Gemeente Amsterdam



# Investeringsnota Dichtersbuurt

Vastgesteld door de gemeenteraad op
9 november 2023

Gemeente Amsterdam

**Opdrachtgever:**
Nabila Bouabbouz (G&O)

**Gemeente Amsterdam:**

| | |
|---|---|
| Kees Vissers | (projectmanager) |
| Berta Gruodyte | (stedenbouwkundige) |
| Mei van Eeghen | (stedenbouwkundige) |
| Anja Göhringer | (stedenbouwkundige) |
| Dalia Malakschahi | (stedenbouwkundige) |
| Mohamed Faghloumi | (verkeersontwerper) |

in samenwerking met

**Eigen Haard**

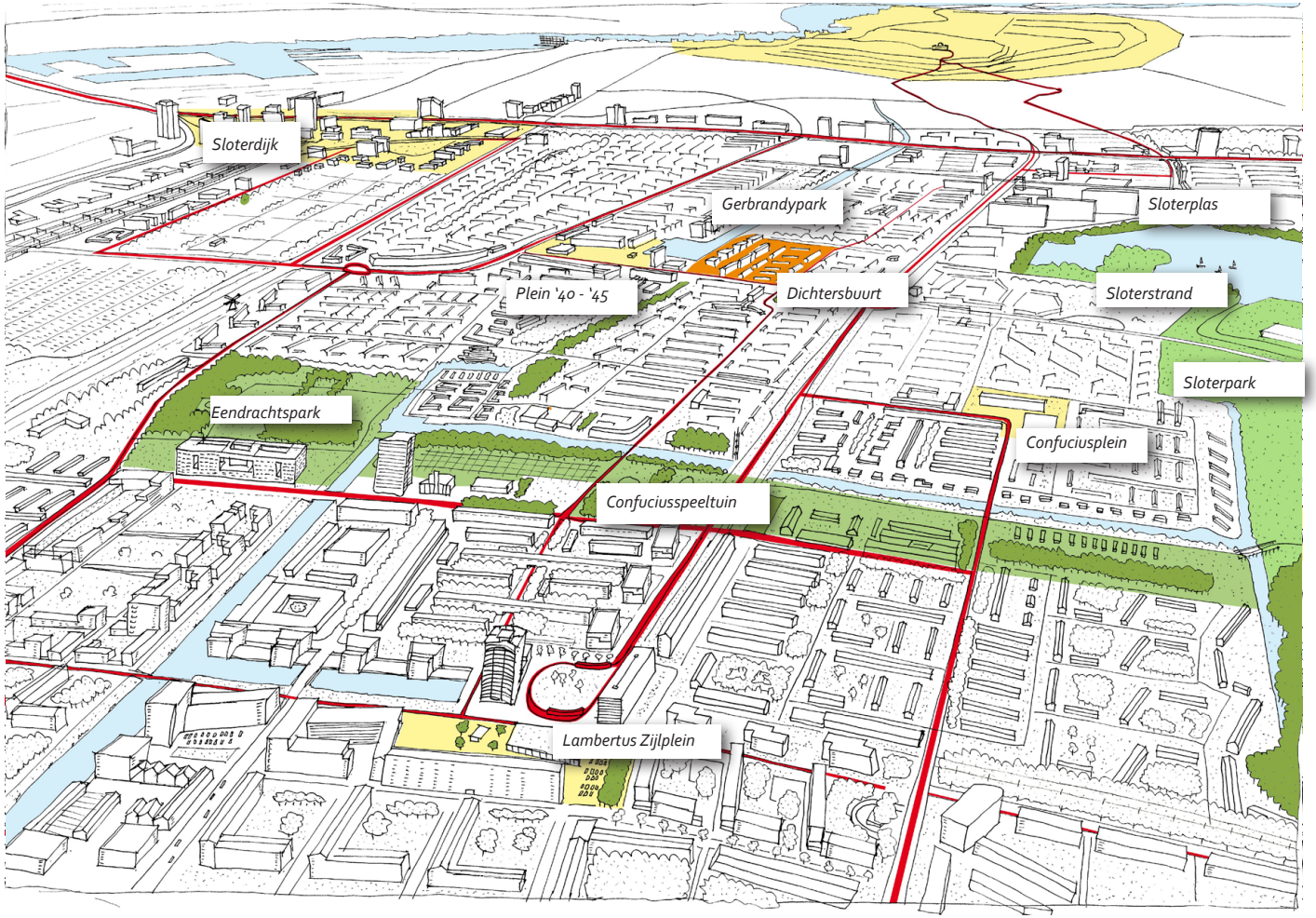
**De Zwarte Hond**

| | |
|---|---|
| Linda van Heugten | (stedenbouwkundige) |
| Kinga Murawska | (stedenbouwkundige) |

Mieke Ruisch, Ruisch ontwerp (ontwerper openbare ruimte)

**Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's:**
Beeldbank Amsterdam
Collectie kaarten & foto's: gemeente Amsterdam, De Zwarte Hond, Mieke Ruisch

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




*Ligging van de Dichtersbuurt in Nieuw-West, Amsterdam*

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding** 3

**2. Opgave** 5

**3. Analyse** 7

3.1 Geschiedenis 7

3.2 Cultuurhistorische waarde 9

3.3 Ruimtelijke opzet 9

3.4 Sociaaleconomische analyse 11

3.5 Omgeving 13

3.6 Het plangebied 15

**4. Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing** 17

4.1 Rijksbeleid 17

4.2 Beleid gemeente Amsterdam 17

4.3 Specifiek beleid voor Nieuw-West 18

4.3 Algemeen beleid 19

**5. Stedenbouwkundig plan** 25

5.1 De visie 25

5.2 Ruimtelijke kenmerken van het plan 25

5.3 Het stedenbouwkundige plan 27

**6. Beeldkwaliteitsplan** 37

**7. Openbare ruimte** 45

7.1 Hoofdsstructuur 45

7.2 Groenstructuur 45

7.3 Boomstructuur 47

7.4 Verkeer 51

7.5 Parkeren 51

7.6 Overgang openbaar - privé 52

7.7 Sport, spel en ontmoeten 52

7.8 Afval 53

7.9 Kabels en leidingen 53

7.10 Nutsvoorzieningen 53

**8. Duurzaamheid** 55

8.1 Sociale duurzaamheid 55

8.2 Klimaatadaptatie 55

8.3 Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit 55

8.4 Reductie $CO_2$ uitstoot 55

**9. Programma** 57

9.1 Wonen 57

9.2 Programma niet-wonen 57

**10. Ontwikkelstrategie** 59

10.1 Grondruil 59

10.2 Realisatie 59

10.3 Fasering 59

10.4 Taakverdeling 59

**11. Participatie** 61

**12. Onderzoeksresultaten** 65

**13. Financiën** 67



# 1 Voorwoord

*Hof in de Dichtersbuurt*

# 1. Inleiding

Voor u ligt de Investeringsnota Dichtersbuurt. De vernieuwing van de Dichtersbuurt maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota  Geuzenveld-Slotermeer (2019). Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het doel om met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebied te komen tot een grotere differentiatie van het woningaanbod en extra woningen toe te voegen.

In deze Investeringsnota Dichtersbuurt leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van de buurt. Het plan voor de vernieuwing is gemaakt in overleg met de woningcorporatie Eigen Haard en de bewoners. In de investeringsnota gaan we achtereenvolgens in op de opgave, de huidige ruimtelijke situatie, de uitgangspunten voor de vernieuwing, de visie op de nieuwe buurt en vervolgens de ontwikkelstrategie om te komen tot deze nieuwe buurt. Ook beschrijven we op welke wijze de participatie en inspraak heeft plaatsgevonden.



# 2

# Opgave

*Hof in de Dichtersbuurt*

# 2. Opgave

De Dichtersbuurt is een buurt met veel groen en een centrale ligging in de nabijheid van het winkelcentrum Plein 40-45 en de Sloterplas. De woningen in de buurt zijn in de jaren'50 van de vorige eeuw gebouwd en zijn toe aan vernieuwing. De wijk is in eerste instantie ontworpen als een buurt met eengezinswoningen. Vanwege de grote woningnood na de Tweede Wereldoorlog zijn de eengezinswoningen omgezet naar beneden/bovenwoningen (duplexwoningen). De woningen zijn klein, technisch verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

### Stedelijke verdichting

In de stad is grote behoefte aan meer woningen. De Dichtersbuurt biedt goede kansen voor stedelijke verdichting: de buurt heeft nu een lage woningdichtheid, ligt langs de hoofdwegen Burgemeester Röellstraat en Slotermeerlaan en is goed ontsloten.

### Perspectief voor bewoners

De vernieuwing van de Dichtersbuurt richt zich in eerste instantie op de huidige bewoners. Als het goed gaat met hen, gaat het immers ook goed met de buurt en wordt deze vanzelf aantrekkelijk voor nieuwe bewoners. De huidige bewoners krijgen de kans om wooncarrière te maken. Het aanbod van nieuwe woningen rijkt van nieuwe sociale woningen tot woningen in het middensegment en dure woningen.

### Mix van mensen

De woningvoorraad in de buurt is eenzijdig. In de Slauerhoffstraat bevinden zich 91 portiekwoningen die deels sociale huur en deels uitgepond zijn. De rest van de buurt bestaat uit kleine duplexwoningen in de sociale huursector. In totaal bestaat zo'n 90% van de woningen in de Dichtersbuurt uit sociale huurwoningen. Door in de nieuwbouw een gevarieerd aanbod aan nieuwe woningen te realiseren, biedt de buurt straks ook ruimte aan een grotere en gevarieerde groep bewoners: gezinnen met kinderen, ouderen, maar ook starters, alleenstaanden en stellen.

### Behoud van bestaande kwaliteiten

De Dichtersbuurt is onderdeel van de tuinstad Slotermeer (Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP)) en ligt binnen het door het Rijk aangewezen wederopbouwgebied dat waardevol is vanwege de cultuurhistorische waarde. Uitgangspunt bij de vernieuwing is dan ook om de waardevolle kenmerken van het AUP te behouden. Deze kenmerken zijn:

- De openheid van de bebouwing, die verbinding maakt met het groen en het water
- De goede toegankelijkheid van de woningen en de goede bereikbaarheid binnen de stad
- Een in samenhang ontworpen groen netwerk
- Samenhangende buurt/betrokkenheid van de bewoners
- Sterke ritmiek in stedenbouw met herhalende (gevel)elementen en kappen
- Bebouwingsvelden met geschakelde stempels zoals stroken, haken of solitaire gebouwen vormen een architectuureenheid

In paragraaf 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

### Verbetering van leefbaarheid op straat

De Dichtersbuurt is een kleine buurt en is afhankelijk van de omliggende voorzieningen, daarom zijn goede routes van en naar de buurt belangrijk. Deze routes zijn primair bedoeld voor de bewoners van de buurt. Doorgaand verkeer dat niet in de buurt zelf hoeft te zijn, moet buitenom rijden.

Bovendien is het doel om het ruimtebeslag door auto's in de wijk zo klein mogelijk te houden, zodat met een hogere bebouwingsdichtheid de buurt toch groen kan blijven. Belangrijk bij de vernieuwing is dat bewoners vanaf hun woning de stedelijke groene gebieden zoals de Sloterplas makkelijk kunnen blijven bereiken.

### Duurzame buurt

Een toekomstbestendige buurt is een duurzame buurt. Duurzaamheidsmaatregelen hebben te maken met klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, mobiliteit, ecologie en sociale duurzaamheid. De nieuwbouw moet duurzaam en zoveel mogelijk klimaatneutraal gebouwd worden als bijdrage aan de energietransitie en wordt in ieder geval aardgasvrij. Een groene buurt draagt bij aan de klimaatopgaven van de stad (hitte, droogte, overstroming).

De opgave is om van de Dichtersbuurt een toekomstbestendige buurt te maken waar bewoners prettig wonen en die bijdraagt aan de vraag naar woningen in Amsterdam.



# 3 Analyse

*Willem Kloosstraat*

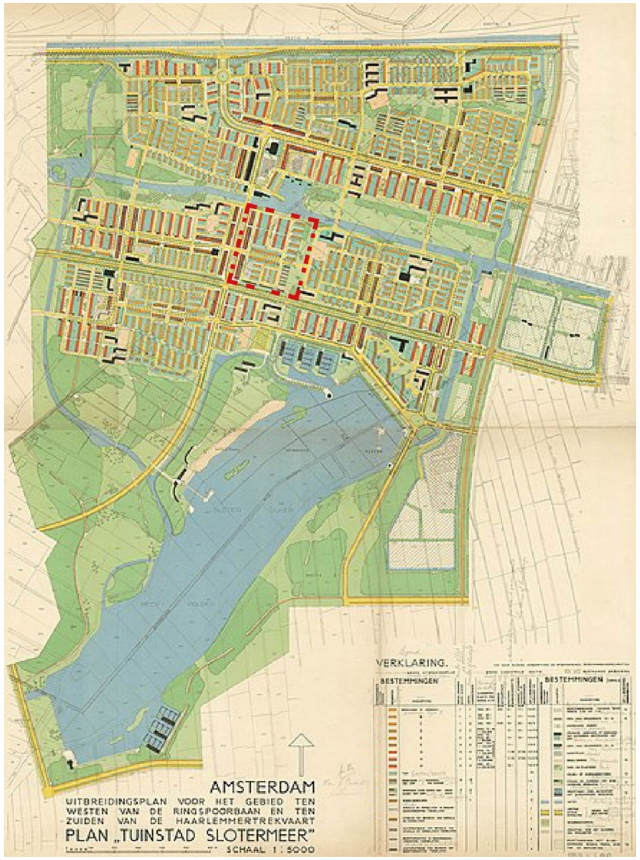
# 3. Analyse

## 3.1 Geschiedenis

Amsterdam Nieuw-West maakte oorspronkelijk deel uit van het Utrechts-Hollands veenweidelandschap. Op de plek van de huidige Dichtersbuurt bevonden zich uitgestrekte weilanden en sloten. Het polderlandschap werd doorsneden door de Groeneweg en de Uitweg, waaraan een aantal boerderijen stonden. Begin twintigste eeuw was Amsterdam grotendeels een verpauperde stad. Toen de gemeente Amsterdam in 1921 verschillende (delen van) buurgemeenten annexeerde, was dit aanleiding om na te denken over de ontwikkeling van de stad als geheel. Daarop werd het Algemeen Uitbreidingsplan voor Amsterdam in 1934 opgesteld, gebaseerd op de stedenbouwkundige principes van het CIAM, het moderne Bouwen. Het was voor het eerst dat ruimte voor ontspanning en recreatie zo'n prominente plek kreeg in een stedenbouwkundig ontwerp.
Slotermeer werd de eerste Tuinstad in de Westelijke Tuinsteden. Het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog leverde echter een enorme vertraging op. Pas na de oorlog kwam er een vervolg op het plan uit 1939: uitbreidingsplan Tuinstad Slotermeer 1952.

