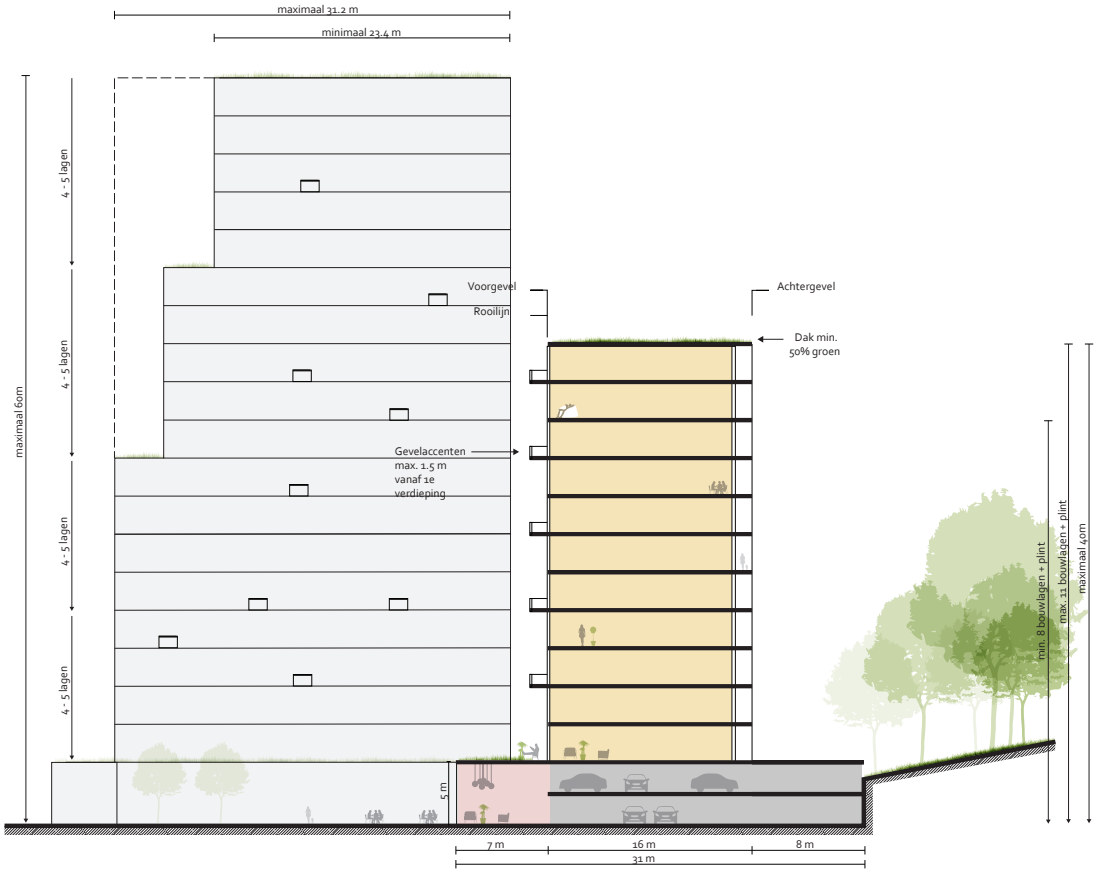




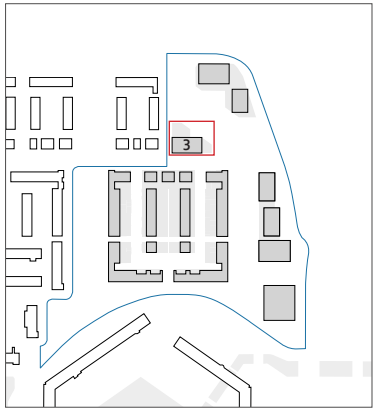




Figuur 6.23: Blok 1



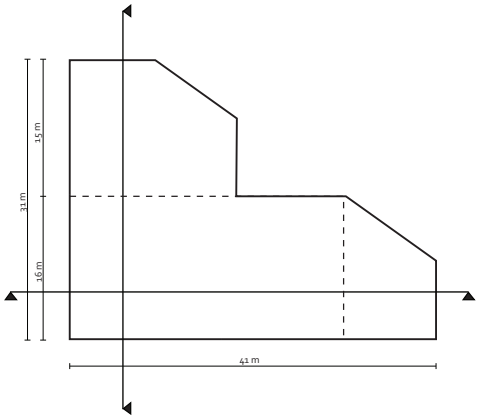
Figuur 6.24: Blok 2

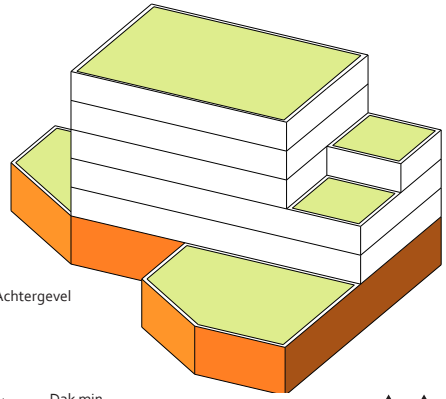


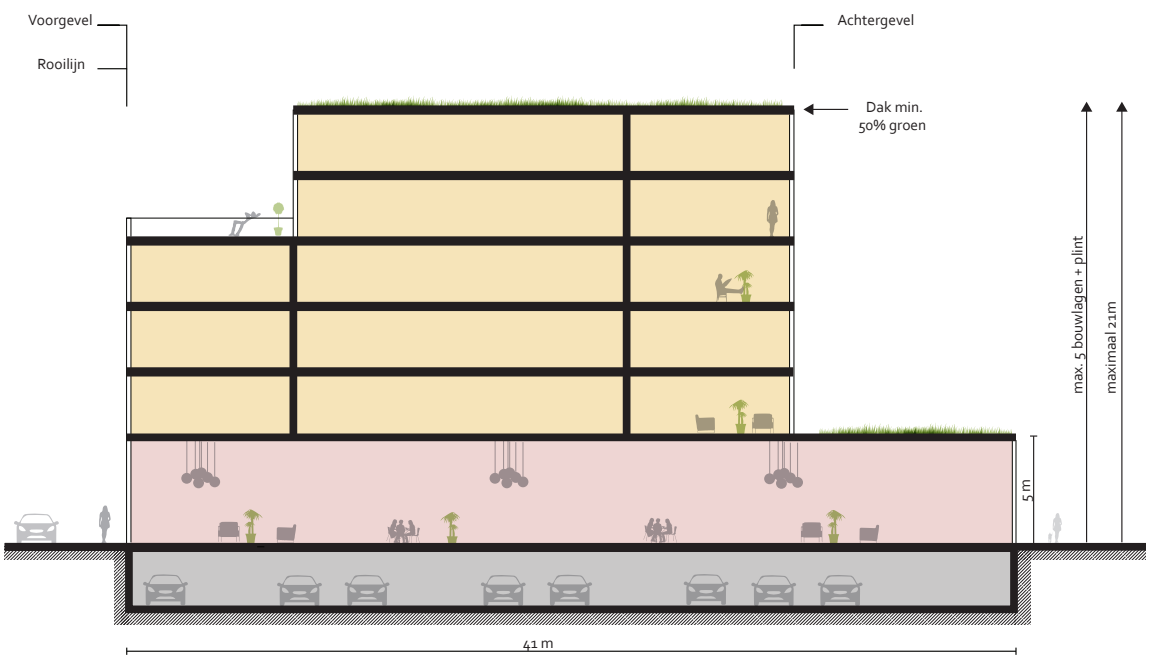




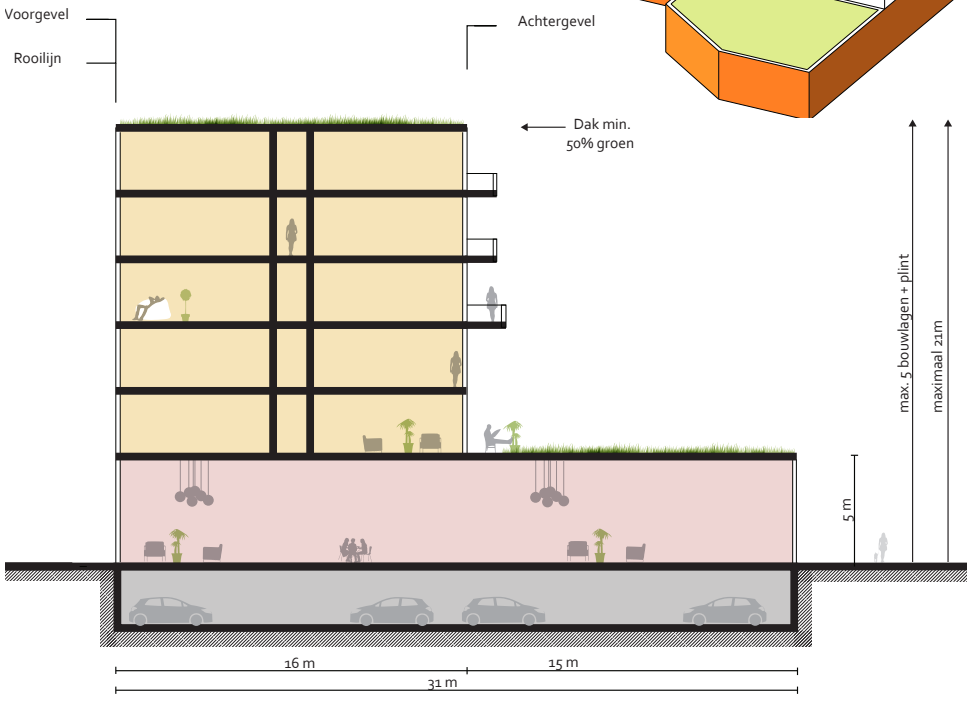
Figuur 6.25: Referentiebeelden wonen in CPO-blok







Figuur 6.26: Blok 3



Figuur 6.27: Blok 3

6.4 Aanvulling bouwregels aan dreven

Voor de bouwblokken (appartementen) langs de Elsrijkdreef en Daalwijkdreef is het, naast de uitwerkingen in paragraaf 6.2 en 6.3, mogelijk om andere uitwerkingen voor de bouwblokken te maken. In het schema op de volgende pagina is d.m.v. plattegronden en aanzichten aangegeven welke andere uitwerkingen mogelijk zijn en welke principes daarbij toegepast dienen te worden.

Bouwhoogten

Ieder bouwblok heeft een minimale en maximale bouwhoogte. Dit geeft ruimte om te kunnen variëren in bouwhoogten en zorgt voor flexibiliteit om het gewenste programma te kunnen realiseren.

Ritmiek

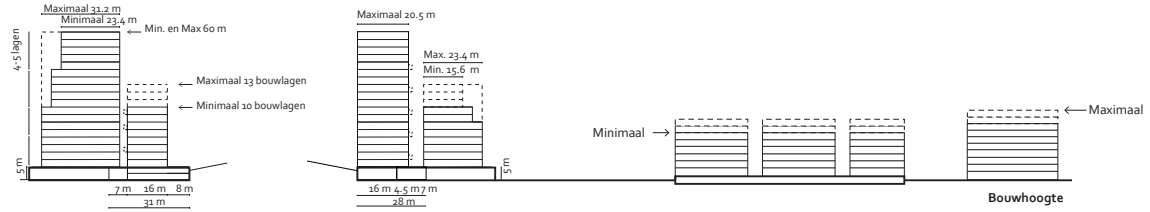
De bouwdelen dienen in bouwhoogte van elkaar te verschillen. Daarbij dient een zekere ritmiek te worden aangehouden. Een trapsgewijs principe is daarbij van belang, waarbij Blok 1 / 2 en blok D hoger zijn dan de andere bouwdelen. Het trapsgewijze principe zorgt voor samenhang en een natuurlijke overgang tussen de nieuwbouw en de bestaande hoogbouw in het zuiden (flats Geldershoofd en Gravestein) en het noorden (Holland Park).

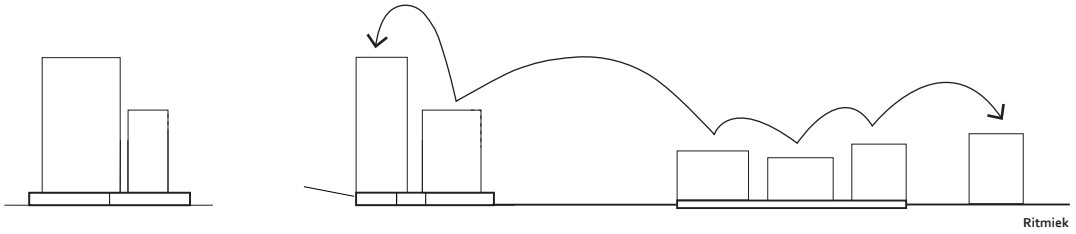
Compositie

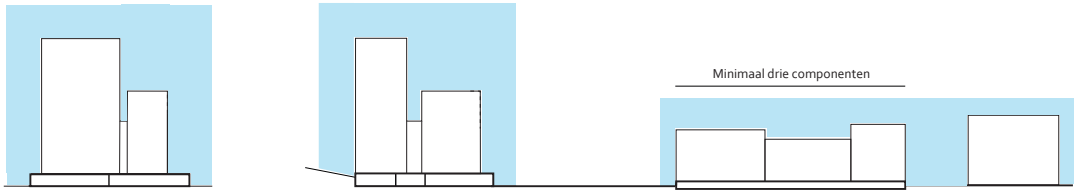
Er is ruimte om verschillende composities binnen de bouwvelden te maken. Belangrijk daarbij is dat ieder bouwveld wordt ervaren als een bouwveld met meerdere componenten/ bouwdelen (met uitzondering van blok D).

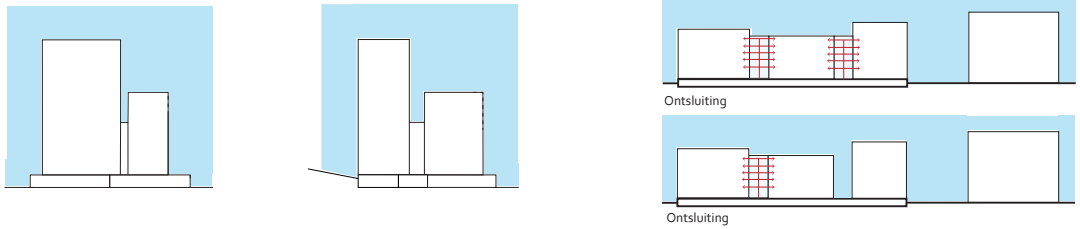
Ontsluiting (blok A,B,C)

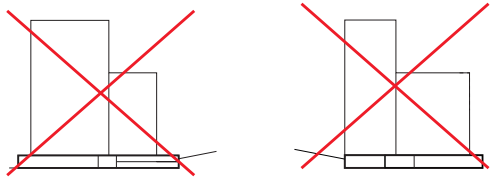
Een goede locatie voor de stijgpunten van blok A, B en C is het gebied tussen de torens. Door de stijgpunten bijvoorbeeld transparant te maken, wordt het bouwblok nog steeds ervaren als één blok met meerdere componenten. De woningen kunnen aan de achterzijde d.m.v. een gallerij worden ontsloten. De woningen zijn daarmee aan de voorzijde georiënteerd op het park. Deze ontsluitingswijze zorgt ervoor dat de woningen een geluidsluwe zijde hebben. Daarnaast wordt door deze ontsluitingswijze een barrière tegen het geluid (afkomstig van de dreven) gecreëerd. Dit heeft een positief effect op de geluidsbelasting van de woningen in de laagbouwzone.

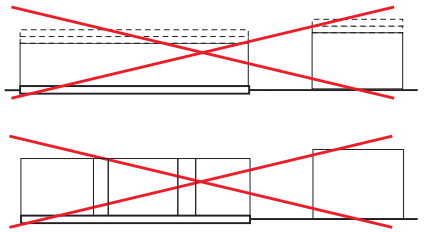


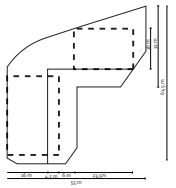


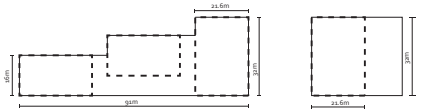


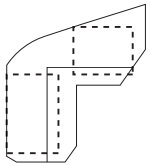


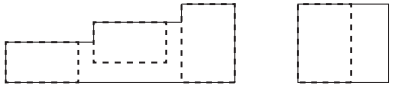


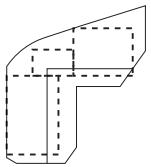


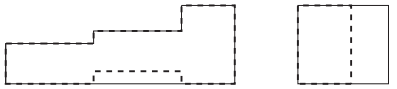


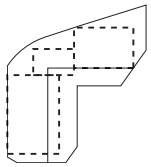


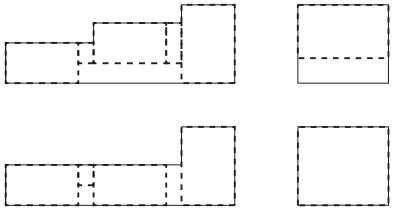


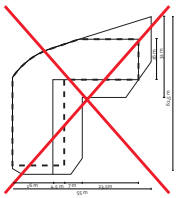


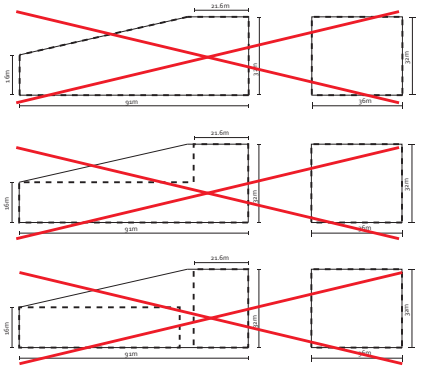












Figuur 6.28: Aanvulling bouwregels aan dreven

7. Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De geformuleerde architectonische richtlijnen vormen het kader voor verdere uitwerking van het plan E-buurt Oost door ontwikkelaars en architecten. Doel van het beeldkwaliteitsplan is dat de samenhang, ambities en uitgangspunten zoals verwoord in het stedenbouwkundig plan worden gewaarborgd.

In de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016" zijn de welstandscriteria voor ruimtelijke systemen omschreven. De beoogde beeldkwaliteit van E-buurt Oost sluit aan op het systeem woongebieden na 1985, gedifferentieerde woongebieden (8c).

De Bijlmermeer van vroeger had bij velen de reputatie van een monotoon, grootschalig en grijs gebied. In de vernieuwingsoperatie van de Bijlmer moesten veel eenvormige honingraatflats daarom plaats maken voor gevarieerde laagbouwmilieus. Dat gold ook voor de E-buurt, zij het dat het laatste oostelijke plandeel pas op de plaats heeft moeten maken vanwege de economische crisis. Inmiddels is de regionale woningmarkt alweer enkele jaren hersteld, met zelfs een veel hogere vraag dan er aanbod is. In die markt heeft de gemeente Diemen het een paar jaar geleden aangedurfd om vlakbij de E-buurt Oost het Holland Park te ontwikkelen. Dat was gedurfd, omdat in Holland Park opnieuw naar het concept van compacte (middel) hoogbouw werd gegrepen. Holland Park is een succes geworden en dat heeft de planvorming van de E-buurt Oost in positieve zin beïnvloed, niet alleen qua programma maar ook qua stedenbouwkundig beeld.

7.1 Openbare ruimte

E-buurt Oost wordt een groene woonomgeving. Door de aanwezigheid van twee groene banen grenst een groot deel van de woningen aan het groen. De inrichting van het maaiveld is daarmee een cruciaal onderdeel van het plan. De hoogwaardige kwaliteit van het openbare groen is de drager van het plan waarop de architecten hun ontwerpen moeten laten inspireren. Het landschap moet een esthetische voorziening voor de omliggende bebouwing worden. Klimaatbestendig groen en natuurinclusiviteit (paragraaf 10.0.4 en 10.1.6) zijn bij inrichting van de openbare ruimte ook belangrijke thema's.

7.1.1 Groene banen: Iedere groene baan krijgt een eigen thema en daarmee een eigen identiteit. Daar waar mogelijk wordt het huidig reliëf en bestaande bomen behouden. Invulling wordt gegeven aan het thema stadslandbouw en natuurweide.

7.1.2 Het plein: Het plein wordt gevormd tussen de bebouwing in de Noordzone. Het plein wordt autovrij en krijgt een hoogwaardige verblijfskwaliteit, die gekoppeld is aan voorzieningen en functies die zich in de plint van de bouwblokken gaan vestigen. Ontmoeting staat hierbij centraal. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en groenvakken met lage beplanting worden toegevoegd. Het groen heeft een ander karakter dan in de groene banen.

7.1.3 Woonerf: De laagbouw wordt ontsloten door middel van een binnenstraat, welke wordt ingericht als woonerf. De entrees van de woningen bevinden zich aan het woonerf en zijn onderdeel van de architectuur van de woningen. Aan weerszijden van de opritten worden groenvakken gerealiseerd, met bomen, heesters en een onderbegroeiing van vaste planten. Het woonerf heeft een meer besloten karakter dan de andere wegen in het gebied.

7.2 Architectuur

Twee oriëntaties

De nabijheid en het succes van Holland Park heeft het planontwerp geïnspireerd om aan de (noord)oostkant te kiezen voor een rand en accent van hoogbouw. Aan de (zuid)westkant van het plangebied is juist aansluiting gezocht bij de laagbouwmilieus van de reeds vernieuwde E-buurt. Tussen die twee extremen is een gedifferentieerd woongebied gecreëerd met verschillende bouwvelden, bouwvormen en woningtypen.

Eigen identiteit

In elk bouwveld wordt architectonisch één sfeer of stijl gehanteerd. De afzonderlijke bouwblokken vormen een ensemble met een warme architectuur, waarbij natuurlijke materialen en direct contact met de openbare ruimte centraal staan. Principes van duurzame stedenbouw, zoals een autoluwe inrichting, groene daken en regenwaterberging, dragen bij aan het creëren van een eigen identiteit van deze buurt.