De Dichtersbuurt  als onderdeel van de Tuinstad Slotermeer is dus ongeveer 60 jaar geleden gebouwd met het ideaal van een moderne woonwijk met relatief veel laagbouw, ingebed in een in samenhang ontworpen groen netwerk.

Als een van de eerste wijken van de Tuinstad die in het vervolg op Tuindorp Frankendael gezien kan worden is de wijk een experiment, waarin de stedenbouwkundige principes van het AUP duidelijk tot uitdrukking komen. De verkaveling was gemotiveerd door het streven om voor zowel de arbeiders als de middenklasse, op afstand van het stadscentrum, een aantrekkelijk woonmilieu te creëren.




*Algemeen Uitbreidingsplan uit 1939 met daarin ligging Dichtersbuurt aangegeven: midden-hoogbouw is langs de hoofdontsluitingswegen geprojecteerd, daarachter laagbouw. Duidelijke straatwand aan de buurtstraat.*

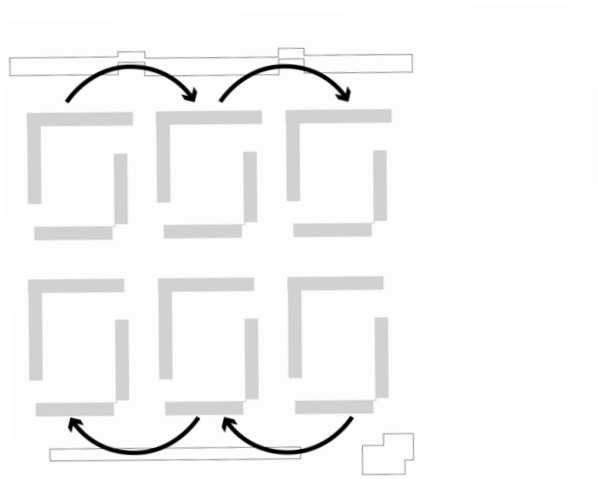




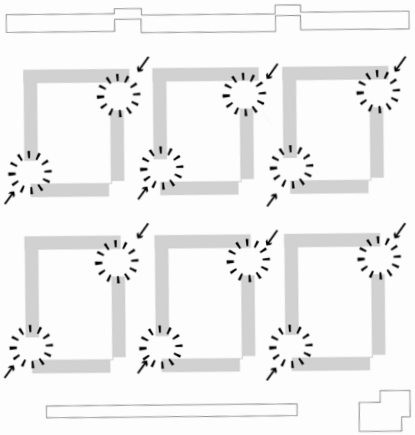


*Historische foto van de Dichtersbuurt, 1964*

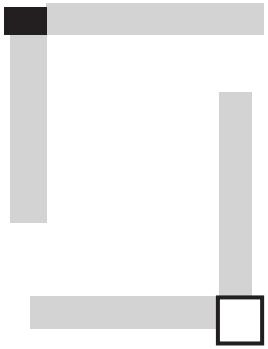
1. Herhaling
- sterke, repeterende ensembles
- eenvoud en repetitie in architectuur



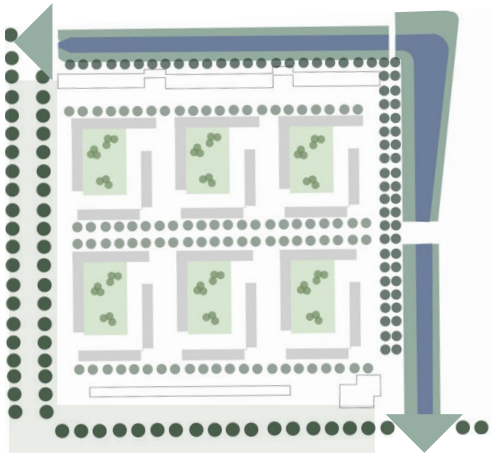
2. Openheid en zichtbaarheid
- toegankelijke hoven
- goede zichtlijnen naar de hoven door verspringing in de rooilijn



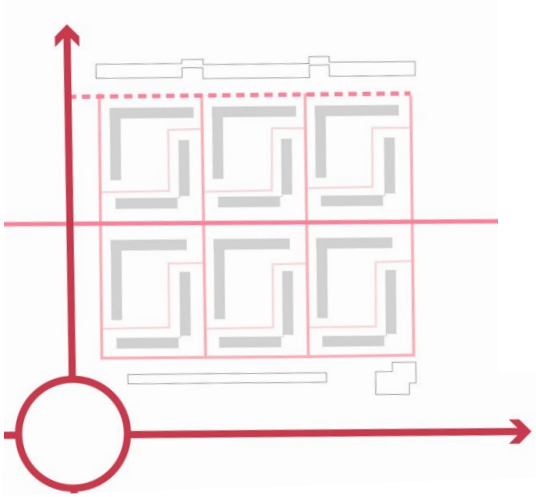
3. Geschakelde stempels
- vier stroken vormen samen twee L- vormige haken
- verbijzondering aan de noord- en zuidzijde



4. Hiërarchie groenstructuur
- orientatie in groen: stad-wijk-buurt-hof
- royaal collectief en openbaar groen
- zorgvuldig mee-ontworpen groen
- rustige, groene, intieme hoven



5. Heldere mobiliteitshiërarchie
- duidelijke hiëarchie voor alle modaliteiten
- HR Holststraat als verbinder in de wijk



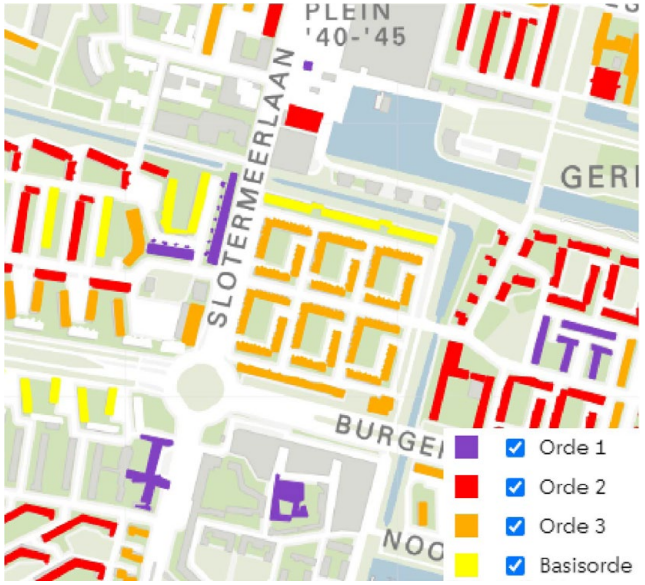
*Kenmerken cultuurhistorische waarden Dichtersbuurt*

## 3.2 Cultuurhistorische waarde

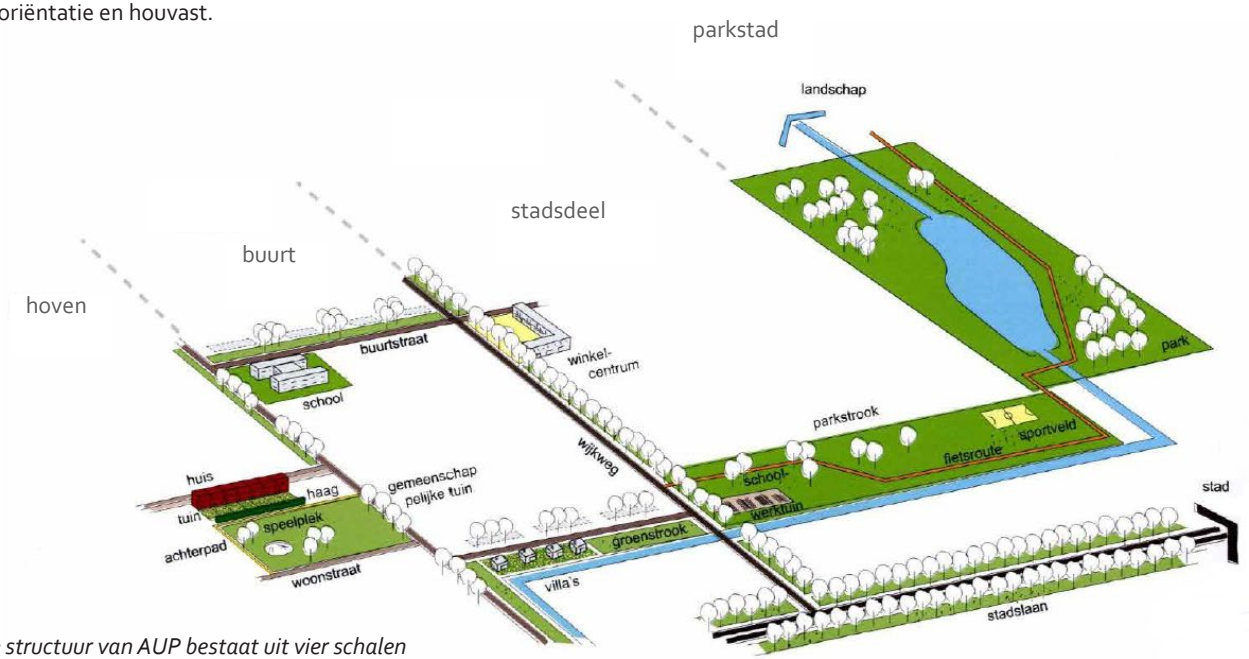
De Dichtersbuurt is gebouwd op basis van het 'Algemeen Uitbreidingsplan' van Van Eesteren met de wens om de vier hoofdfuncties van het stedelijk leven - wonen, ontspannen, werken en verkeer – op harmonische wijze tot ontwikkeling te laten komen. Ruimtelijk uitgangspunt was de toetreding van licht, lucht en ruimte bij het ontwerp van nieuwe woningen. Dit in tegenstelling tot de overbevolkte binnenstad en de negentiende-eeuwse buurten met gesloten bouwblokken en smalle binnengebieden.
De Dichtersbuurt is hier een voorbeeld van: een stedenbouwkundige structuur van open verkaveling en een herhalende stempelstructuur als leidend motief waardoor 6 hoven gevormd worden. De architectuur van de woningbouw werd opgenomen in een groter geheel van L-vormige blokken. De architectuur is eenvoudig en sober maar op een kleinere schaal getuigen de doorwaadbare hoven met zichtrelatie naar het groen en de verbijzondering van de koppen van stedenbouwkundige kwaliteit. Bovendien ontstaat door de grote maat van de hoven een mooie ruimtewerking, met zichtlijnen tussen de straat en de hoven. De intimiteit van de hoven staat tegenover de sfeer van openheid tussen bebouwing en openbare ruimte langs de straten. Gebouwen met een bijzondere functie – zoals de kerk Oase voor Nieuw-West - bieden een tegenwicht aan de opeenvolging van gelijkgerichte en identieke woningen.
Ten slotte maakt de Dichtersbuurt onderdeel uit van het gebied dat door het Rijk is aangewezen als "wederopbouwgebied van nationaal belang".

## 3.3 Ruimtelijke opzet

Stedenbouwkundig gezien heeft de Dichtersbuurt een eenvoudige opzet, die kenmerkend is voor het AUP bestaand uit zes bijna identieke, repeterende stempels, die herhaald zijn en een streng ensemble vormen. Elke stempel bestaat uit twee L-blokken, die gericht zijn rondom een groot groen, openbaar hof. Net zoals in de andere buurten in het AUP is hier een duidelijke hiërarchie van groen toegepast: door verschillende schalen van groen kan men al vanaf de voordeur groen ervaren om uiteindelijk grootstedelijk groen te bereiken. Hetzelfde principe is ook in de structuur van de mobiliteit toegepast. Hier is de buurtstraat een belangrijke schakel, die alle Röellbuurten met elkaar verbindt. Deze heldere tuinstedelijke structuur met veel groen in de hoven en langs het water, lange zichtlijnen, een hiërarchisch stratenpatroon en open bouwblokken in ensembles zijn belangrijke basiskwaliteiten van de buurt. De eenvoudige en sobere architectuur ondersteunt de sterke stedenbouwkundige opzet van zich herhalende stempelpatronen.
Kenmerkend is bovendien de geleidelijke overgang van private naar publieke ruimte waarin de schuurtjes langs de straten een belangrijke rol spelen. Doordat de woningen optimaal naar de zon georiënteerd zijn, zijn er veel achtertuinen aan de openbare ruimte.
De groene stroken aan weerszijden van de wetering die zich ten noorden en oosten van de Dichtersbuurt bevindt, maakt deel uit van de doorlopende groenstructuur van Slotermeer tot aan de Sloterplas. Deze heldere landschappelijke compositie biedt de bewoners oriëntatie en houvast.