Variatie binnen samenhang

Het Stedenbouwkundig plan voor de E-buurt Oost is een stoer, duurzaam en rustig ontwerp met drie bouwvelden. De bebouwing bestaat vooral uit rijen aan elkaar geschakelde laagbouw in het centrale deel van het plangebied en gestapelde woningen met erkers en balkons aan de rand. De gestapelde woningen aan de rand vormen accenten in het ruimtelijk beeld dat culmineert in het echte hoogbouwaccent in de Noordzone van het gebied. Binnen deze eenvoudige en strenge orde van bouwmassa's is echter voldoende ruimte voor variatie in de architectonische uitwerking.

In de veelheid van hedendaagse architectuur moeten wel een paar keuzes worden gemaakt om te waarborgen dat er voldoende samenhang in het plan blijft. Een set van bouwregels waarborgt dat de architectonische expressie van elk individueel project een relatie blijft houden met de architectonische expressies van de andere projecten in het gebied. Zo ontstaat een geheel dat meer is dan de som der delen.

7.2.1 Architectuur laagbouw

Het bouwveld met laagbouw is een sequentie van eengezinswoningen en meergezinswoningen die stedenbouwkundig gezien één totaal vormen. De afzonderlijke bouwblokken laten ruimte voor een gevarieerde en zorgvuldig gedetailleerde architectonische invulling, waarbij de hoeken van de laagbouwzone op hun beurt juist weer voor samenhang in het ensemble zorgen.

- Elk blok is vormgegeven als één volume. De koppen van de laagbouwzone onderscheiden zich daarvan, zodat het blok een begin en eind krijgt.
- De bebouwing op elke kavel vormt qua beeld een ensemble met op elkaar afgestemde kenmerken. Het ensemble kan uit meerdere typologieën van gebouwen bestaan, maar vormt op kavelniveau als het ware één gebouw.
- De meeste woningen zijn grondgebonden. Appartementen en bebo's die niet grondgebonden zijn hebben buitenruimtes.
- De woningen hebben een aantrekkelijke begane grondlaag, met grote ramen en sociale ruimten die (indien grenzend aan de groene banen) op het groen zijn georiënteerd. De woningen aan de groene banen zijn gescheiden van de publieke, groene ruimte d.m.v. loggia's die dienen als enchroachmentzone.
- Bebouwing aan de openbare ruimte heeft een verticale geleding en overwegend gelijke bouwhoogte, met uitzondering van de hoeken van de laagbouwzone. Gevels zijn als individuele verticale eenheden ontworpen, of als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie.
- De erfafscheidingen en bergingen van de woningen zijn door de ontwikkelaar mee ontworpen om samenhang in het beeld te waarborgen.

7.2.2 Architectuur gestapelde bouw

Het bouwveld met gestapelde bouw langs de Elsrijkdreef bestaat uit blokken met appartementen bovenop parkeergarages die halfverdiept worden gerealiseerd. Elk blok wordt gezien als een architectonische eenheid. De straatwand in zijn geheel wordt wel als eenheid ontworpen. Verschillen in gevelindelingen zijn mogelijk, zolang de gevels rondom de hoeken een eenheid blijven vormen.

7.2.3 Architectuur Noordzone

In de Noordzone bevindt zich het derde bouwveld met twee blokken en een kavel voor uitgifte in collectief particulier opdrachtgeverschap. De bouwblokken herbergen appartementen en voorzieningen aan het plein. In deze hoogbouwvolumes is het mogelijk om een bijzondere plasticiteit in het beeld aan te brengen, bijvoorbeeld met overstekken van balkons en terrassen met een groen karakter.

7.3 Thema's

De bouwregels in hoofdstuk 6 van dit SP richten zich reeds op een aantal aspecten die de beeldkwaliteit van het plangebied beïnvloeden. Daarnaast dient bij de architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de bouwenveloppen specifiek aandacht te worden besteed aan:

- **De daklijn**: het is wenselijk dat over de hele lengte van de laagbouw een doorlopende lijn in de daklijn wordt doorgezet. Daarboven is ruimte voor dakterrassen en private buitenruimtes. De gevel zelf mag een licht en speels karakter krijgen, maar zonder dat het gebouw aan strakheid verliest.
- **Balkons, loggia's en dakterrassen**: deze elementen vragen om een expressieve vormentaal die variatie in het lokale architecturale beeld versterkt.
- **Gebouwen met ramen en deuren**: de gebouwen mogen 'warm' en expressief zijn in kleur, het contrast aanbrengen in bouwdelen als ramen en deuren, en gebruik maken van organische materialen, waaronder glas, staal, hout en baksteen.
- **Plint**: de gestapelde woningen aan de Elsrijkdreef hebben een 3,5 tot 5 meter hoge plint. Deze plint maakt het mogelijk om royale en interessante overgangen te maken tussen dek en gebouw. De plinten aan het plein, in de Noordzone, vragen om een transparante uitwerking met publieksfuncties.
- **Verticale versus horizontale expressie**: de aanzienlijke lengte van de laagbouwblokken krijgt een menselijke maat door het toestaan van individuele architectonische expressie tussen bouwdelen, die een zekere ritme in de lange gevel brengt. Daarbij dient een zekere balans te worden gezocht in de verticale versus de horizontale architectonische expressie. De verticale expressie zou daarin de overhand moeten hebben.



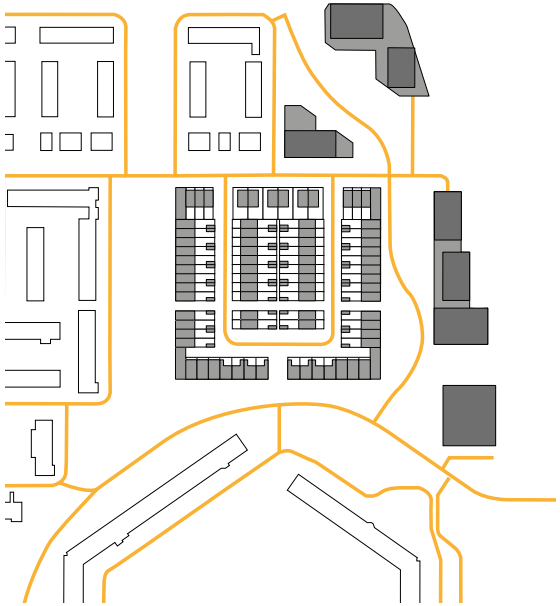
ASPECTEN

8. Verkeer

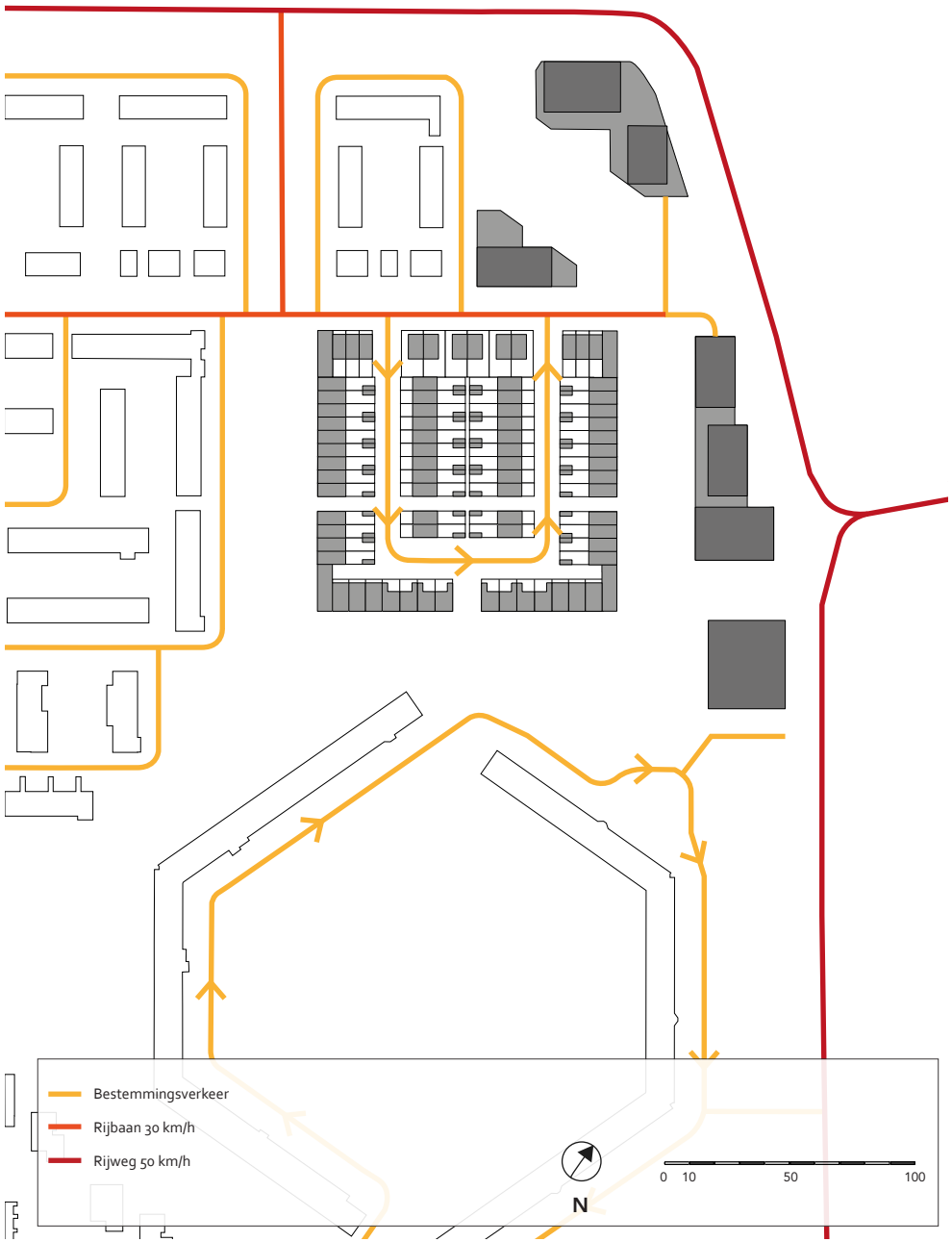
8.1 Auto (en nood- en hulpdiensten)

Het plangebied leent zich, door de nabijheid van metro, bus, een winkelcentrum en voet- en fietspaden, goed voor de inrichting als autoluwe wijk. In het plangebied komt alleen maar bestemmingsverkeer. Parkeren op eigen terrein wordt geconcentreerd aan het woonerf, bezoekers kunnen in de openbare ruimte parkeren. De parkeergarages onder de hoogbouw krijgen entrees aan de Egoli. Het meest zuidelijke blok wordt ontsloten via de route langs de flats van het Geldershoofd.

De routes voor de auto en het vrijliggende fietspad kunnen worden gebruikt voor nood- en hulpdiensten. In het definitieve maaiveldontwerp (DO) zullen routes voor nood- en hulpdiensten nader worden uitgewerkt.



Figuur 8.1: Nood- en hulpdiensten (nadere uitwerking in DO maaiveldontwerp)



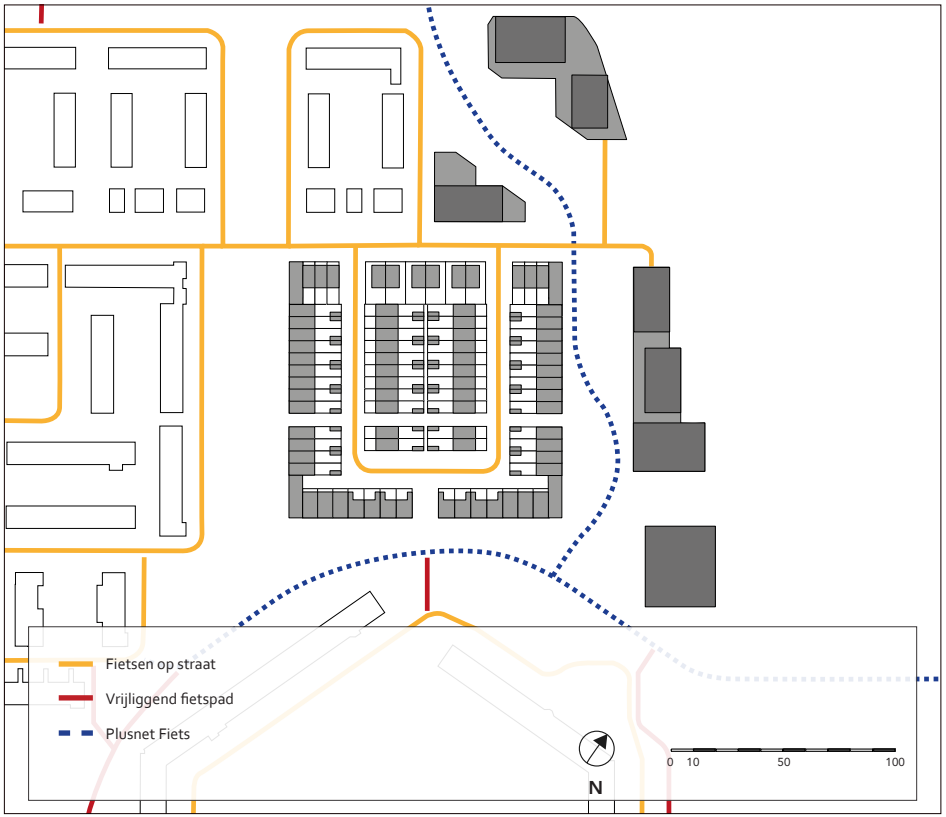
Figuur 8.2: Auto-ontsluiting

8.2 Fietsers en voetgangers

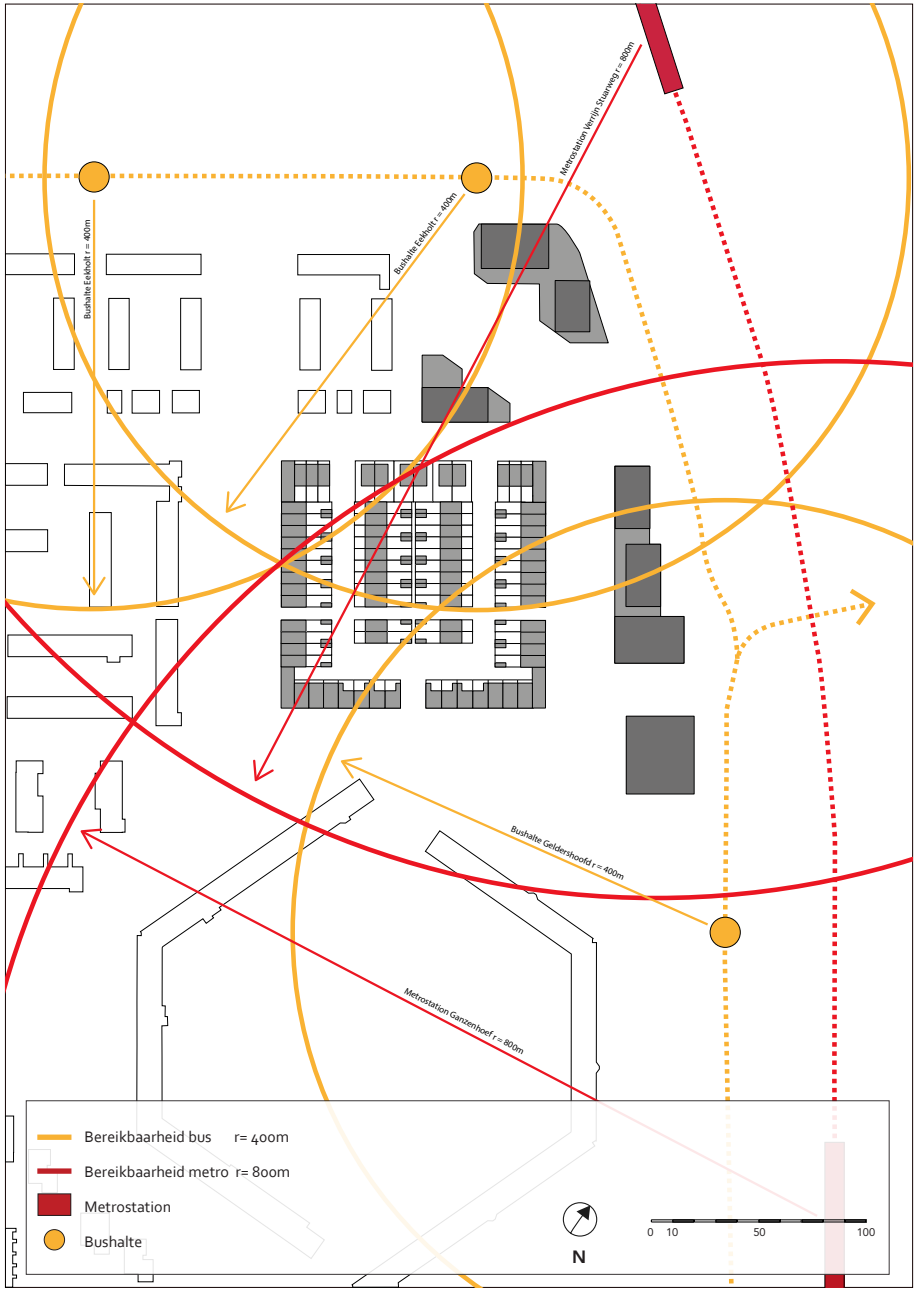
In het plangebied wordt fietsen en lopen gestimuleerd, bijvoorbeeld door meer (aantrekkelijke) routes te maken voor fietsers en voetgangers dan voor de auto. Zuidoost staat overigens al bekend om zijn comfortabele doorgaande fietspaden. Door het plangebied ligt bovendien een Plusnet fietsroute naar Diemen, Amsterdam en de rest van Zuidoost.

8.3 Openbaar vervoer

De E-buurt Oost ligt op loop- en fietsafstand van de metrostations Verrijn Stuartweg en Ganzenhoef. Daar rijdt lijn 53 richting Gaasperplas en Amsterdam Centraal. Aan de Daalwijkdreef ligt bushalte Eekholt met bussen richting Haarlem en Almere. Aan de Elsrijkdreef ligt de bushalte Geldershoofd, met bussen richting IJburg en station Amsterdam Bijlmer Arena.



Figuur 8.3: Fiets ontsluiting



Figuur 8.4: Bereikbaarheid openbaar vervoer

8.4 Parkeren

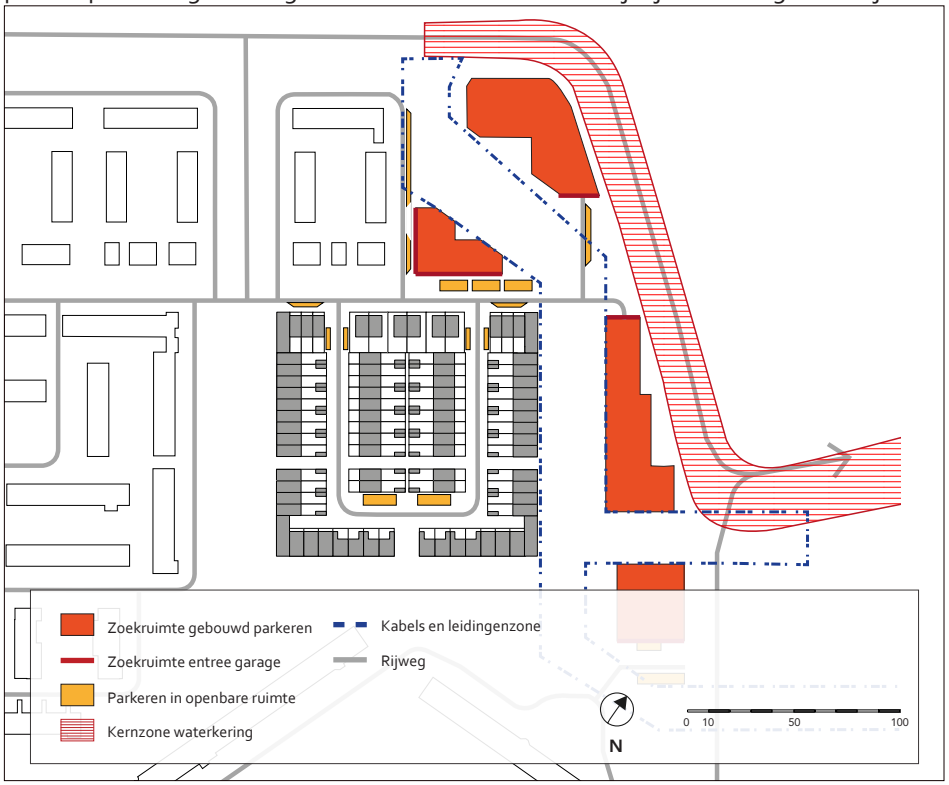
In november 2017 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. De nota schrijft voor dat in nieuwbouwprojecten geen parkeerplaatsen voor bewoners meer in de openbare ruimte aangelegd mogen worden. Bewoners kunnen daar ook geen aanspraak meer maken op een parkeervergunning. Ontwikkelaars van woningen moeten parkeerplekken daarom binnen het bouwblok of in nabijgelegen garages realiseren.

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen geeft de genoemde nota ook maximale en minimale parkeernormen. In de tabellen 8.1 en 8.2 zijn die normen vertaald naar het plangebied. Voor bewoners dienen de ontwikkelaars in deze buurt dus minimaal 136 plaatsen op eigen terrein te realiseren. Mochten ontwikkelaars actief een deelauto concept introduceren, dan kunnen zij een verzoek indienen om de minimum parkeernorm met maximaal 20% te verlagen.
Omgerekend geeft de nota voor dit gebied een norm van 52 parkeerplaatsen voor bezoekers, oftewel 0,1 parkeerplaats per woning. Deze worden aangelegd in de openbare ruimte. Naar alle waarschijnlijkheid is tegen die tijd betaald parkeren ook in de E-buurt ingevoerd.