*Cultuurhistorische waardering van de Dichtersbuurt*



*Ruimtelijke structuur van AUP bestaat uit vier schalen*

## Demografie

**1.035*** Inwoners

**643*** Woningen

**ruim 90%** Sociale huur

Groot aandeel sociale huur

**14,5%** 0-17 jaar

**20,5%** 65 en ouder

Relatief oude bevolking en relatief kleine groep jongeren

**1,3** Gemiddelde woningbezetting

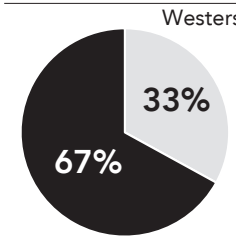
**69%** Alleenstaand

**17%** Gezinnen

Alleenstaanden vormen de grootste groep en gezinnen met kinderen vormen een kleinere groep

* cijfers zijn inclusief de woningen aan de Slauerhoffstraat die niet binnen de projectgrens liggen

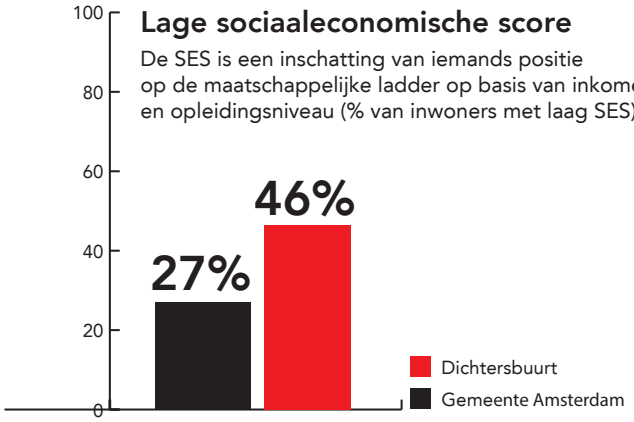
*Cijfers uit 2022 (OIS Amsterdam)*

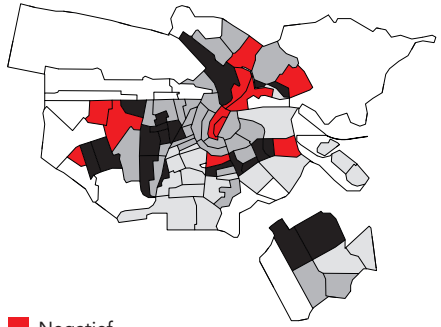



Grote niet-westerse gemeenschap, voornamelijk van Turkse en Marokkaanse komaf

### Lage sociaaleconomische score

De SES is een inschatting van iemands positie op de maatschappelijke ladder op basis van inkomens- en opleidingsniveau (% van inwoners met laag SES).




### Leefbaarheid

Scoort laag op leefbaarheidsindex

## Gebiedskenmerken

- Laag opgeleid
- Hoge werkloosheid
- **Laaggeletterdheid**
  grote moeite met lezen, schrijven, rekenen of digitale vaardigheden.
- **Gezondheidsproblemen**
  Slechts 64% leeft in goede gezondheid
  50% heeft overgewicht
- **Grote schuldenproblematiek**
  door o.a. hogere werkloosheid (19%)
- **Overlast**
  veroorzaakt door buren en andere groepen
- Veel eenzaamheid
- Veel psychische problemen

## 3.4 Sociaaleconomische analyse

### Bevolking
De woningen in de Dichtersbuurt zijn oorspronkelijk ontworpen als eengezinswoningen voor gezinnen. Vanwege de grote woningnood na de Tweede Wereldoorlog zijn de woningen (tijdelijk) omgezet naar kleine beneden/bovenwoningen (duplex). Hiermee waren de woningen vooral geschikt voor 1 en 2-persoonshuishoudens. Jarenlang zijn de woningen gelabeld geweest voor 50+ bewoners. Als gevolg hiervan wonen er veel alleenstaanden in de buurt en ook is het percentage ouderen relatief hoog.

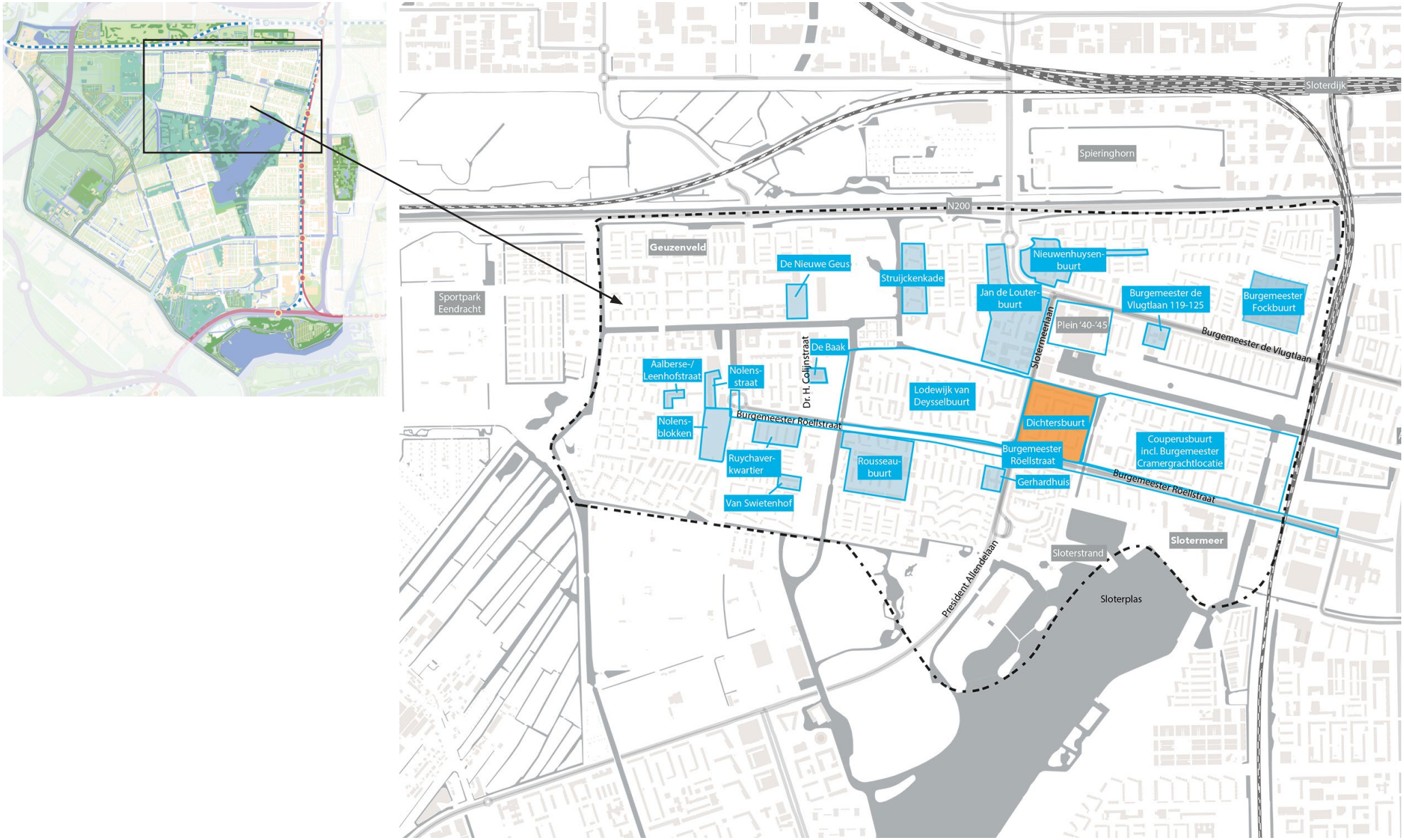
De Dichtersbuurt bestaat voor het merendeel uit duplexwoningen van Eigen Haard en Stadgenoot. Aan de Slauerhoffstraat staat verder nog een woongebouw met 91 sociale huur en vrije sectorappartementen (koop). Dit gebouw maakt geen onderdeel uit van de vernieuwing van de buurt.

### Leefsituatie
De leefsituatie in Nieuw-West is relatief ongunstig en verschilt steeds meer van de leefsituatie in andere buurten binnen de ringweg A10. De Dichtersbuurt scoort, net als de rest van de buurten in Geuzenveld-Slotermeer, over het algemeen ruim onder het stedelijk gemiddelde op veel kernindicatoren. Een aantal kenmerken is zorgelijk. Op de linker pagina staan er een aantal genoemd.

### Economische draagkracht
De Dichtersbuurt kent een hoog percentage werkloosheid. Dit is zorgelijk, want dit heeft een negatieve invloed op de draagkracht van de bewoners. Wat ook een negatieve invloed heeft op deze geringe draagkracht is het feit dat veel bewoners van de Dichtersbuurt laagopgeleid zijn. Bovendien hebben veel bewoners een taalachterstand en zijn ze laag geletterd.

### Gezondheid
Veel bewoners van de Dichtersbuurt kampen met gezondheidsklachten. Slechts 64% van de bewoners leeft in goede gezondheid en de helft van de bewoners heeft overgewicht. Ook hebben veel bewoners te kampen met psychische problemen.

### Conclusie
De leefsituatie van bewoners en de leefbaarheid in de buurt scoort slecht ten opzicht van het stedelijk gemiddelde. De Dichtersbuurt trekt al langere tijd vooral bewoners aan met weinig keuzemogelijkheden. Zij zitten in een negatieve spiraal. Het leidt tot een toenemende concentratie van armoede en bijbehorende problematiek. Daarnaast geeft de relatief slecht beoordeelde leefbaarheid de buurt voor huidige en potentiele bewoners een onaantrekkelijke uitstraling. Vanwege dit gegeven en het feit dat de woningvoorraad is verouderd, is de Dichtersbuurt voor zowel de gemeente als de gevestigde woningcorporaties een aandachtswijk.




*Locaties van stedelijke vernieuwing in Geuzenveld-Slotermeer*

## 3.5 Omgeving

### Locatie in de stad

De Dichtersbuurt heeft een centrale ligging in de grootstedelijke regio van Amsterdam: halverwege Haarlem en Amsterdam-IJburg. Het uitgestrekte havengebied van Amsterdam ligt net ten noorden van de buurt, samen met bedrijventerrein Sloterdijk. De haven is een belangrijke bron van werkgelegenheid en biedt in de toekomst ruimte aan duizenden woningen. De Dichtersbuurt is onderdeel van stadsdeel Nieuw-West. Binnen Nieuw-West is de buurt onderdeel van de buurtcombinatie Slotermeer-Zuidwest. Vanuit de binnenstad van Amsterdam en vanuit de regio is de Dichtersbuurt op verschillende manieren te bereiken. Zo is er een directe tramverbinding (tram 13) met het Centraal Station (in een halfuur te bereiken). De binnenstad van Amsterdam is vanaf de Slotermeerlaan ook met de tramlijn 7 binnen een halfuur te bereiken. De andere kant op ligt treinstation Sloterdijk op 10 minuten afstand en met de Westtangent is er een hoogwaardige busverbinding tussen Sloterdijk en Schiphol, via de Slotermeerlaan. Deze buslijn verbindt de buurt ook met het centrum van Nieuw West (het Osdorpplein). Even verderop zijn er vanaf de Burgemeester de Vlugtlaan busverbindingen met het Centraal Station van Amsterdam (lijn 21) en met Zandvoort (lijn 80).
De buurt ligt relatief ver van een metrostation. Metrohaltes Jan van Galenstraat en Burgemeester de Vlugtlaan liggen beide op circa 1,5 kilometer afstand van de buurt, maar zijn via de verschillende tram- en busverbindingen in 5 minuten te bereiken. Kortom: ondanks de ligging aan de westrand van Amsterdam is de buurt per openbaar vervoer goed bereikbaar. Door bezuinigingen staat het openbaar vervoer echter wel onder druk.
Ook per fiets is de Dichtersbuurt goed bereikbaar. Er zijn voldoende fietspaden die de buurt met de stad en haar omgeving verbinden. De autobereikbaarheid van de buurt is eveneens uitstekend. De buurt is vanaf de ringweg A10, de N200 (Haarlemmerweg) en de A5 (Westrandweg) in 5 minuten te bereiken.

### Locatie in Geuzenveld-Slotermeer

De Dichtersbuurt is onderdeel van Slotermeer in Nieuw-West. De buurt grenst direct aan een van de belangrijkste oost-west-verbindingen van de stad, de Burgemeester Röellstraat. Ook ligt het aan de Slotermeerlaan en dichtbij Plein '40-'45. Een levendig gebied met veel buurtvoorzieningen.

De Dichtersbuurt is – zoals vele buurten in Nieuw-West – ruimtelijk opgebouwd volgens het principe van de Schotse Ruit: tussen de ruitvormige structuur van wegen, water en groen ligt het woonveld van de Dichtersbuurt. Aan de zuid- en westzijde van de Dichtersbuurt liggen de hoofdverkeersnetten en aan de noord en oostzijde liggen waterwegen met singels. Aan de noordoostzijde begint de parkstrook van het Gerbrandypark met zijn talloze sportvoorzieningen en via het fietspad langs de oostzijde is het Sloterpark als recreatiegebied goed bereikbaar. Via deze groene landschapsscheg wordt de snelle verbinding gelegd naar het landschap buiten de stad. Op deze manier is er een opeenvolgende reeks van privaat groen naar openbaar groen gecreëerd, kenmerkend voor een tuinstadbuurt.

Juist de goede ligging van de Dichtersbuurt en de andere buurten langs de Burgemeester Röellstraat biedt kans voor verdichting.

### Projecten in de omgeving

De vernieuwing van de Dichtersbuurt maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer. De vernieuwing in Geuzenveld-Slotermeer is ondertussen goed op gang gekomen. Naast de Dichtersbuurt wordt nu o.a. gewerkt aan de vernieuwing van de Lodewijk van Deysselbuurt, Nieuwenhuysenbuurt, Struijckenkade, Ruychaverkwartier en de Jan de Louterbuurt (zie projectenkaart vorige pagina). Ook zijn al veel scholen opgeknapt en wordt er gewerkt aan de vernieuwing van de openbare ruimte. Dit zorgt dat niet alleen het aantal woningen hier gaat groeien, maar ook de kwaliteit van het openbaar leven en groen. Er wordt ook gekeken om een impuls te geven aan de parken: zowel het Sloterpark als Gerbrandypark zijn toe aan vernieuwing.



*Luchtfot mot Dichtersbuurt als tuinstad wijk in Amsterdan Nieuw-West*



*Investeringsnota* Dichtersbuurt **14**

## 3.6 Het plangebied

Het plangebied voor de vernieuwing in de Dichtersbuurt wordt omsloten door de Slotermeerlaan in het westen, de waterloop ten noorden van de Slauerhoffstraat, de Frans Bastiaansestraat in het oosten langs het water en de Burgemeester Röellstraat in het zuiden. De woningvoorraad van de buurt bestaat uit een appartementenstrook in het noorden langs de Slauerhoffstraat, 6 woonhoven met deels openbaar groen en deels (privé)tuinen en een woonstrook langs de Burgemeester Röellstraat in het zuiden. Deze vormt de afsluiting naar het zuiden en is samen met het kerkgebouw De Bron/Oase in het zuidoosten het gezicht van de Dichtersbuurt langs deze verbindingsweg.

Langs de Slotermeerlaan en op de hoeken van de blokken langs de Henriëtte Roland Holststraat bevinden zich bedrijfsruimten. Op de hoek van de Slotermeerlaan met de Burgemeester Röellstraat zit de buurthuiskamer de Dichter.