Fietsen en scooters

Vanwege het autoluwe karakter van de E-buurt Oost is het belangrijk dat fietsen wordt gefaciliteerd, inclusief de mogelijkheid om tweewielers comfortabel en veilig te parkeren. De stedelijke nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) zal daarbij als handvat worden gebruikt en vertaald worden in de bouwenveloppen. Voor woningen geldt bovendien het Bouwbesluit dat voor elke woning een berging van minimaal 5 m² voorschrijft, of een daaraan gelijkwaardige oplossing. Voor bezoekers dient de ontwikkelaar op eigen terrein minimaal 0,5 fietsparkeerplaats en 0,13 scooterparkeerplaats per woning te realiseren.

Het aantal parkeerplekken voor tweewielers bij de voorzieningen kan pas worden bepaald als bekend is welke voorzieningen er gaan komen. Ook hier dienen die parkeerplekken op eigen terrein te worden opgelost. De nota Parkeernormen Fiets en Scooter wordt dan ook onderdeel van het bestemmingsplan.



Figuur 8.5: Autoparkeren

Parkeernormen bezoekers	Bezoek (norm 0,1)
Sociaal en middeldure huur	29
Koop/ Vrije sector > 60 bvo	23
Totaal	**52**

Tabel 8.1: Parkeernormen auto bezoekers

Parkeernormen bewoners	Woningen	Norm			
		Percentage		Aantal	
		min	max	min	max
Sociaal en middeldure huur	292	0,0	1,0	0	292
Koop/ Vrije sector > 60 bvo	226	0,6	1,0	135,6	226
Totaal	**518**			**135,6**	**518**

Tabel 8.2: Parkeernormen auto bewoners

9. Bewegende stad

De stedelijke ambitie van de Bewegende stad is om Amsterdammers gemiddeld gesproken meer - en gezond - te laten bewegen. Om daar in stedenbouwkundige projecten handen en voeten aan te geven is de Beweeglogica opgesteld. Daarin wordt een logische relatie gelegd tussen de fysieke inrichting van de stad en de (on)bewuste neiging van mensen om voor een bepaalde vorm van beweging of vervoer te kiezen.
In de Bewegende Stad en in de Beweeglogica worden dan ook concrete handvatten gegeven hoe een stedenbouwkundig plan kan bevorderen dat mensen meer gaan bewegen. Deze handvatten zijn verwerkt in de planopzet van de E-buurt Oost.

9.1 Voetgangers en fietsers

De E-buurt Oost wordt een groene buurt waarin de voetganger en fietser ruim baan krijgt. In het plan heeft de auto, ondanks een goede hoofdontsluiting, slechts minimaal de ruimte gekregen. In deze buurt zal überhaupt weinig autoverkeer zijn omdat er geen doorgaande autoroutes doorheen lopen.

Het straatprofiel is zo ingericht dat spelen op straat en op de trottoirs in principe mogelijk is. Het voetgangers- en fietspaden netwerk is fijnmaziger dan het netwerk voor auto's. Zo wordt wandelen en fietsen gestimuleerd. Het bestaande fietspad wordt verplaatst, zodat er één aansluitende en groene fietsroute kan worden gemaakt. Dat fietspad is onderdeel van het Plusnet en sluit aan op andere belangrijke fietsroutes naar de Amsterdamse Poort en de Diemerscheg.

9.2 Sport en Spel

In de twee groene banen is ruimte gereserveerd voor sport- en speelplekken. Daarnaast bieden de hoogteverschillen in het maaiveld interessante mogelijkheden tot spelen, zonder noodzakelijk speeltoestellen te plaatsen. De groene banen en het noordelijke plein zijn zo ingericht dat er genoeg ruimte is voor informeel spel en een eigen invulling met flexibele gebruiksmogelijkheden. Denk aan grasvelden, verhoogde bakken of zitranden op het plein.

In de twee groene banen is 1.375 m2 ruimte gereserveerd voor sport- en speelplekken. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde speelnorm.



Figuur 9.1: Bewegende stad







Figuur 9.2: Voorbeelden bewegende stad

10. Duurzaamheid en Milieuregelgeving

10.1 Duurzaamheid

De duurzaamheidsaspecten van de E-buurt Oost richten zich op energie, luchtkwaliteit, klimaatbestendigheid, duurzame mobiliteit, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen.

10.1.1 Energie

Energieneutrale woningen

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat in nieuwbouwprojecten geen aardgasnet meer wordt aangelegd. Om tot een duurzame E-buurt te komen wordt ingezet op een volledig duurzaam energiesysteem. In de eerste plaats betekent dit dat de energievraag tot een minimum dient te worden beperkt. De bebouwing zal daarom energieneutraal of energieleverend ontwikkeld worden en gebruik maken van lage temperatuur verwarming. Hierbij kan gedacht worden aan concepten als 'nul op de meter woningen'. Om zo min mogelijk energie te gebruiken zal lage temperatuur verwarming toegepast worden. Ook wordt onderzocht of restwarmte een bijdrage kan leveren aan een duurzame energiehuishouding van het gebied.

Toepassingen om het energiegebruik te beperken en lokaal energie op te wekken vragen om een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Zo kunnen bijvoorbeeld daken ingezet worden voor het opwekken van energie (zonnepanelen), maar ook om energiegebruik te reduceren (groene daken) of een combinatie daarvan.
Een trend op het gebied van energie is de elektrificering van het energiegebruik (warmtepompen, elektrische mobiliteit). Dit zorgt voor een hogere belasting van het elektriciteitsnetwerk. De capaciteit van dit netwerk wordt gedimensioneerd op basis van de piekbelasting. Om deze piekbelasting te reduceren zal in de E-buurt een oplossing gezocht worden voor het managen van het elektriciteitsverbruik (Smart Grid) door het gebruik te spreiden en lokaal elektriciteit op te slaan.

- De energie die in de E-buurt wordt gebruikt is 100% duurzaam en wordt zoveel mogelijk lokaal opgewekt
- De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt door het ontwikkelen van energieneutrale of energieleverende gebouwen
- In de E-buurt wordt efficiënt omgegaan met beschikbare ruimte. Daken, openbare ruimte en gevels hebben een energiebesparende of –opwek functie.
- De E-buurt maakt gebruik van een lage temperatuur warmte- en koudenetwerk
- De elektriciteitsvraag van het gebied wordt dusdanig gemanaged dat een zo laag mogelijke piekbelasting van het net ontstaat.
- Overschotten van lokaal opgewekte energie worden zoveel mogelijk lokaal opgeslagen

10.1.2 Schone lucht en mobiliteit

Het is een Amsterdamse ambitie om in de stad een gezonde luchtkwaliteit te kunnen waarborgen. De lokale luchtkwaliteit wordt met name bepaald door autoverkeer. In de E-buurt Oost wordt een autoluwe wijk gecreëerd, dat zeker een positief effect zal hebben op de luchtkwaliteit in de buurt.

OV en fiets

In de E-buurt Oost hebben de voetganger en fietser het primaat, de auto is er 'te gast'. Er wordt geïnvesteerd in extra fietsverbindingen in een aantrekkelijke en sociaal veilige omgeving. Om de rest van de stad te bereiken zijn er goede metro- en busverbindingen.

Elektrisch rijden

Elektrische auto's en fietsen zijn schoon. Om elektrisch rijden te faciliteren zijn bij oplevering oplaadpunten nodig en is het verstandig om ook al de infrastructuur (zoals mantelbuizen) aan te leggen voor toekomstige uitbreiding van de laadpunten:

- Bij oplevering is 15 á 25% van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte (voor bezoekers en autodelen) voorzien van een oplaadpaal. Bij een woningaantal van 518 gaat het dus om 8 tot 13 laadpalen in de E-buurt Oost;
- De parkeerplaatsen voor elektrisch laden worden zoveel als mogelijk geclusterd.
- Kansen liggen er ook voor een koppeling van het vervoersconcept met het elektriciteitsnet. Denk bijvoorbeeld aan het gebruiken van accu's in auto's om de piekbelasting van het net te kunnen verlagen.
- Uitgangspunt is dat ook de rest van de parkeervakken in de openbare ruimte reeds is voorbereid op de groei van elektrisch rijden, bijvoorbeeld met gereedliggende elektraleidingen.

Voor gebouwd parkeren en parkeren op privaat terrein worden in kavelpaspoorten/ bouwenveloppen nadere eisen opgenomen m.b.t. elektrisch rijden.

Autodelen

Amsterdam heeft inmiddels ruime ervaring met autodeelsystemen. Onderzoek heeft uitgewezen dat deelname van bewoners aan autodeelsystemen het aantal geparkeerde auto's in de stad omlaag brengt en mensen stimuleert om vaker de fiets of het OV te nemen. In de E-buurt Oost wordt de plaatsing van één of meer deelauto's gestimuleerd. Exploitanten van dergelijke auto's zijn bereid om een auto te plaatsen als 10 omwonenden zich daarvoor inschrijven.

10.1.3 Circulaire economie

In een 'circulaire economie' wordt afval gezien als een grondstof dat op een zo hoogwaardig mogelijke manier wordt gerecycled. De gemeente Amsterdam is al enige jaren met succes bezig om daarin een koploperspositie in te nemen.

Bouwafval

Om vroegtijdige sloop en afvalstromen te voorkomen moet een gebouw zich kunnen aanpassen aan de tijd en veranderende wensen. Circulaire gebouwen hebben idealiter de volgende eigenschappen:

- De plattegrond en het casco leent zich voor veranderingen in functie en woonwensen;
- Bij de bouw heeft hergebruik van materialen de voorkeur: Het ambitieniveau is een MPG van 0,5.
- Bij de bouw wordt daarnaast gebruik gemaakt van een materialenpaspoort.
- Bij voorkeur worden lokaal/regionaal of nationaal te winnen materialen gebruikt;

- Er wordt enkel hout met FSC-keurmerk toegepast.
- Voor de bouw worden hoogwaardige materialen gebruikt die lang meegaan en een lage milieubelasting hebben;
- Gebouwen zijn demontabel: bouwelementen worden gedocumenteerd, zodat zij ooit elders kunnen worden gebruikt.

Huishoudelijk afval
Amsterdam streeft naar het maximaal scheiden van huishoudelijk afval. Voor de E-buurt wordt daarom een inzamelsysteem toegepast dat voorziet in een hoge dienstverlening op het gescheiden kunnen aanleveren van grondstoffen (zoals groente-fruit en keukenafval, tuinafval, papier en karton, plastic en drankenkartons, glas en textiel).

10.1.4 Klimaatbestendig groen
Als gevolg van de beginnende klimaatveranderingen wordt verwacht dat in Nederland perioden van droogte/ hitte én van hevige regenval in extremere mate zullen voorkomen. Slimme groenvoorzieningen in de stad kunnen de gevolgen van beide extremen dempen en zijn bovendien goed voor flora en fauna. De nabijheid van de Bijlmerweide (ruigte en struinnatuur), de reeds bestaande bomen en het aanwezige oppervlaktewater zijn daarom belangrijk om te behouden en goed te beheren. Daar bovenop zijn in het SP E-buurt Oost diverse groenvoorzieningen opgenomen:

- Nieuwe bomen in de straten
- Brede groenstrook met als thema Stadslandbouw
- Brede groenstrook met als thema Natuurweide
- Tuinen bij grondgebonden woningen
- Groen op gebouwen

De groene daken hebben op zijn minst een vertragend effect op de regenwaterafvoer. Op de parkeerdekken van de appartementengebouwen worden bovendien 'intensief groene daken' aangelegd die ook qua flora en fauna meerwaarde bieden.

10.1.5 Rainproof plangebied

Eerder genoemde groenvoorzieningen zijn een belangrijk onderdeel van een klimaatbestendig plan, maar om werkelijk 'rainproof' te worden zijn meer maatregelen noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen. In het maaiveldontwerp zal daarom veel aandacht worden besteed aan de grondwatersituatie, de maaiveldhoogten en kansen voor regenwaterinfiltratie.

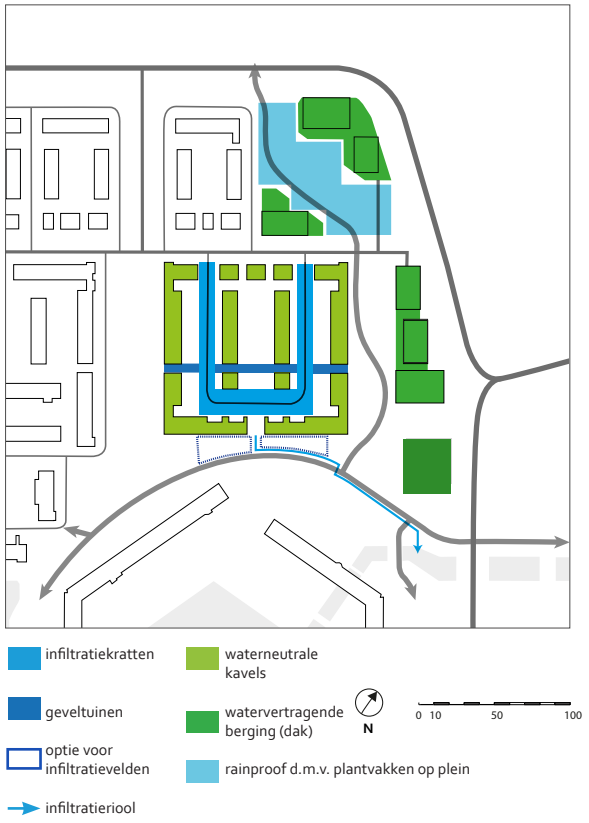
Maaiveldhoogte en grondwater

Voor de E-buurt Oost is geohydrologisch onderzoek gedaan naar de relatie tussen maaiveldhoogte en grondwaterstand. Daarbij werd gekeken welke aanleghoogte nodig is om straks na voltooiing van de buurt geen problemen met wateroverlast of wateronderlast te krijgen. Op basis daarvan wordt een aflopend maaiveldniveau voorgesteld met een aanleghoogte van NAP -1,8 meter aan de kant van Egoli en NAP -2,2 meter aan de kant van het Geldershoofd. Met dit aflopend maaiveldniveau wordt daardoor goed rekening gehouden met het grondwater verhang in het plangebied. Ook los van bovengenoemd maaiveldverloop is er in het gebied sprake van uiteenlopende aanleghoogten. Die variatie heeft soms invloed op de manier waarop regenwater kan worden verwerkt op de kavels en in de openbare ruimte. De wijze van regenwater verwerking wordt hieronder toegelicht.

Regenwater op kavels

Voor een rainproof E-buurt Oost is het wenselijk dat regenwater tot op een bepaald niveau op eigen terrein kan worden verwerkt. Dat vergt voor de laagbouw kavels een andere aanpak dan voor de gestapelde bouw:

- Laagbouw: De capaciteit voor hemelwaterberging is minimaal 60mm. Hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (2,5 mm/uur). Vertraagd afvoeren van hemelwater wordt bij voorkeur gedaan door het in de bodem te infiltreren of via het (eventueel nabijgelegen) oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater vertraagd worden afgevoerd via het riool;
- Hoogbouw: op kavels met gestapelde bouw is er meestal minder bodem (tuinen) aanwezig om regenwater te infiltreren. Bij de appartementen wordt dan ook ingezet op groene daken en wateropslag op het dek. De capaciteit voor hemelwaterberging is minimaal 60mm. Hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (2,5 mm/uur). Vertraagd afvoeren van hemelwater wordt bij voorkeur gedaan door het in de bodem te infiltreren of via het (eventueel nabijgelegen) oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater vertraagd worden afgevoerd via het riool.



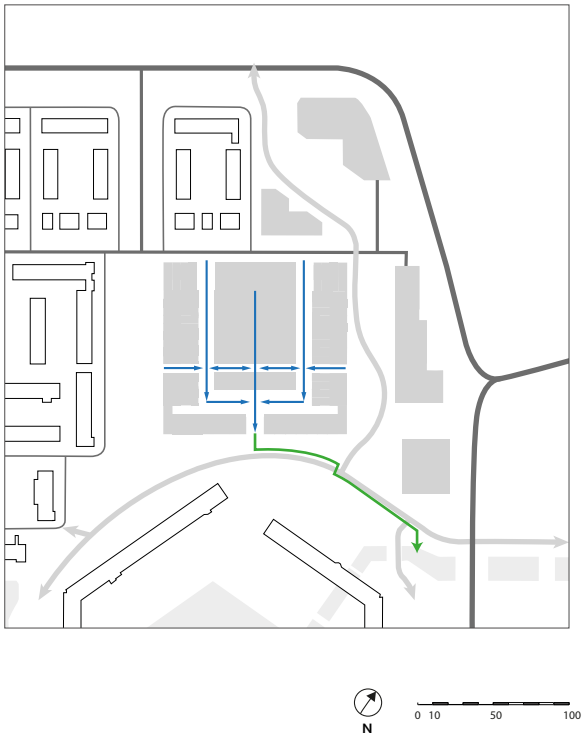
Figuur 10.1: Rainproof principes in E-buurt Oost

Regenwater in de openbare ruimte
Mogelijkheden voor regenwaterinfiltratie in de openbare ruimte zijn afhankelijk van de hoogte van het maaiveld. In de groene baan Stadslandbouw kan bijvoorbeeld beperkt worden geïnfiltreerd, omdat de baan hoger ligt dan het omringende maaiveld. Alleen het regenwater dat op de baan zelf valt kan er worden geïnfiltreerd.

Als gevolg van de zone met hoofdkabels en -leidingen in de groene baan Natuurweide, kan het maaiveld daar weinig worden opgehoogd en wordt dit uiteindelijk het laagste deel van het hele plangebied. De grondwaterstand is daar dus al vrij hoog (-2,8 tot -3,2 meter NAP) waardoor hier geen extra regenwater kan worden geïnfiltreerd. Door in deze strook bodemverbeteringen toe te passen kan de doorlatendheid wel worden vergroot.

Regenwater in de openbare ruimte van de laagbouw wordt op verschillende manieren opgevangen en geïnfiltreerd:

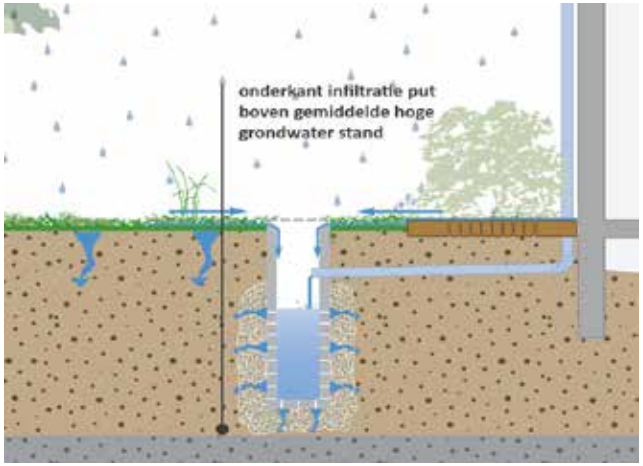
- Woonerf: regenwater wordt via een molgoot en een valkolk opgevangen in infiltratiekratten. Vandaaruit kan het in de grond infiltreren;
- Steeg oost-west: hier wordt het regenwater opgevangen in geveltuintjes.



Figuur 10.2: Stromenkaart hemelwater



Figuur 10.3: Referentiebeeld infiltratievelden



Figuur 10.4: Rainproof principe afwatering op eigen kavel

10.1.6 Natuurinclusief ontwerpen

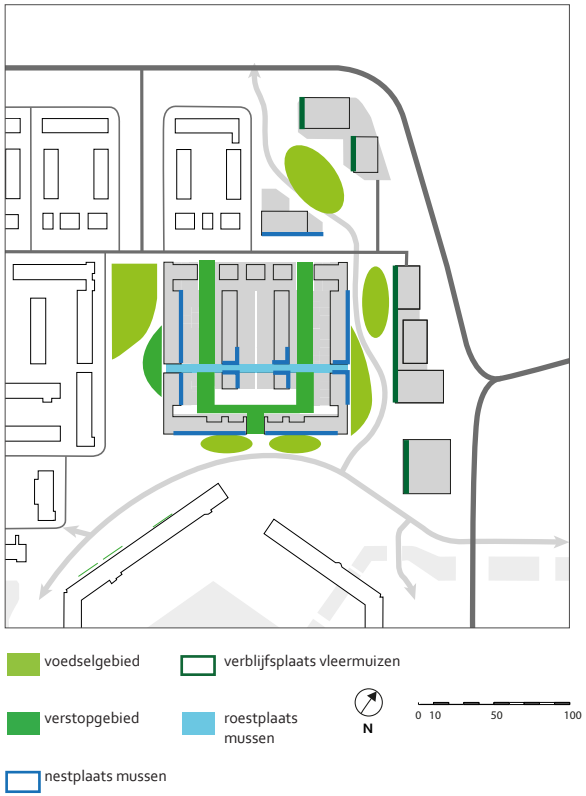
De stedelijke Agenda Groen zet in op het vergroten van de biodiversiteit. Daarbij ligt de focus op het oplossen van knelpunten en natuurinclusief bouwen. In de E-buurt Oost liggen geen knelpunten voor de Amsterdamse Ecologische Structuur. Wel biedt de nabijgelegen Bijlmerweide mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen. Natuur-inclusief is een leidend ontwerpprincipe voor de E-buurt.

Broedplaatsen vogels

In Zuidoost is het aantal nestelplaatsen voor de huismus teruggelopen. Huismussen broeden binnen stedelijk gebied en zijn afhankelijk van vaste nestplaatsen. Speciale nestkaststenen kunnen vrij eenvoudig ingepast worden in het toekomstige ontwerp van de nieuwbouw. Voor vleermuizen kunnen speciale vleermuisstenen worden ingemetseld. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met biotoopeisen, zoals voldoende voedsel in de vorm van zaden en insecten binnen 50 meter van de nesten. Struiken in de nabijheid van nesten zorgen voor veilige, beschutte schuil- en slaapplaatsen.

Groene daken en gevels

Groene daken zorgen niet alleen voor verkoeling en waterberging, maar kunnen ook ecologische waarde hebben als leefgebied voor insecten en dus voedsel voor mussen en vleermuizen. Groene gevels, in de vorm van klimplanten of gevarieerde groene muren, dragen ook bij aan de isolatie van bebouwing en de biodiversiteit van het gebied. Voor de vogels is gevelbegroeiing een belangrijke nestgelegenheid.