De zes woonblokken worden met de auto vanaf de Slotermeerlaan ontsloten. Bovendien kan men nu nog via de Couperusbuurt langs de Henriëtte Roland Holststraat de buurt inrijden. Deze straat wordt tot leedwezen van de bewoners veel gebruikt als alternatieve route (sluiproute) voor de Burgemeester Röellstraat met de rotonde, als verbindingsweg tussen de Lodewijk van Deysselbuurt en de Couperusbuurt. De straten rond en door de hoven hebben enkel een ontsluitingsfunctie voor de woningen aan de hoven en geen functie/betekenis voor de omliggende wijken. Hier wordt ook langs de rijbaan geparkeerd. Langs het water aan de oostzijde loopt de hoofdnet fietsroute en een wandelpad. Via die route kunnen fietsers en voetgangers eveneens de buurt in en uit. In de Dichtersbuurt geldt overal een maximale snelheid van 30 km/uur.

De woningen aan de noordkant van de Slauerhoffstraat zijn in bezit van Rochdale en particuliere eigenaren en zijn geen onderdeel van de vernieuwing. De woningen aan de hofjes zijn in eigendom van Eigen Haard. De woningen langs de Burgemeester Röellstraat zijn deels in eigendom van Eigen Haard en deels van Stadgenoot. De vernieuwing van de buurt richt zich op de woningen van Eigen Haard en Stadgenoot.



*Hoekpand met bedrijfsfunctie*




*Luchtfoto Dichtersbuurt met plangrens*

# 4

# Uitgangspunten voor vernieuwing

*Henriëtte Roland Holststraat*

# 4. Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing)

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten en beleidskaders die richting geven aan de vernieuwing van de Dichtersbuurt. We hebben dit gebundeld in de volgende thema's:

4.1 Rijksbeleid:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

4.2. Beleid Gemeente Amsterdam:

- Omgevingsvisie
- Koers 2025
- Woonagenda 2025
- Beleidskader Participatie

4.3. Specifiek beleid voor Nieuw-West

- Nota Cultuurhistorie
- Nationaal Programma Samen Nieuw-West
- Verbeteraanpak Röellbuurten (2020)
- Principenota Geuzenveld-Slotermeer

4.4. Algemeen:

- Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen
- Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050
- Afval - Amsterdam Heel en Schoon
- Parkeernorm
- Groenvisie 2020 -2050 (2020)
- Amsterdamse Nota Gezondheidsbeleid 2021-2025

## 4.1 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft aan dat het Rijk drie hoofddoelen heeft voor stedelijke ontwikkeling:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de Dichtersbuurt zijn met name de hoofddoelen over bereikbaarheid en een leefbare buurt met behoud van cultuurhistorische waarden van belang.

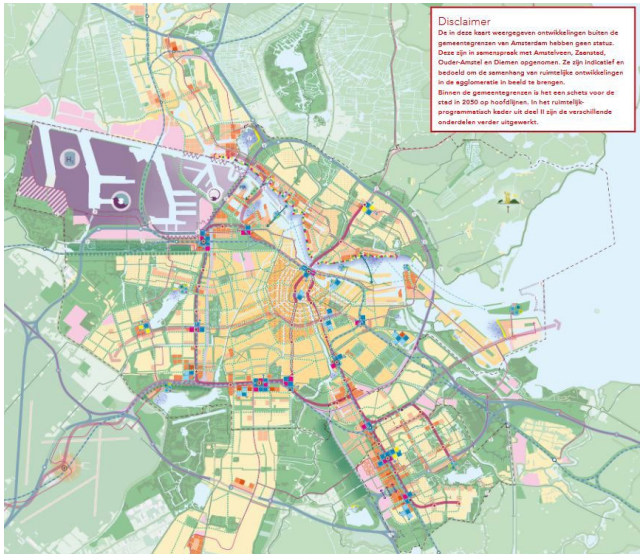
### Koers 2025 (2016)

In Koers 2025 heeft de gemeente Geuzenveld-Slotermeer aangewezen als een van de tien gebieden om kwalitatieve en kwantitatieve ambities voor te benoemen. Daarbij is voorzien dat aanvullend op de transformatie van de Ringzone West en Sloterdijk tot hoogstedelijke gebieden, ook Geuzenveld en Slotermeer aanvullend ruimte kunnen bieden aan zowel bestaande bewoners als ook midden- en hogere inkomens (lokale stijgers, spijtoptanten uit groeikernen en nieuwe stedelingen). Amsterdam heeft daarbij het verhogen en op peil houden van de leefbaarheid in deze voormalige stedelijke vernieuwingsgebieden benoemd als expliciete opgave. Daarvoor zijn besluiten nodig ten aanzien van projecten voor gebiedsontwikkeling, bijbehorende ingrepen in de infrastructuur en andere fysieke maatregelen.

## 4.2 Beleid gemeente Amsterdam

### Omgevingsvisie (2021)

Amsterdam vormt samen met z'n buurgemeenten een metropool: verschillende steden en dorpen dicht bij elkaar en met een lucht- en zeehaven goed verbonden met de wereld. Maar de aantrekkelijkheid die Amsterdam ervaart, veroorzaakt ook problemen. De leefbaarheid staat onder druk. Daarom wil Amsterdam bouwen aan een menselijke metropool. Een metropool die zich richt op gelijke kansen en duurzaamheid. Waar de Amsterdammers zich thuis voelen. Waar ze invloed hebben op hun woonomgeving. En waar we goed zorgen voor de stad en elkaar. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling van de stad en vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee vervangt deze visie de Structuurvisie Amsterdam 2040 uit 2011. De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 beschrijft al het beleid voor de fysieke leefomgeving en geeft richting aan nieuw beleid, gekoppeld aan 6 ambities: Inclusiviteit, Duurzaamheid, Vitaliteit, Gezondheid, Leefbaarheid en compactheid.



### Woonagenda 2025 (2017)

Vanuit de Woonagenda 2025 komen drie criteria voor woningen: voldoende, betaalbaar en goed. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. Enkele acties die hierbij horen:

- Jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen;
- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middeldure huur en koop en 20 procent dure huur en koop. Per plangebied bepalen we welk programma wordt gerealiseerd;
- Ernaar streven dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m²;
- Met corporaties en bewoners nieuwe afspraken maken over de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen;
- Met de corporaties en de bewoners aanvullende duurzaamheidseisen afspreken voor nieuwbouw.

### Beleidskader Participatie (2021)

Om voor al de gemeentelijke plannen de betrokkenheid en samenwerking met bewoners, ondernemers en organisaties goed te regelen, heeft de gemeente participatiebeleid gemaakt. Zo weet iedereen hoe men mee kan doen en denken, als de gemeente plannen maakt voor de buurt, het stadsdeel of de hele stad. De afspraken over de aanpak moeten voor iedereen duidelijk zijn en goed uit te leggen. In het participatiebeleid zijn hiervoor uitgangspunten en richtlijnen vastgelegd. De belangrijkste zijn:

- bestuurlijke betrokkenheid vanaf het begin
- open en eerlijke communicatie
- openbaar participatieplan
- alle informatie, die volgens de wet openbaar is, is beschikbaar
- duidelijkheid over de onderwerpen waar de participatie over gaat, en ook waar die niet over gaat.
- begrijpelijke taal, afgestemd op de betrokkenen
- uitlegbare keuzes
- iedereen die wil, moet het kunnen volgen en kunnen aansluiten

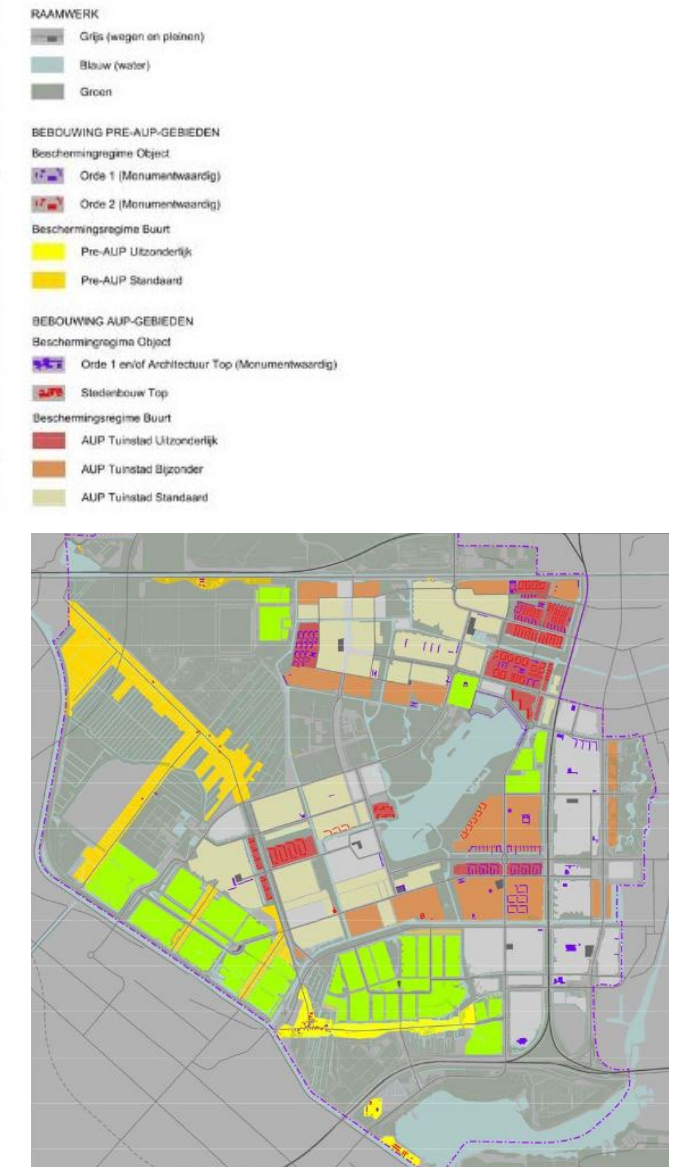
## 4.3 Specifiek beleid voor Nieuw-West

### Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (2013)

De Dichtersbuurt maakt deel uit van het Rijkswederopbouwgebied "Westelijke Tuinsteden", een gebied van nationaal belang. De Gemeente Amsterdam heeft hiervoor met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed afgesproken zich in te zetten voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Het is met name de samenhangende, hiërarchische structuur van groen, wegen, water en bebouwing, de relatief grote omvang van het gebied alsook de betekenis van de planvorming binnen de architectuurgeschiedenis die dit gebied uniek maakt. Bij vernieuwing wordt de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West als leidraad voor stedenbouwkundige plannen gehanteerd.

Voor de Dichtersbuurt betekent dit o.a. dat:

- alleen open verkavelingen zijn toegestaan,
- de bouwhoogte – onbebouwde ruimte een verhouding heeft van (minimaal) 2 : 3;
- groene, blauwe en grijze raamwerk blijft in stand;
- bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits hiërarchie in stand blijft;
- alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd;
- toepassen Bomentaal Nieuw-West;
- straatprofielen zijn asymmetrisch;
- collectieve, groene hof of openbaar groen tussen bouwblokken minimaal 20 x 30 meter
- hof is bereikbaar en zichtbaar van buiten het bouwblok.



## Nationaal Programma Samen Nieuw-West (2022)

'Als we doen wat we altijd deden, krijgen we wat we altijd kregen.' Nieuw-West is een van de gebieden in Nederland waar de algehele inrichting van onze maatschappij onevenredig nadelig uitpakt. Dat leidt tot hardnekkige problematieken rondom armoede, ongelijkheid, onveiligheid, belemmering van de ontwikkeling van kinderen, verwaarlozing van woningen en leefomgeving, enzovoort. Problematieken die zichzelf en elkaar in stand houden. Ze zijn van een zodanige aard en omvang dat de reguliere oplossingen niet voldoen en soms zelfs bijdragen aan het probleem. Ze kunnen alleen doorbroken worden wanneer ze samen bij de wortel worden aangepakt. Gemeente, corporaties, het Rijk, maatschappelijke partijen werken de komende 20 jaar binnen het Ntionaal Programma Samen Nieuw-West samen aan de verbetering van het gebied. Hiervoor zijn 5 thema's benoemd: Eigenaarschap, inclusie & democratie, Kansen voor de jeugd, Veiligheid, Werk en bestaanszekerheid en Wonen & Leefomgeving.

## Verbeteraanpak Röellbuurten (2020)

In dit document staan de afspraken beschreven die zijn gemaakt tussen de bewoners, de gemeente en de corporaties. Op basis van de gesprekken die met de bewoners zijn gevoerd, zijn er plannen gemaakt. In de aanpak komt naar voren dat er moet worden geinvesteerd in de leefbaarheid, in het renoveren en verduurzamen van woningen, in nieuwbouw, in de openbare ruimte en in voorzieningen die passen bij de buurt. Hierbij wordt ervoor gezorgd, dat bij renovatie of sloop van hun woningen, de bewoners tijdelijk dichtbij kunnen wonen.

## Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019)

In 2019 is de Principenota Geuzenveld-Slotermeer vastgesteld, waarin de volgende programmatische uitgangspunten waren gedefinieerd:

- De verbetering vindt plaats vanuit het perspectief van de huidige bewoners (doorlopende leeflijn waarbij mensen in verschillende fasen van hun leven passend kunnen wonen, betaalbaarheid en herhuisvesting/terugkeermogelijkheid staat centraal);
- Het absolute aantal sociale huurwoningen per buurt blijft gelijk;
- Waar mogelijk divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen;
- Binnen het Rijkswederopbouwgebied Westelijke Tuinsteden en de gemeentelijk beschermde stadsgezichten Noordoever Sloterplas en Van Eesteren worden ingrepen extra zorgvuldig afgewogen in relatie tot de cultuurhistorische waarden.

Het dragende element in de Principenota is de Burgemeester Röellstraat. Goede verbondenheid met de stad en de lage dichtheid van de omliggende buurten bieden een kans om juist aan deze straat te verdichten. Op deze manier realiseren we niet alleen nieuwe woningen, maar we maken ook een stedelijke laan, waardoor beweging tussen de buurten en naar de stad aantrekkelijker wordt.