Figuur 10.5: Natuurinclusief, doelsoort Mus



Figuur 10.6: Referentiebeelden natuurinclusief

10.2 Milieuregelgeving

Geluid
De woningen in de E-buurt Oost zijn volgens de Wet geluidhinder 'geluidgevoelige objecten'. Het plangebied zit in de geluidinvloedssfeer van de Daalwijkdreef, Elsrijkdreef, Provincialeweg en de metro. Het geluidonderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting op een aantal gevels in het stedenbouwkundig plan hoger is dan de voorkeurswaarde. Dat komt door het geluid van het autoverkeer op de aangrezende wegen, maar vooral ook door het geluid van de metro. Een geluidsscherm is hier geen optie. Daarom zal een hogere waarde (ontheffing) gevraagd worden. Dit is mogelijk omdat de gevelbelasting blijft onder de maximale ontheffingswaarde. Voorwaarde daarbij is dat een woning een stille zijde zal hebben dan wel dat een deel van een zijde stil (maximaal 48 dB) zal zijn. Bij het ontwerp van de gebouwen en de woningen zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

Bodem
Er is een korte historische analyse gedaan. Er wordt nader onderzoek uitgevoerd of er mogelijk sprake is van vervuiling.

Archeologie en cultuurhistorie
De nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek moet worden gedaan. De provincie Noord-Holland heeft daartoe reeds een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld, waarmee gemeentelijke plannen worden getoetst op de aanwezigheid van rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen en historisch-geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Bureau Archeologie en Monumentenzorg heeft over deze waarden advies uitgebracht en heeft geen bijzonderheden vastgesteld. In het bestemmingsplan zullen regels worden opgenomen over hoe om te gaan met archeologische vondsten. Eventuele bodemvondsten moeten direct worden gemeld.

Watertoets en waterbalans
Op de bestuurlijke niveaus van Rijk, provincies en gemeenten geldt sinds 2001 de afspraak om bij elk ruimtelijk plan een 'watertoets' te laten doen door de lokale waterbeheerder. In dit geval is dat het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), waarvoor Waternet in Amsterdam taken uitvoert op het gebied van waterbeheer, grondwaterzorg en de riolering. In de watertoets wordt beoordeeld of in een ruimtelijk plan voldoende aandacht is voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), de waterkwaliteit en de veiligheid (overstroming). Daarnaast hebben stadsdeel Zuidoost en Waternet begin 2017 een protocol Waterbalans Amsterdam Zuidoost ondertekend. Dat protocol heeft twee doelen voor ogen:

- Het bijhouden van een up-to-date waterbalans voor de vergunningverlening;
- Maken van een degelijk vooruitzicht hoe de waterbalans verandert door ruimtelijke ontwikkelingen.

In de waterbalans is voor de polder Bijlmer geconcludeerd dat er voor waterberging een positieve saldo is van bijna 3 hectare. Nieuwe bouwplannen die onder een GREX vallen kunnen voor watercompensatie gebruik maken van dit positieve saldo. Als het saldo negatief dreigt te worden dient de reeds geplande waterberging in de D-buurt te worden gerealiseerd. De watertoets en waterbalans hebben de volgende concrete relaties met de E-buurt Oost:

- Waterbalans: de watercompensatie voor de E-buurt Oost is reeds opgenomen in de compensatie afspraken voor de vernieuwing van de Bijlmermeer;
- Grondwater: de aanleg van parkeergarages wordt nog nader besproken met Waternet;
- Riolering en materialisering: uitgangspunt is om niet-uitlogende materialen toe te passen. Afvoer van hemelwater is gescheiden van het riool, zodat hemelwater kan infiltreren in de bodem en het riool niet onnodig wordt belast;
- Waterkeringen: de E-buurt Oost ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering.

Naar aanleiding van toename van verharding in het plangebied, dient er water gecompenseerd te worden. De watercompensatie bedraagt 10% van de toename aan verharding.

Verkeersonderzoek
Het SP E-buurt Oost voorziet in een toename van ongeveer 150 woningen ten opzichte van het aantal woningen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan. Daarom is een verkeersonderzoek gedaan naar effecten op de doorstroming. Daaruit zijn geen (nieuwe) knelpunten gekomen. Omdat bewoners in de huidige situatie al knelpunten ervaren in de spits, werd aanvullend onderzoek gedaan naar verkeersmaatregelen om de doorstroming te bevorderen. Daarnaast is bekeken of het SP voldoet aan het parkeerbeleid. Het plangebied lost het parkeren intern op en voldoet aan de Nota Parkeren.

Wet luchtkwaliteit
Volgens de Wet luchtkwaliteit moeten ruimtelijke plannen voldoen aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijnstof. Nieuwe ruimtelijke plannen kunnen lokaal immers zorgen voor meer luchtverontreiniging. Die toetsing is echter niet nodig als een (klein) bouwproject niet of nauwelijks voor extra luchtverontreiniging zorgt. Die uitzondering is geregeld in het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. De E-buurt Oost voorziet in slechts 150 extra woningen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het effect op de luchtkwaliteit is vrijwel nihil. De E-buurt Oost voldoet derhalve aan de Wet luchtkwaliteit en nader onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid
In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (2004) staan richtlijnen voor gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen (bedrijven of installaties) waar gevaarlijke stoffen worden

geproduceerd en/of opgeslagen. In de nabijheid van de E-buurt Oost is echter geen sprake van dergelijke inrichtingen. Het plangebied bevindt zich evenmin in de buurt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming regelt hoe in (steden)bouwkundige plannen moet worden omgegaan met beschermde planten en dieren, en hun rust- en verblijfplaatsen. Voor de Egeldonk is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen strikt beschermde soorten aanwezig zijn in het terrein en in de gevels van Egeldonk 50. Een afdoend onderzoek is niet nodig. Er is geen ontheffing van de wet natuurbescherming nodig.

Voor de Noordzone is een verkennend onderzoek gedaan op basis van een bureauonderzoek en een veldbezoek. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat in verband met het kappen van de bomen, met name aan de provinciale weg, nader onderzoek nodig is. Mogelijk zijn de bomen verblijfplaatsen voor de vleermuizen en/ of onderdeel van de vliegroute. Nader onderzoek moet uitwijzen of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. Voor de Noordzone is het verder van belang rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

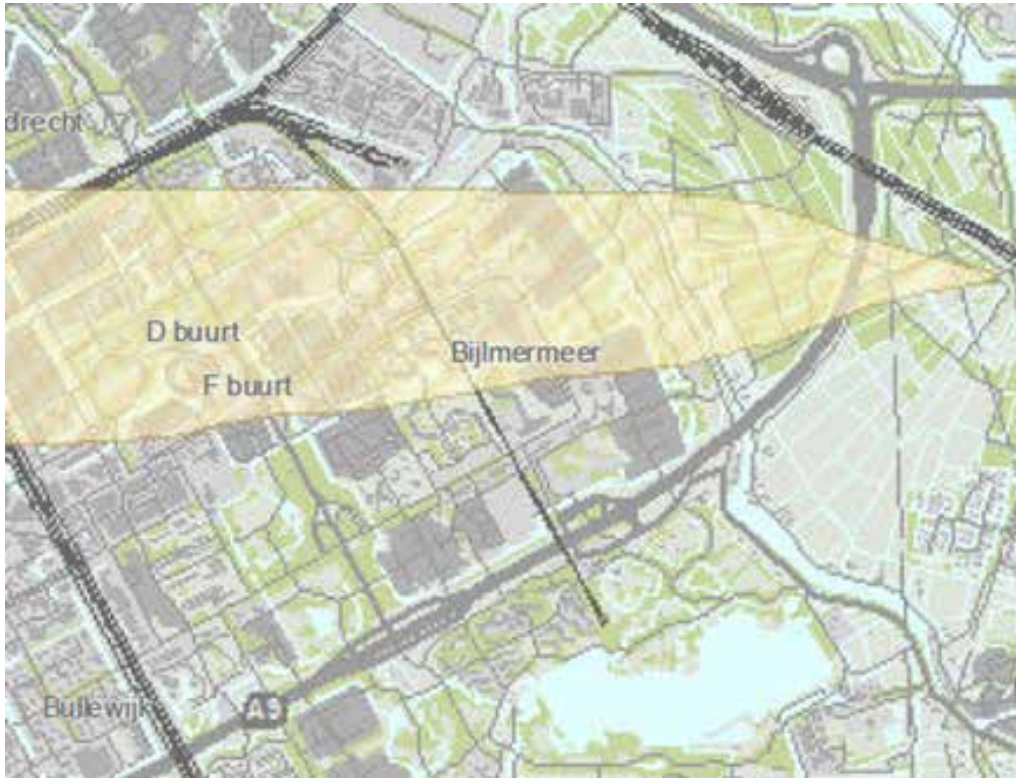
Verder is een stikstofdepositieonderzoek gedaan. Op grond van de Wet natuurbescherming moet nagegaan worden of een nieuwe ontwikkeling een hogere concentratie van stikstof veroorzaakt op de dichtstbijzijnde natura 2000 gebieden. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden zal veroorzaken. Daarvoor liggen de natuurgebieden te ver weg.

Luchthavenindelingsbesluit
Volgens het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) van 2017 gelden rond Schiphol een aantal beperkingen aangaande toegestane bestemmingen en bouwhoogten. Het gaat dan om regels voor maximale bouwhoogten en geluidsgevoelige bestemmingen en beperkingen voor bestemmingen die vogels aantrekken en daardoor een veilig vliegverkeer kunnen hinderen. De locatie ligt in het gebied waarvoor een hoogtebeperking geldt. Hier geldt een maximale hoogte van 146 meter. In verband met de radar geldt er een strengere norm, namelijk een maximale bouwhoogte van 70 meter. De bouwhoogte in het stedenbouwkundig plan blijft ruim onder deze norm.

De locatie ligt ook in het LIB5 gebied (zie figuur 10.7). Voor dit gebied geldt dat er een afweging moet worden gemaakt in verband met geluid en externe veiligheid. De reden om hier woningen mogelijk te maken is gelegen in de noodzaak voor nieuwe woningen in de Bijlmermeer en Amsterdam. Daarnaast maakt het huidige bestemmingsplan al woningbouw mogelijk op deze locatie. Het type woningen dat hier gerealiseerd gaat worden sluit aan op de vraag naar ruime appartementen. Voorwaarde vanuit het LIB is dat de toekomstige bewoners op de hoogte zijn dat zij wonen in een gebied waar (meer) geluid van vliegtuigen te verwachten is. Daarom zal dit vermeld worden in de verschillende documenten en overeenkomsten die betrekking hebben op de te bouwen woningen.

Windhinderonderzoek
Met het windhinderonderzoek is op basis van het stedenbouwkundig plan nagegaan hoe het windklimaat zal zijn op straatniveau. Uit dit onderzoek blijkt dat op de meeste plekken het windklimaat goed voor het doorlopen zal zijn. Nabij toren 1 en 2 is er een zone waar het windklimaat matig voor slenteren zal zijn. In definitieve plannen zal rekening moeten worden gehouden dat er een goed windklimaat is voor de verblijfsgebieden, zoals het plein. Voor het definitieve plan zal moeten worden aangetoond dat het windklimaat goed is op die plekken.

Bezonningsonderzoek
Met een bezonningsonderzoek is nagegaan of de toekomstige gebouwen schaduwwerking zullen hebben op de



Figuur 10.7: LIB5 gebied

bestaande gebouwen in de omgeving. De bezonningsdiagrammen wijzen uit dat de hoogbouw van 60 meter in de Noordzone op de maatgevende data (21 maart / 21 september) alleen in de ochtenduren voor een beperkte hoeveelheid schaduw op de bestaande bedrijfspanden ten noorden van de Daalwijkdreef zorgt. De bebouwing in de Noordzone geeft geen schaduw op de bestaande woningen ten westen van de Noordzone (straat Eensgevonden).
Op de overige tijdstippen van de dag geven de nieuwe woningen hooguit beperkte schaduw op de nog te ontwikkelen woningen van de E-buurt Oost, en niet op al bestaande woningen.
Omdat alleen de blokken A t/m D wat betreft hoogte afwijken van het geldende bestemmingsplan is nagagaan of deze hoogte zorgt voor extra schaduwwerking. De bezonningsdiagrammen laten zien dat de grotere hoogte op de maatgevende data (21 maart / 21 september) alleen in de vroege ochtend tot iets meer schaduw op de meest oostelijk gelegen woningen van blok F leidt. Voor het overige heeft de grotere bouwhoogte geen effect op de bezonning van bestaande omliggende gebouwen.

11. Kabels en leidingen

Het plangebied wordt doorsneden door een zone hoofdkabels en -leidingen. Deze kabels en leidingen moeten ten allen tijde bereikbaar zijn voor onderhoud of calamiteiten. Een consequentie daarvan is dat er in deze zone niet mag worden gebouwd of diep wortelende beplanting aangebracht mag worden.



Figuur 11.1: Kabels en leidingen

12. Onderzoeken E-buurt Oost

In hoofdstuk 10 'Duurzaamheid en milieuregelgeving' van het Stedenbouwkundig Plan wordt ingegaan op de onderzoeken die zijn gedaan. De tabel hiernaast geeft een overzicht van de onderzoeken, de uitkomst daarvan en of een vervolgonderzoek wordt gedaan. De onderzoeksrapporten zijn in de bijlage van dit stedenbouwkundig plan te vinden.

Onderzoeken	Uitkomst	Vervolgonderzoek
Geohydrologisch	Geadviseerd wordt een aflopend maaiveldhoogte te realiseren voor een goede grondwaterstand. Bij inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met waterberging.	Nee
Natuur	Egeldonk: Geen strikt beschermde soorten aanwezig zijn in het terrein en in de gevels van Egeldonk 50. Noordzone: Bomen, met name aan de provinciale weg, zijn mogelijk verblijfsplaatsen voor de vleermuizen en/ of onderdeel van de vliegroute. Nader onderzoek is nodig i.v.m. kappen van bomen. Daarnaast rekening houden met het broedseizoen van vogels.	Noordzone: In verband met het kappen van bomen, met name aan de provinciale weg, is nader onderzoek nodig is. Mogelijk zijn de bomen verblijfplaatsen voor de vleermuizen en/ of onderdeel van de vliegroute. Nader onderzoek moet uitwijzen of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.
Natuur, stikstofdepositie	De ontwikkeling veroorzaakt geen toename van stikstof in Natura 2000 gebieden.	Nee
Geluid	Gevelbelasting op deel woningen boven voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Hogere waarde zal worden aangevraagd. Voorwaarde voor een hogere waarde is een stille zijde per woning.	Bij het ontwerp van de gebouwen en woningen zal rekening moeten worden gehouden met het realiseren van een stille zijde.
Bodem	Op grond van historisch onderzoek in laag tot 0,5 m onder maaiveld geen bijzonderheden. Voor laag daaronder is nader onderzoek nodig.	Nader onderzoek naar mogelijke asbestvervuiling in laag dieper dan 0,5 m onder maaiveld.
Archeologie en Cultuurhistorie	Geen bijzonderheden aangetroffen.	Nee
Waterparagraaf	Het te verharde oppervlak past in Waterbalans Amsterdam Zuidoost	Nee
Verkeersonderzoek	Locatie is goed te ontsluiten. Uit nader onderzoek blijkt dat het verkeer op het kruispunt Daalwijkdreef – Egeldonk toeneemt, maar niet zodanig dat er knelpunten ontstaan. Er zijn geen verkeerslichten noodzakelijk.	Nee
Luchtkwaliteit	Toename aantal woningen ten opzichte van aantal dat planologisch al mogelijk was, is 150. Dit kan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'.	Nee
Externe veiligheid	In de omgeving zijn geen bedrijven of routes met gevaarlijke stoffen.	Nee
Luchtvaartindelingsbesluit	De locatie ligt in een gebied met een hoogtebeperking van 70 meter. Het SP valt hierbinnen. De locatie ligt in een gebied waarvoor nadere motivering voor de woonbebouwing gegeven moet worden.	Nee
Bezonningsonderzoek	De nieuwe hoogbouw zorgt op de maatgevende data alleen in de ochtenduren voor een beperkte hoeveelheid schaduw op de bestaande bedrijfspanden ten noorden van de Daalwijkdreef, niet op de bestaande woningen in de omgeving	Nee
Windhinderonderzoek	Op de meeste plekken in het plan is er een goed windklimaat voor doorlopen. Nabij toren 1 en 2 is er een zone waar het windklimaat matig voor slenteren zal zijn	Voor het definitieve plan zal moeten worden aangetoond dat het windklimaat goed is voor de verblijfsgebieden.

13. Beheer en exploitatie

13.1 Beheer

Het maaiveldontwerp is inhoudelijk getoetst in de expertmeeting van stadsdeel Zuidoost. De realisatie van dit maaiveldontwerp moet onder meer leiden tot een goed beheerresultaat in het gebied. Het Schetsontwerp voor de openbare ruimte biedt hier goede voorwaarden voor. Het beheer is onlangs gecentraliseerd en ondergebracht bij stadswerken. Het plan en de financiële beheertoets is ook met de nieuwe beheercoördinatoren en beheerders van V&OR besproken en goedgekeurd. In de verdere uitwerking van het ontwerp zal beheer betrokken blijven.

13.2 Financiële beheertoets

Voor de inschatting van de toekomstige beheerkosten is een financiële beheertoets opgesteld. In de beheertoets zijn de toekomstige beheerkosten bepaald op basis van het gewenste beheerniveau en de daarbij behorende kosten. De toets van de genormeerde beheerkosten voor het maaiveldontwerp is uitgevoerd ten opzichte van de genormeerde beheerkosten van de bestaande situatie.

De beheertoets voor het schetsontwerp E-oost laat een afname zien van de dagelijkse beheerkosten in het plangebied. Dit is te verklaren door de uitgifte van de woningen. In de beheertoets zijn niet de vervangingskosten opgenomen.
In de verdere uitwerking van het ontwerp naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp zal een meer gedetailleerde beheertoets kunnen worden uitgevoerd. De verwachting is dat het ontwerp uiteindelijk beheerneutraal zal zijn.

13.3 Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC)

In de voorbereiding en uitvoering van sloop- en saneringswerkzaamheden, bouwrijp maken en bouwprojecten dient aandacht besteed te worden aan de eisen die worden gesteld aan BLVC. De maatregelen die in dit kader worden genomen en de hieraan verbonden kosten worden beschreven in de BLVC-plannen. Een BLVC-plan wordt opgesteld is voor de uit te voeren werkzaamheden.



VERVOLG

14. Planning en ontwikkelstrategie

De planning van de E-buurt Oost is erop gericht om de bouw in het najaar van 2021 te beginnen. Het concept Stedenbouwkundig Plan wordt in het begin van 2019 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak. Vervolgens worden de ontvangen reacties van een inhoudelijke beantwoording voorzien. Het Stedenbouwkundig Plan wordt daarna voorgelegd aan de gemeenteraad, samen met de inspraakreacties en beantwoording. Na vaststelling van het SP wordt bepaald in welke volgorde de bouwblokken het best ontwikkeld kunnen worden. Samenvattend kan voor het SP de volgende planning op hoofdlijnen worden aangehouden:

Vaststelling Stedenbouwkundig plan	2019
Bestemmingsplan	2019/ 2020
Tender	2020
Bouwplanontwikkeling	2020-2021
Realisatie	2021

14.1 Juridisch kader

Om het plan ruimtelijk-juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied gemaakt. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan. Ook het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd waarop een ieder zienswijzen kan indienen. De zienswijzen worden door de gemeenteraad betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

14.2 Regie stedenbouwkundige kwaliteit en welstand

Voor de E-buurt Oost wordt een supervisor aangesteld. De supervisor is belast met de taak een hoogstaande ontwerpkwaliteit te bereiken.

In de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016" zijn de welstandscriteria voor ruimtelijke systemen omschreven. De beoogde beeldkwaliteit van E-buurt Oost sluit aan op het systeem woongebieden na 1985, gedifferentieerde woongebieden (8c).

14.3 Selectie marktpartijen en zelfbouwers

De keuze van ontwikkelaars verloopt volgens de stedelijke Beleidsregels selectieprocessen. In de openbare meervoudige selectie hanteert de gemeente vooraf gedefinieerde criteria zoals duurzaamheid, kwaliteit en prijs. Ook omwonenden hebben inbreng in de criteria en de beoordeling van inzendingen. Ontwikkelaars wordt tevens gevraagd welke ruimte zij voor bewonersparticipatie bieden in de bouwplannen en het-plan (Beheer, Leefbaarheid, Verkeer, Communicatie).

14.4 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen werd in 2007 een Grondexploitatie vastgesteld. Die Grondexploitatie is inmiddels niet meer actueel, ook omdat de Noordzone daar toen nog niet in was meegenomen. Op basis van dit voorliggende Stedenbouwkundig Plan wordt de Grondexploitatie daarom herzien. Het exploitatiegebied wordt daarin uitgebreid naar de Noordzone en naar de openbare ruimte van de G-buurt Noord. Dat laatste is wenselijk om de aanhechting en verbindingen tussen deze twee buurten te versterken.

14.5 Communicatie en participatie

De participatie stopt niet na vaststelling van dit Stedenbouwkundig Plan. Van de start van de planvorming tot en met de uitvoering zijn/ worden bewoners betrokken door:

- Informatie: informatieavonden, nieuwsbrieven, projectensite, social media.
- Consultatie: bewoners gaan met het projectteam in gesprek over het plan en verbeterpunten.
- Inspraak: bewoners kunnen bezwaar maken en alternatieven voorstellen. De inspraak is onderdeel van de besluitvormingsprocedure.

Tijdens de inspraak worden bewoners geconsulteerd over hun woonwensen voor de nieuwbouw. Bewoners worden ook betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte, het selecteren van de projectontwikkelaars en de ontwikkeling van het CPO-blok (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) in de Noordzone.