## Gebiedsopgave Geuzenveld-Slotermeer

De gebiedsopgaven beschrijven de maatschappelijke vraagstukken die in een gebied spelen waar we de komende jaren aan willen werken. Deze opgaven zijn vaak groot en complex. Daarom maken we doelstellingen voor de komende vier jaar. De opgaven zijn gebaseerd op de ambities van het dagelijks bestuur, adviezen van de stadsdeelcommissie, de input van de gebiedsteams - die dagelijks contact hebben met onze bewoners, ondernemers en partners-, en de input van de gebiedspool en ambtelijke opdrachtgevers sociaal en fysiek. Ook is voor het bepalen van de opgaven gebruik gemaakt van data-analyses en overig onderzoek. Het werken aan de opgaven vraagt vaak om maatwerk in de vorm van uitvoeringsafspraken met onze samenwerkingspartners. Dit doen we naast de reguliere activiteiten en de stedelijke programma's. De opgaven hebben een integrale aanpak nodig met vaak een langere (meerjarige) uitvoering. De ontwikkeling van de gebiedsopgaven wordt gedurende de bestuursperiode 2022-2026 aan de hand van al bestaande indicatoren jaarlijks gevolgd door het Team Onderzoek Stadsdelen. Het doel van de monitor gebiedsopgaven is om te volgen hoe de gebiedsopgaven zich ontwikkelen zodat de gebiedsteams, programmamanagers en ambtelijke opdrachtgevers sociaal en fysiek en dagelijks bestuurders een betere informatiepositie hebben om eventueel bij te sturen in de uitvoering en om koers te bepalen in de volgende bestuurstermijn.

Opgave 6: Verbetering van kwaliteit en diversiteit van woningen, woonomgeving en creëren van passende voorzieningen in Geuzenveld, Slotermeer.

Doelstellingen:

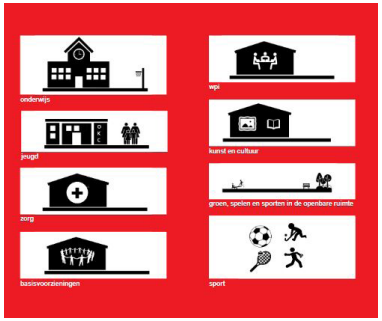
- De kwaliteit en de diversiteit van de woningvoorraad wordt verbeterd met als doel meer tevredenheid over de woning en ontplooiingsmogelijkheden kinderen.
- Verbetering van de energetische kwaliteit van woningen met als doel lagere energielasten en tegengaan van energiearmoede.
- Goed begeleiden van de transitie periode op het gebied van de fysieke leefbaarheid en sociale verbindingen tussen nieuwe en oude bewoners.
- Het aanbod en de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen sluit goed aan op de toename en behoefte van (kwetsbare) bewoners.
- De openbare ruimte wordt zo heringericht dat het uitnodigt tot meer bewegen, ontmoetingen en initiatieven van bewoners en een sterke samenhang heeft met de bebouwing.

## 4.4 Algemeen beleid

### Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (2018)

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

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




### Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020)

Amsterdam heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid en wil een aantrekkelijke en leefbare stad zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. De doelen om dit te bereiken, zijn in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 benoemd. Amsterdam wil een actieve bijdrage leveren aan de klimaatproblematiek en het verminderen van de $CO_2$-uitstoot. Doel is de $CO_2$-uitstoot met 95% terugdringen in 2050 ten opzichte van 1990 en de stad vóór 2040 volledig aardgasvrij maken. De inzet van de gemeente richt zich op de volgende vijf thema's:

- Gebouwde omgeving
- Mobiliteit
- Elektriciteit
- Industrie en haven
- Gemeentelijke organisatie

Voor de Dichtersbuurt zijn vooral de thema's 'gebouwde omgeving' en 'mobiliteit' van belang.




**Gebouwde omgeving**

Alle gebouwen in Amsterdam zijn in 2050 $CO_2$-neutraal en aardgasvrij in 2040. Het gaat dan om alle woningen, kantoren, bedrijfspanden en maatschappelijke gebouwen. Amsterdam wil overgaan op duurzame energie en het energiegebruik omlaag brengen. De nieuwbouw van de Dichtersbuurt wordt gerealiseerd met in ieder geval de onderstaande duurzaamheidmaatregelen.

- De nieuwbouw van de Dichtersbuurt voldoet aan de BENG en wordt aardgasvrij;
- Plaatsing van zonnepanelen op daken;
- Gebruik van FSC-gecertificeerd hout en duurzame en/of onderhoudsvrije materialen;
- Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulaire bouwstromen en flexibel bouwen;
- geen uitlogende materialen.

**Mobiliteit**

Het streven is om alle verkeer in Amsterdam uitstootvrij te krijgen tussen 2025 en 2030. Uitstootvrij betekent dat de opgewekte energie voor vervoer van duurzame bronnen komt. Daarnaast is de inzet om de groei van het stads- en regionale verkeer te beheersen.

## Afval - Amsterdam Heel en Schoon (2017)

Het beleid voor het scheiden van huishoudelijke afval in Amsterdam is minimaal 65 procent in 2020 (Europese norm). Amsterdam kiest ervoor om zoveel mogelijk afval te scheiden aan de bron, zodat hoogwaardig hergebruik van grondstoffen mogelijk is. Papier, glas, plastic, textiel en restafval worden zo-veel mogelijk via ondergrondse afvalcontainers ingezameld. De containers worden goed bereikbaar geplaatst om het afval scheiden gemakkelijk te maken voor de bewoners en om congestie op straat te voorkomen tijdens het legen.




## Parkeernorm (2017)

**Auto**

Het vigerend beleid rondom parkeernormen in Amsterdam is 'De Nota Parkeernormen Auto'. Deze nota onderscheidt drie gebieden A, B en C op grond van nabijheid tot openbaar vervoersknooppunten. Voor de gebieden zijn verschillende parkeernormen voor de auto vastgesteld.
De Dichtersbuurt wordt tot de B-gebieden gerekend. Dit betekent dat voor sociale en middeldure huurwoningen geen minimum aan parkeerplaatsen vereist is. In de vrije sector is de parkeernorm bij woningen tot 30 m² BVO 0,1 parkeerplaats per woning, bij woningen tussen 30m² en 60m² BVO 0,3 en bij woningen die groter zijn dan 60m² zijn 0,6 parkeerplaats per woning. Naast die norm geldt bij nieuwbouw van alle woningtypen dat nieuwe bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening op straat. Voor bezoekersparkeren wordt er één parkeerplaats per tien woningen aangelegd.
Bij sloop/ nieuwbouwprojecten wordt er niet gesaldeerd. Dit betekent dat de parkeervraag van de bestaande situatie niet met de parkeervraag van de nieuwe situatie wordt verrekend. De ontwikkelaar moet op de B-locaties aan de minimumnorm voldoen. Bewoners die nu al over een parkeervergunning beschikken voor op straat en die als gevolg van de vernieuwing hun woning moeten verlaten en terugkeren in deze buurt, behouden het recht op een parkeervergunning op straat. Voor deze groep moeten er voldoende (tijdelijke) parkeerplaatsen op straat gemaakt te worden.

**Fiets en scooter**

Voor het fietsparkeren voor bewoners moet worden voldaan aan het bouwbesluit. Dat wil zeggen dat elke woning een inpandige fietsenberging moet hebben van minimaal 5m2. Het is ook mogelijk een inpandige berging in de woning te combineren met een gezamelijke inpandige fietsenstalling. In dat geval moet de stalling voldoen aan de eisen uit de bouwbrief 2015-130 'Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw'. Hierin staan de eisen op het gebied van het aantal fietsplekken, bereikbaarheid, beheer en de berging in de woning. Het Bouwbesluit geeft bij nieuwbouw geen voorschriften voor het stallen van scooters. De gemeentelijke richtlijn (advies) is om bij nieuwbouw een scooterparkeernorm te hanteren van 0,13 scooter-parkeerplaats per nieuw te realiseren woning. Voor bezoekers moet minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning ingericht worden. Die maakt de gemeente in de openbare ruimte of de ontwikkelaar in een voor bezoekers toegankelijke stalling.

| Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning | A-locaties | | B-locaties | | C-locaties | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimum parkeernorm | Maximum parkeernorm | Minimum parkeernorm | Maximum parkeernorm | Minimum parkeernorm | Maximum parkeernorm |
| **Vrije sector** | | | | | | |
| -Woningen tot 30 m² bvo | geen | 1 | 0,1[8] | 1 | | |
| -Woningen tussen 30 m² en | geen | 1 | 0,3 | 1 | maatwerk | maatwerk |
| 60 m² bvo | geen | 1 | 0,6 | 1 | | |
| -Woningen boven de 60 m² bvo | | | | | | |
| **Sociale- en middeldure huur** | geen | 1 | geen | 1 | maatwerk | maatwerk |

## Groenvisie 2020 -2050 (2020)

**Een groene stad**

Zoals beschreven in de Groenvisie speelt de groene ruimte een belangrijke rol bij het klimaatbestendig maken van de stad. Buien worden steeds extremer en temperaturen hoger. De beste manier om regenwater te kunnen opvangen en de temperatuur te beperken, is het vergroten van groene oppervlakten. Daarnaast zorgt groen voor meer biodiversiteit in de stad. Bij de ontwikkeling van de Dichtersbuurt wordt dan ook veel aandacht besteed aan een groene inrichting van het gebied en het versterken van de verbinding met de omgeving. Voor de planontwikkeling zal een aantal bomen moeten worden gekapt, maar deze bomen zullen worden gecompenseerd door nieuwe bomen met dezelfde waarde.

Amsterdam heeft een sterke en herkenbare hoofdgroenstructuur. Deze wordt niet alleen beschermd en versterkt, er wordt ook geïnvesteerd om de kwaliteit te verbeteren en om een aaneengesloten netwerk van groen te creëren. De watergang en het naastgelegen groen ten noorden en oosten van de Dichtersbuurt maakt onderdeel uit van deze hoofdgroenstructuur, het betreft het groentype 'Groene verbinding'.




**Regenbestendig**

Bij de ontwikkeling van de Dichtersbuurt houden we rekening met het regenbestendig maken van het gebied. Het leidende rainproof-principe (regenbestendigheid) is het lokaal infiltreren van regenwater in de bodem en bij overschot afvoeren naar de groene oever en de waterloop ten oosten van het plangebied. De gemeente heeft de ambitie dat de stad in 2020 een bui van 60 mm per uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen uit de gemeentelijke 'Hemelwaterverordening'.

De 'Thematische Studie Regenbestendige Gebiedsontwikkeling' geeft verder richtlijnen, voorbeelden en tips voor een nadere uitwerking. Deze richtlijnen zullen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Streven is te komen tot een 'Rainproof' oplossingenkaart. Uitgangspunt is om de afvoer van regenwater te vertragen. Infiltratie naar de bodem heeft hierbij de voorkeur, bovengrondse afvoer naar oppervlaktewater daarna en tot slot ondergronds via een hemelwaterriool naar het oppervlaktewater.

**Hitte en droogte**

De klimaatverandering leidt naast heftige regenbuien ook tot hogere temperaturen, hitteperioden en droogte. De verdichting van het aantal woningen in de Dichtersbuurt leidt tot een kleine toename in bebouwingsoppervlakte en kan daarmee bijdragen aan een toename in temperatuur in het bebouwingsgebied. Groen en dan met name bomen kunnen een matigend effect hebben. De straten en de hoven zullen daarom zoveel mogelijk groen ingericht worden. In dit kader is de naastgelegen oeverzone met zijn grote bomen natuurlijk een belangrijke kwaliteit die dan ook behouden moet blijven.

**Watercompensatie**

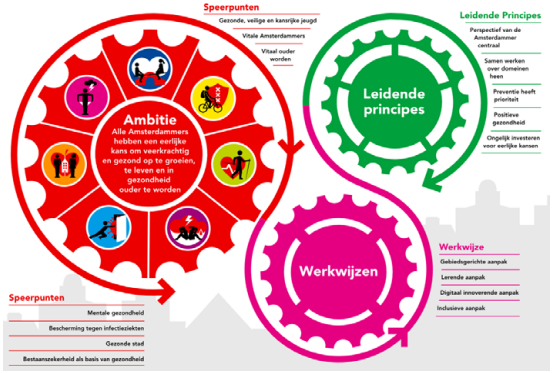
Door de toevoeging van extra woningen neemt de hoeveelheid verharding in de buurt toe met 8.405 m2. De afspraak is dat 10 % van deze toename van verharding gecompenseerd wordt door de aanleg van extra wateroppervlakte. Voor de vernieuwing van de Dichtersbuurt gaat het om het toevoegen van 840,50 m2 wateroppervlakte. Deze toename is reeds gerealiseerd met de aanleg van de Sloterparkbadsingel. De Sloterparkbadsingel is in 2012 aangelegd mede voor de watercompensatie van komende projecten in de vernieuwing van Slotermeer. Vanzelfsprekend wordt bij de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht besteed aan het rainproof maken van de buurt. Dit doen we door zoveel mogelijk te kiezen voor een groene inrichting en de hoeveelheid verharding te beperken.

| | |
|---|---|
| Oppervlakte Verhard nu | 38.455 m2 |
| Oppervlakte Verharding nieuw | 46.860 m2 |
| Toename verharding | 8.405 m2 |
| Benodigde compensatie extra water oppervlakte (10%) | 840,50 m2 |

**Amsterdamse Nota Gezondheidsbeleid 2021-2025 (2021)**
Amsterdam streeft naar gezonde bewoners in gezondheidsbevorderende wijken. De Amsterdamse Nota Gezondheidsbeleid 2021-2025 geeft hiervoor de volgende speerpunten:

- Gezonde, veilige en kansrijke jeugd
- Vitale Amsterdammers
- Vitaal ouder worden
- Mentale gezondheid
- Bescherming tegen infectieziekten
- Gezonde stad
- Bestaanszekerheid als basis van gezondheid

Deze onderwerpen sluiten ook aan bij het thema 'Beweegvriendelijk Stad'. De uitdaging zal hier zijn om de vernieuwing zo uit te voeren, dat een gezonde leefstijl wordt gestimuleerd en dat er na de vernieuwing opnieuw een gemeenschap ontstaat waarin mensen aandacht hebben voor elkaar en zo eenzaamheid beperken. De ligging nabij de Sloterplas, Sloterpark en het Gerbrandypark vormen natuurlijke aanleidingen om te bewegen. De structuur met groene hoven kan helpen bij het bouwen van een nieuwe gemeenschap in de buurt. Een gezonde leefomgeving is een randvoorwaarde voor een gezonde leefstijl. Uitgangspunt bij de inrichting van de Dichtersbuurt is dat speelplekken en groen aantrekkelijk zijn ingericht en makkelijk te voet bereikbaar zijn.



# 5

# Stedenbouwkundig plan



*Boutensstraat*

# 5. Stedenbouwkundig plan Dichtersbuurt

## 5.1 De visie

Het belangrijkste uitgangspunt en de ambitie van bewoners, gemeente en Eigen Haard is het maken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt in zowel ruimtelijke als sociale zin waar mensen graag wonen, werken en verblijven. Een gevarieerd aanbod aan woning typologieën (sociaal, midden, huur, koop) biedt voor iedereen een geschikt thuis.

Daarnaast ligt er de vraag om meer woningen in de wijk toe te voegen. In de geest van het AUP worden toekomstbestendige woningen gebouwd die de stedenbouwkundige kernwaarden van licht, lucht en ruimte waarborgen. Tegelijkertijd wordt het groene karakter van de buurt behouden en versterkt. De straten worden verlevendigd. De ontwerpvraag is om de tuinstedelijke ideeën terug te brengen naar een hogere dichtheid.

De maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen de buurt zijn afgestemd op de behoefte van de bewoners en gebruikers, geven weinig overlast en dragen bij aan een prettige buurtbeleving. Daarbij zijn de bedrijfs- en winkelruimten logisch geclusterd en vormen samen met de kwalitatief hoogwaardige speel- en sportmogelijkheiden een levendig stuk stad.

Verbonden aan de visie zijn de speerpunten voor de fysieke en sociale vernieuwing:

- Verbetering van bestaande woningen (door sloop-nieuwbouw) en bouw van extra woningen;
- Ruimte bieden aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen die positief bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt en kansen creëren voor buurbewoners;
- Nieuwe invulling geven aan de buitenruimte en groenstructuur.

## 5.2 Ruimtelijke kenmerken van het plan

### Verdichting

Door de goede ligging en zeer lage dichtheid van de Dichtersbuurt is er groot potentieel voor stedelijke verdichting. Ruimtelijk is dit essentieel om een betere begeleiding van de Burgemeester Röellstraat en de Slotermeerlaan te creëren, zodat deze straten als stedelijke assen kunnen fungeren.

### Programmering van openbare ruimte

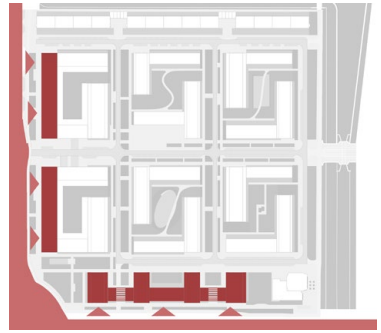
Veel groen in de buurt is aanwezig maar goede programmering hiervan zal zorgen voor een beter gebruik. Zowel de corporatie als de bewoners missen een centrale ontmoetingsplek. De hoven blijven groene harten met speelplekken en openbare routes waardoor men door de hoven kan wandelen en dwalen.

### Ribben als stedenbouwkundige basisstructuur

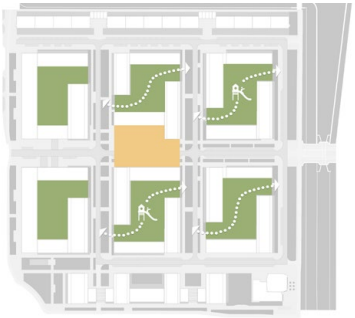
De noord-zuid georiënteerde hogere volumes, de zogenoemde ribben van het stedenbouwkundige plan, zorgen voor optimaal zontoetreding in de hoven en de woningen, waardoor de kwaliteiten van de tuinstad gewaarborgd blijven. De ribben verbinden de bebouwing in de Dichtersbuurt over het hofniveau tot een geheel. Zo ontstaat door de repeterende stempels een stedenbouwkundig ensemble. Door de kamstructuur met de lage bebouwing tussen de ribben opent de Dichtersbuurt zich naar de Röellstraat en krijgen de woningen een voordeur aan de straat.

### Autoluwe buurt

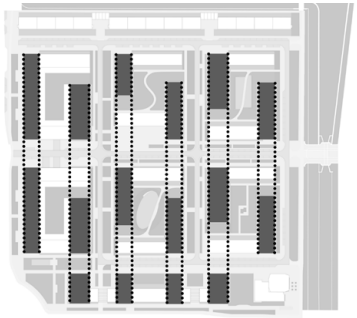
De Dichtersbuurt wordt een buurt waar voetganger en fietser voorop staan. Het groene gevoel van de buurt wordt in de bestaande situatie vaak te niet gedaan door autowegen en veel geparkeerde auto's. Door het voorkomen van sluipverkeer en de auto's meteen af te vangen in twee garages aan het begin van de Henriëtte Roland Holststraat is er weinig autoverkeer in de buurt. Hierdoor wordt meer ruimte gegeven aan het langzame verkeer en staat de verblijfsfunctie van de openbare ruimte voorop. Door het invoeren van eenrichtingsverkeer verandert de Henriëtte Roland Holststraat van een drukke autostraat in een buurtstraat met een hoge verblijfskwaliteit.



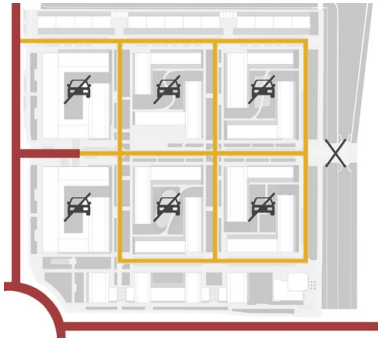
*verdichting*



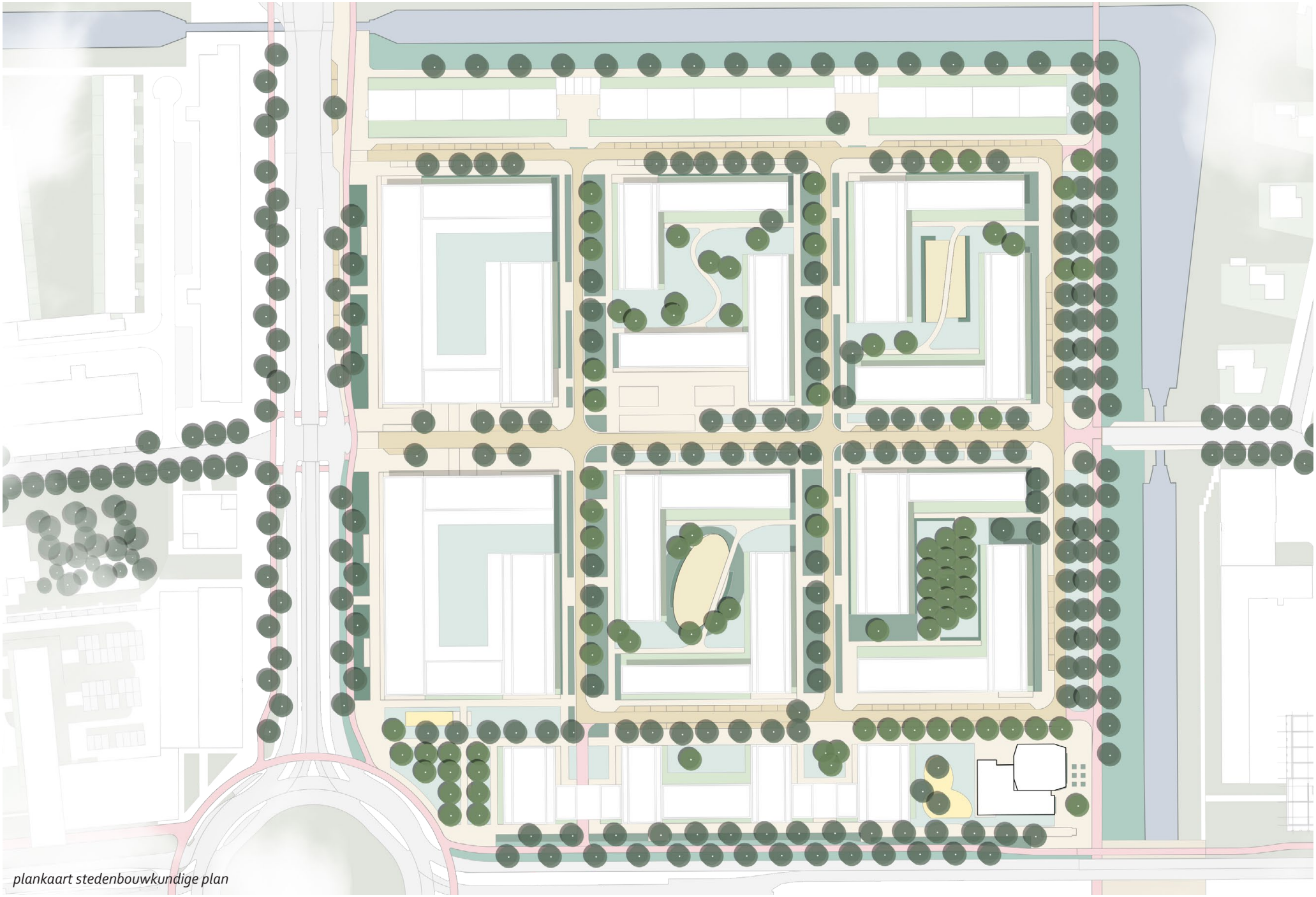
*programmering*



*ribbenstructuur*



*ontsluiting*



*plankaart stedenbouwkundige plan*

### Licht, Lucht en Ruimte

Een basisregel van AUP is de hoogte gebouw - breedte straatprofiel verhouding van 2 tot 3. Deze regel zorgt ervoor dat toetreding van zonlicht in de straten gewaarborgd en de verblijfskwaliteit aangenaam is. Ook in de nieuwe, dichtere situatie blijft deze regel intact. Op die manier wordt het meest belangrijke kenmerk van het AUP, namelijk licht, lucht en ruimte gewaarborgd.

## 5.3 Het stedenbouwkundige plan

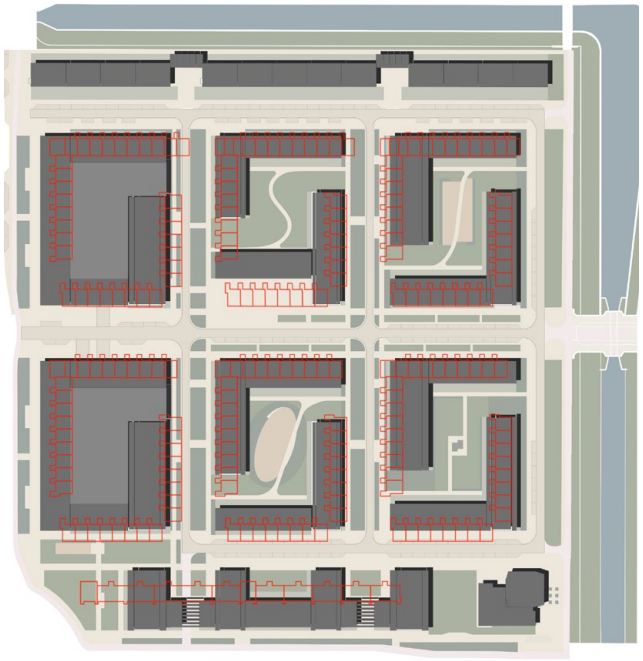
### Stedenbouwkundige eenheid

De buurt vormt door de zich repeterende bebouwingstypologie één samenhangend stedenbouwkundige eenheid met een eigen identiteit en herkenbaarheid. De oorspronkelijke opzet van de bebouwing komt terug in de nieuwe plannen: De 6 hoven worden in het noorden en zuiden geflankeerd door bebouwing. De bebouwing aan de zuidzijde krijgt hierbij een ander karakter; het richt zich zowel op de nieuwe stadslaan aan de Roellstraat als op de buurt. De openbare ruimte is hier op afgestemd. De buurt kent woonstraten en hoven, en meer extraverte plekken zoals de hoofdontsluitingswegen, het nieuwe pleintje en de groene singel.

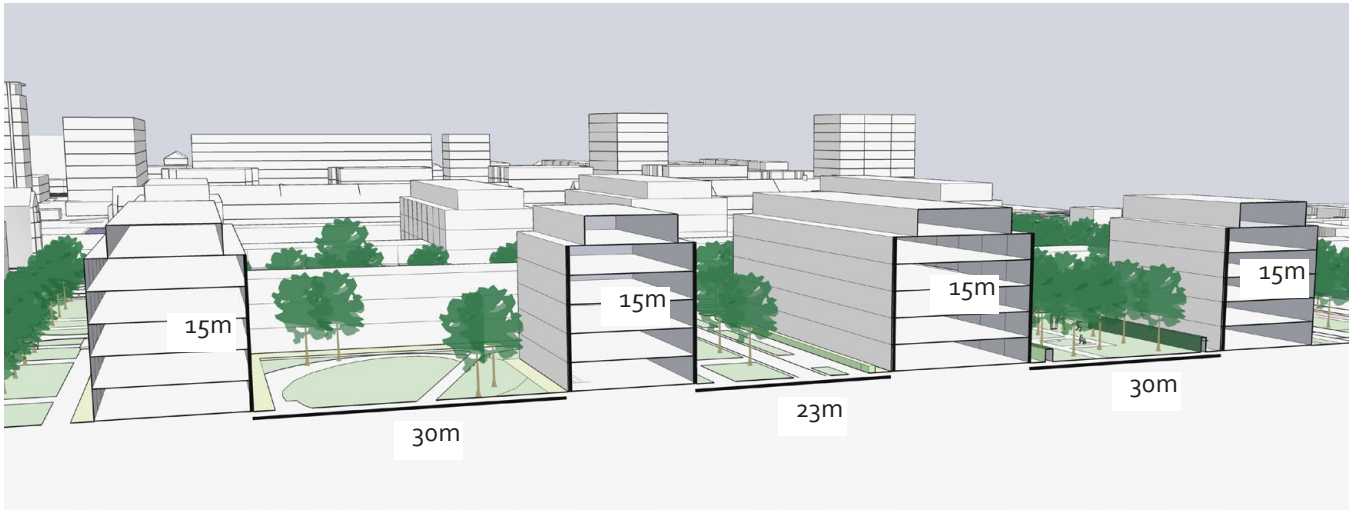
### Verkaveling

De nieuwe verkaveling is gebaseerd op de bestaande structuur, waarbij de kwaliteiten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Zo komt de nieuwe, verdichte bebouwing rondom de hoven nagenoeg terug op de locatie van de oude stempelstructuur. De wijk bouwt zich op uit zes stempels bestaand uit 2 L-vormige gebouwen die samen een hof vormen. Enige uitzondering vormt het middelste blok. Hier springt de zuidelijke bebouwing ten behoeve van het centrale ontmoetingsplein iets terug. Op blokniveau vormt de herhalende hofbebouwing een stedenbouwkundige eenheid. Hier zijn de zichtlijnen in noord–zuid en in oost-west richting van belang die de hoven en groene plekken steeds door deze zichtrelaties met elkaar verbinden. De grote openingen tussen de twee L-vormige structuren versterkt dit nog.

Een bijzonder bouwblok is het kamgebouw aan de zuidzijde langs de Burgemeester Röellstraat. De definitieve rooilijnen hiervan liggen tijdens het opstellen van deze investeringsnota nog niet vast en kunnen in een latere stadium nog wijzigen, maar het gebouw krijgt zowel een gezicht aan de Burgemeester Röellstraat als aan de Willem Kloosstraat en sluit aan op de hogere ribben van de Dichtersbuurt. Ook krijgt het gebouw openingen richting de wijk waardoor het fysiek en visueel een aansluiting krijgt op de stadslaan. Met zijn verticale koppen tussen lage plintbebouwing is de structuur geïnspireerd op de naoorlogse architectuur in Amsterdam en past daarom goed in de context van het AUP. Aan de Burgemeester Röellstraat wordt zo een sterke, straat begeleidende volume neergezet en door de verticale koppen en de doorgangen ontstaat zichtrelatie en een aansluiting met de daarachter liggende hovenstructuur.



*Bestaande bebouwing in rood en nieuwe bebouwing*




*Afstandsregeling AUP: verhouding (min) 2:3*



*Henriëtte Roland Holststraat*

## Architectonische ensemble

Er zijn drie architectonische ensembles te onderscheiden in de buurt: de gebouwstroken noordelijk van de Slauerhoffstraat, de 6 hoven in de middenzone en de kamstructuur in het zuiden die de hoven als het ware verbindt. De bebouwing langs de Slauerhoffstraat valt buiten de vernieuwing en blijft dus bestaan. Door de twee parkeergarages en het opgetilde maaiveld, vormen de twee hoven direct aan de Slotermeerlaan qua maatvoering en stedenbouwkundige structuur een variatie op de vier hoven in het midden. De footprint en hovenstructuur van de bouwblokken blijft grotendeels gelijk.

## Lange lijnen

In de buurt is de Henriëtte Roland Holststraat de lange lijn.  Zij dient in zowel de huidige als de toekomstige situatie als structuurdrager van de buurt; niet alleen voor de wijk, maar ook het stadsdeel. Deze straat wordt verlevendigd door meer ruimte voor de fiets te maken en de auto minder dominant te maken, ogen op straat te creëren en groen toegankelijker te maken. Een centrale ontmoetingsplein verbetert de ruimtelijke kwaliteit van deze lange lijn. Door een knip van het verkeer aan de oostelijke kant tussen Dichtersbuurt en Couperusbuurt is het huidige sluipverkeer in de Henriëtte Roland Holststraat niet meer mogelijk. De nadruk komt te liggen op de verbindende lijn voor het langzaam verkeer.

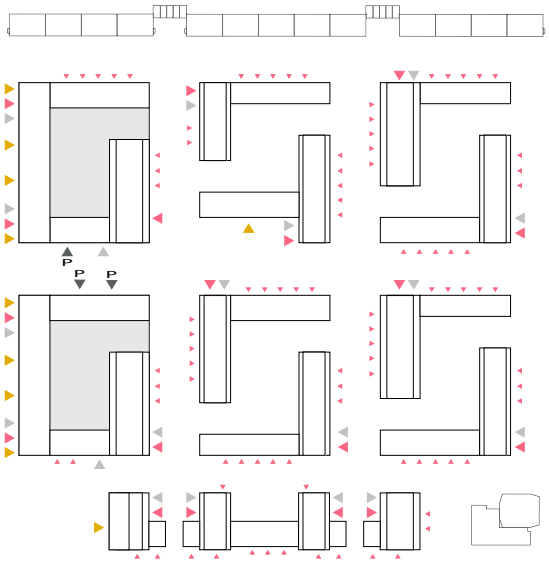
## Woonomgeving

Met de nieuwe bebouwing wordt voor meer samenhang tussen woning en woonomgeving gezorgd door het plaatsen van woonfuncties aan de straat en het maken van margezones (strook tussen privaat- en openbaar gebied) op de stoep. Bij de opzet van de zes nieuwe stempels is de voorkant- achterkant situatie vereenvoudigd ten behoeve van de sociale veiligheid en zo veel mogelijk ogen op de straat. Alle voorkanten en entrees liggen aan de buitenzijde van de blokken. Private buitenruimtes zijn er aan beide zijden; voortuinen en voorzones aan de straat en achtertuinen aan het groene binnenhof. Voor de nieuwe binnenhoven in het middengebied geldt dat zij openbaar zijn omdat hier ook de twee speelplekken ingericht worden. Maar ook vanuit de woningen is er toegang tot de hoven voorzien.

Om te voorkomen dat er overlast ontstaat wordt bij de inrichting rekening gehouden met de eisen en aanbevelingen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo is er vanuit minimaal twee woningen zicht op de entrees naar de binnenhoven, zal er gezorgd worden voor voldoende verlichting en is er de mogelijkheid om als er toch overlast optreedt de hoven af te sluiten.

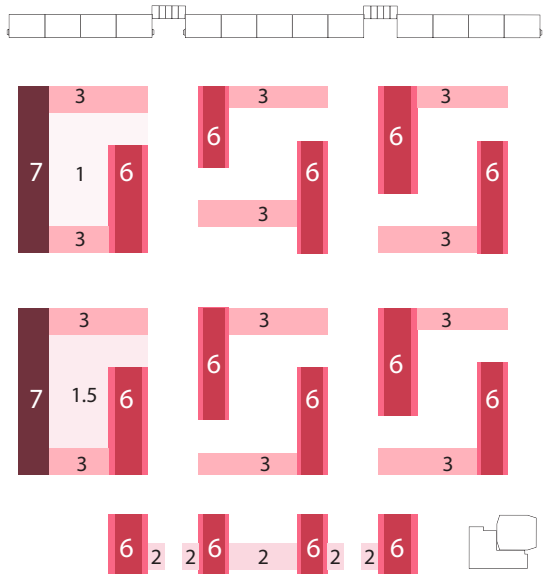
## Hoogteontwikkeling

De hoven bestaan steeds uit twee stroken van 6 lagen en twee stroken van 3 lagen. De hogere stroken (hierna ook de ribben genoemd) hebben een oost-west orientatie. De lagere stroken zijn steeds zo gepositioneerd dat de bezonning van de hoven optimaal is. De lage stroken refereren aan het dorpse karakter van de buurt. Dit is met name bepalend voor het karakter van de Henriëtte Roland Holststraat. Hier ontstaat een afwisselend beeld van hogere koppen aan het eind van de hogere ribben, en lagere strookbebouwing. Bij de ribben is de bovenste laag telkens met een setback uitgevoerd. Deze zijn essentieel voor de zontoetreding op maaiveld en de verhouding 2:3. Ook langs de Burgemeester Röellstraat komen hogere koppen in combinatie met lagere straat begeleidende bebouwing te staan.




Entree parkeergarage
Entree collectieve etsenstalling
Hoofdentree woongebouw
Entree bedrijven en maatschappelijk programma
Individuele woningentree

*Entrees*




1 laag
1.5 lagen
2 lagen
3 lagen
5 lagen
6 lagen
7 lagen

*Hoogtekaart*



*Vogelperspectief*

## Functies

In de bestaande situatie zijn al langs de Slotermeerlaan incidenteel niet-woonfuncties gesitueerd (commerciële functies). In de toekomst zal de Slotermeerlaan als stadsstraat nog aan betekenis toenemen. De bestaande ventweg wordt opgeheven en in plaats hiervan wordt een brede stoep met hoge verblijfskwaliteit langs de stadsstraat gemaakt. Het toekomstig grotere aantal woningen vraagt om extra vierkante meters aan bedrijfsruimtes. In een verhoogde plint zal zich onder andere een levendige winkel- of bedrijfsaanbod kunnen vestigen met een stedelijke karakter. Rond het centrale ontmoetingsplein in de hart van de buurt komen maatschappelijke functies. Dit zijn buurt gerelateerde functies, zoals een buurtkamer of woningen voor ouderen.
De Burgemeester Röellstraat, tot nu toe nog een straat zonder adressen ter hoogte van de Dichtersbuurt, krijgt straks woningen die hun voordeuren aan de straat hebben en zo voor een levendig straatbeeld zorgen.

## Woningtypologieën

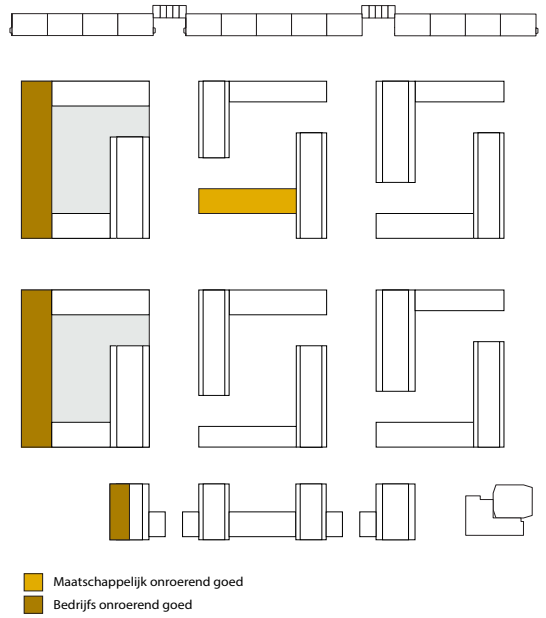
Met de in totaal 850 woningen en dus het bijbouwen van ca. 450 nieuwe woningen boven op de bestaande voorraad levert de corporatie een bijdrage aan de woningnood in Amsterdam. Daarnaast sluiten de woningen beter aan bij wat de bewoners nodig hebben, zoals ruimere appartementen, eengezinswoningen met een tuin, groepswoningen of ouderenwoningen die gelijkvloers zijn en toegankelijk met een lift. Het toevoegen van verschillende typologieën biedt meer differentiatie in het woningaanbod.

Het huidige aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk. Naast sociale huurwoningen komen er ook middeldure huurwoningen en koopwoningen. Deze worden per bouwblok gemixt. Dat versterkt de cohesie in de buurt. De verschillende maten van de bouwblokken zorgen ervoor dat er veel verschillende typen woningen gebouwd kunnen worden. Zo is de hogere bebouwing van 14 meter diep geschikt als galerijwoningen en de blokken van 18 meter als corridor. De lage blokken zijn op bepaalde plekken galerijwoningen en op andere plekken 3-laagse gezinswoningen.

## Groenstructuur

De groenstructuur is beeldbepalend voor de buurt. Er is een rijke variatie van verschillende typen groen, geheel volgens het gedachtengoed van het AUP. Het is opgebouwd uit groene hoven, een bomenlaan langs de Henriëtte Roland Holststraat en de groene singel. In het nieuwe plan wordt de opzet van de verschillende groene ruimtes verrijkt met groene woonstraten. Door het uitgebreide autowegensysteem in de buurt te verminderen, vooral in de noord-zuid verlopende buurtstraten en parkeerplekken aan de randen te concentreren, komt er in de nieuwe situatie meer ruimte voor groen.
Er komt een onderscheid tussen groen in de buurtstraten en in de hoven. Met name het groen in de hoven wordt meer uitnodigend gemaakt voor bewoners met speelplekken en kleinschalige ontmoetingsplekken. De buurtstraten krijgen een groen karakter waar de auto's te gast zijn en de verblijfskwaliteit vergroot wordt. Brede margestroken creëren hier toegevoegde privé-buitenruimte die in combinatie met het groen langs de straat een hoge kwaliteit opleveren. De bomen langs de straten blijven zoveel als mogelijk bestaan. Nieuwe bomen worden toegevoegd, waarbij het principe van de Bomentaal van Nieuw-West gehandhaafd en versterkt wordt.

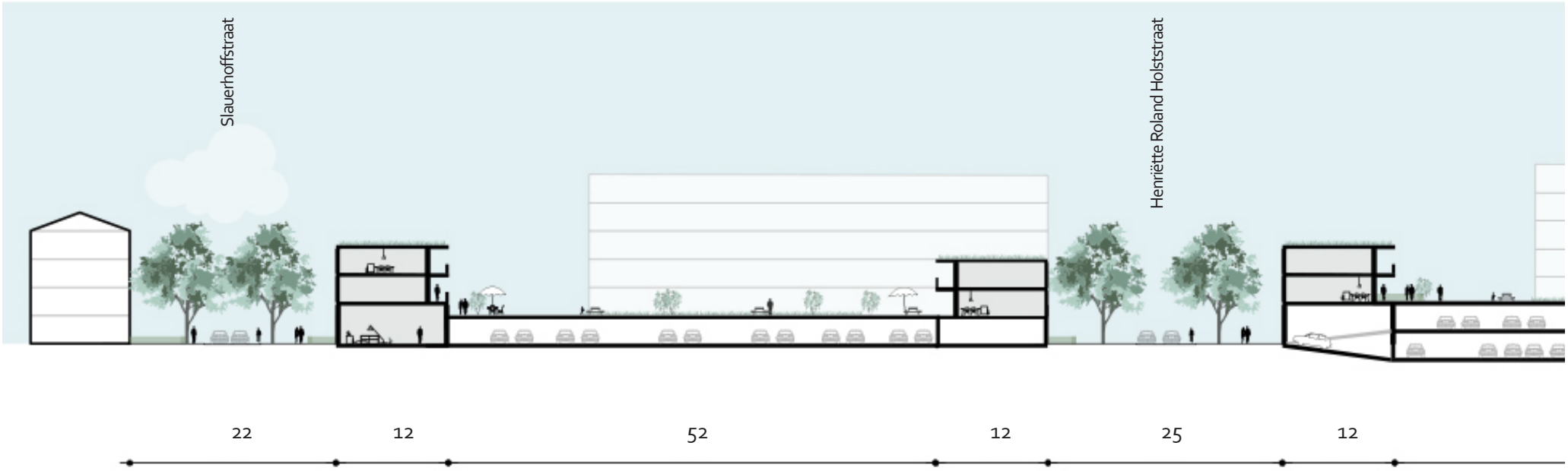
Daarbij is de plaatsing van de bomen en de soortkeuze een integraal onderdeel van de stedelijke ruimte dat afhankelijk van de plek in de stedenbouwkundige opzet reageert op de verkeersstructuur of op de aanliggende behouwing.



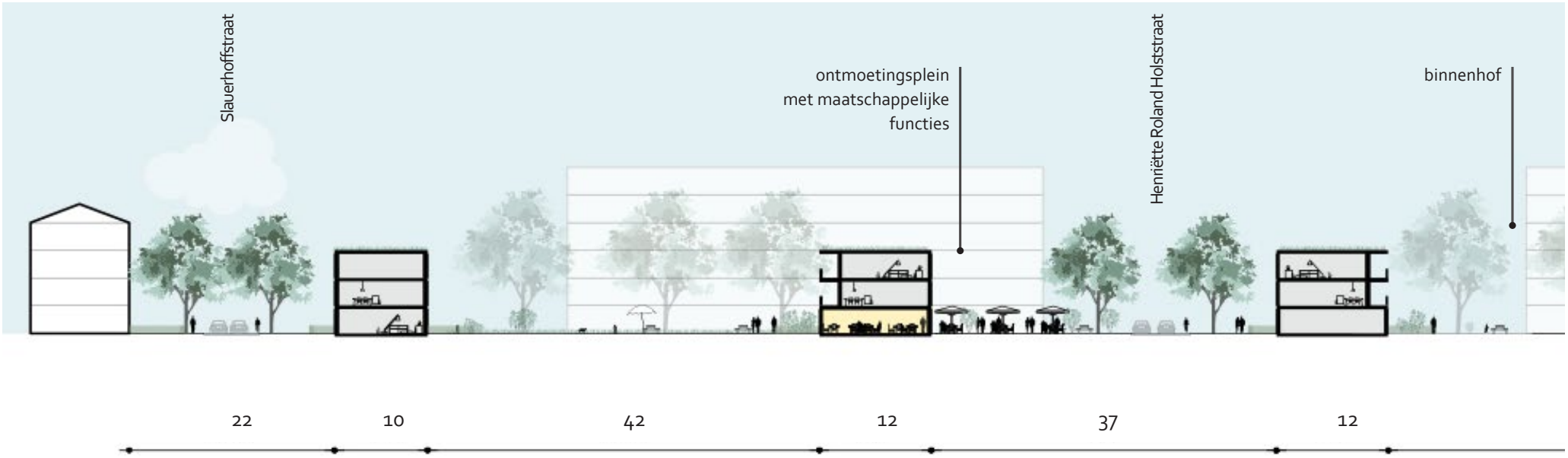




*Groenstructuur in toekomstige Dichtersbuurt*



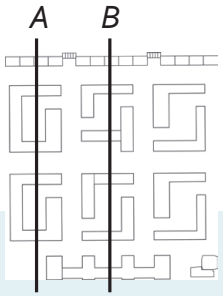

*straatprofiel Noord-Zuid, doorsnede A*

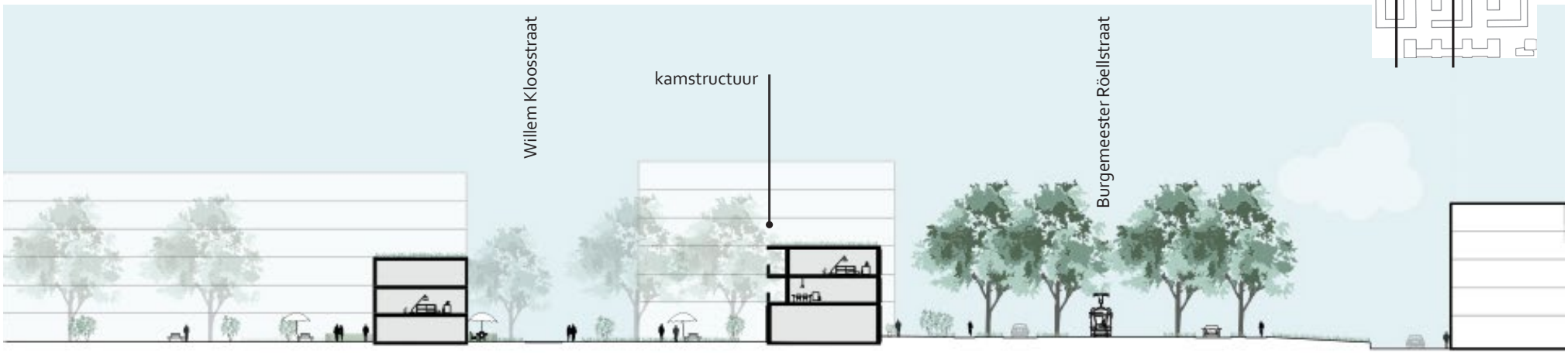


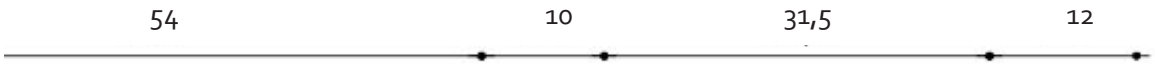

*straatprofiel Noord-Zuid, doorsnede B*

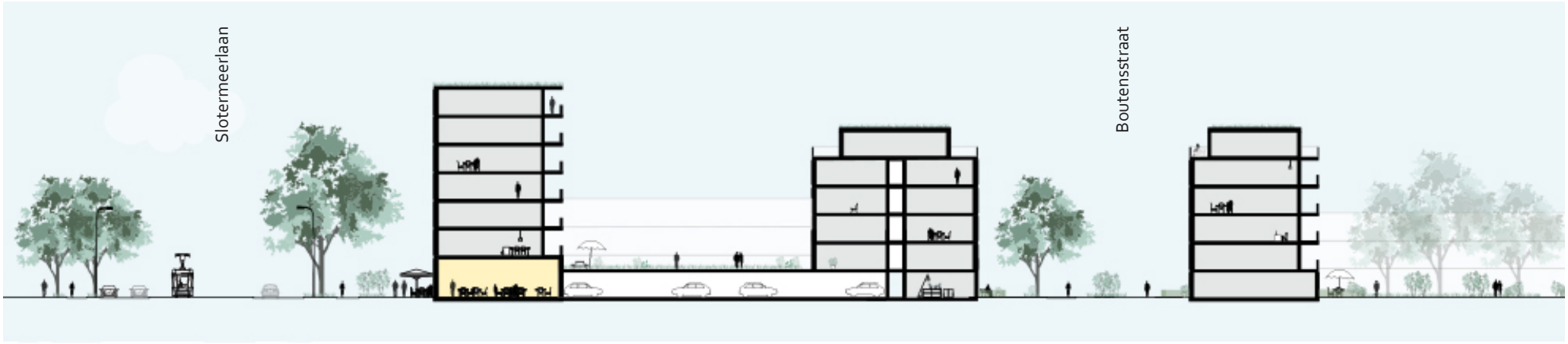

plein aan rotonde
Burgemeester Röellstraat


52
12


A
B

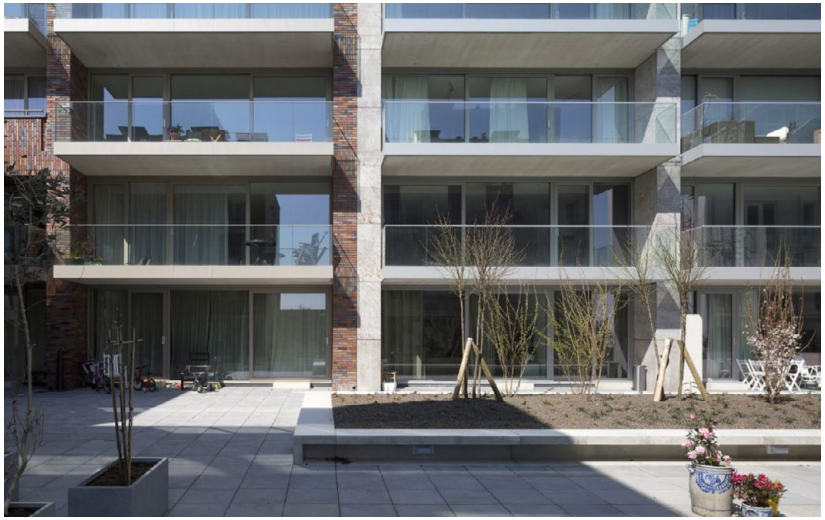

Willem Kloosstraat
kamstructuur
Burgemeester Röellstraat


54
10
31,5
12



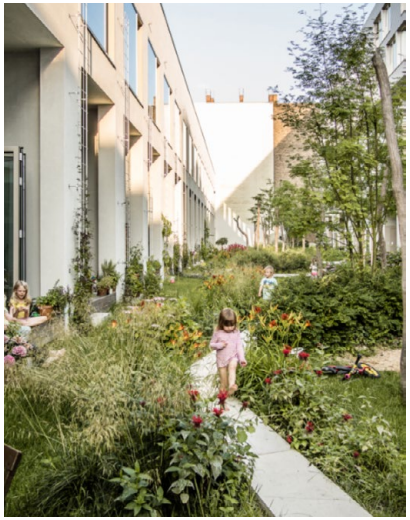

*straatprofiel West-Oost, doorsnede C*

*verhoogde binnenhof boven parkeergarage*

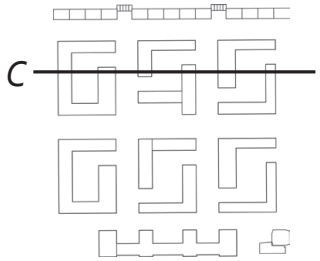


*binnenhoven met speelplekken en veel groen*








*overgangszone privé - openbaar*



*buurtstraat*



*margestrook aan straatkant*



# 6

# Beeldkwaliteitsplan




*J.A. dèr Mouwstraat*

# 6. Beeldkwaliteitsplan

De Dichtersbuurt is een goed voorbeeld van een wijk ontworpen volgens de tuinstadgedachte van het AUP. De verkavelingsstructuur is daarom ook de stedenbouwkundige basis waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Het beeldkwaliteitsplan is een wezenlijk onderdeel hiervan. Hierbij gaat het om de ruimtelijke uitstraling van de nieuwbouw en alle ruimte daartussenin (openbare ruimte, collectieve ruimte en de privé–buitenruimte). Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de overgangen van openbaar en/of collectief naar privé.

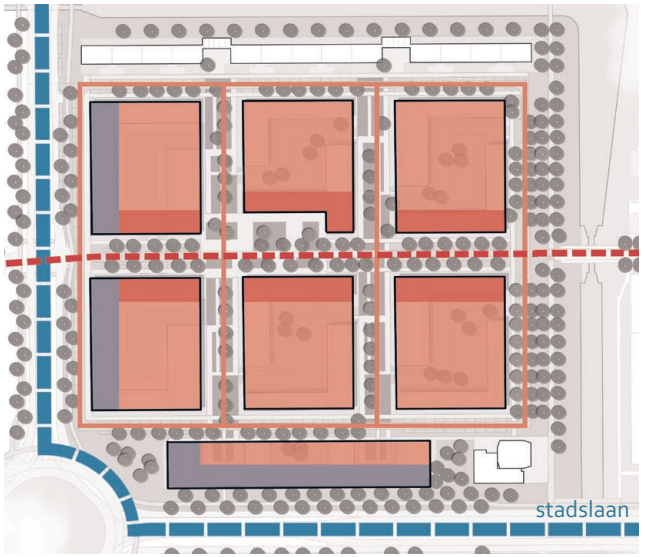
De kwaliteit van de Dichtersbuurt ligt in de ruimtelijke karakteristieken van het AUP met zijn stempelstructuur en de aandacht voor het netwerk van groen. Zo zijn de ruim opgezette hoven en de (zicht)relatie naar het groen en het water ontwerpprincipes die in de toekomstige bebouwing terug te vinden zijn. Echter de architectuur van de bestaande bebouwing met de sobere en simpele vormgeving levert maar beperkte kwaliteit op en vormt geen inspiratie voor de toekomstige buurt. Daarom is er niet alleen naar de buurt gekeken maar breder op zoek gegaan naar voorbeelden van naoorlogse architectuur in het algemeen. Het doel is de bestaande kwaliteiten te behouden en tegelijkertijd een moderne vertaalslag te maken ter verbetering van de buurt.

## Eenheid en samenhang

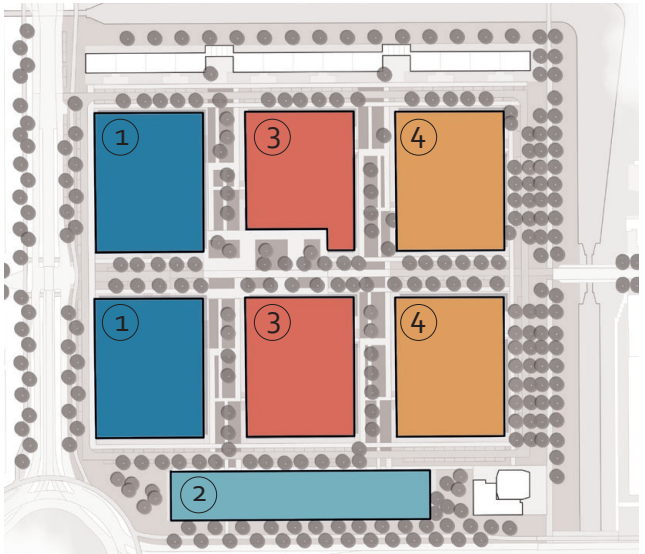
De nieuwe buurt vormt één familie zodat de hoven en de kamstructuur aan de Burgemeester Röellstraat als geheel herkenbaar zijn. Dat betekent dat de architectonische en morfologische samenhang binnen de buurt behouden en benadrukt moet worden. Als basis dient dezelfde architectuur en vormentaal maar de gebouwen reageren wel op de verschillende ruimtelijke structuren. Zo kunnen de gevels van de gebouwen aan de Slotermeerlaan en de Burgemeester Röellstraat verschillen in vergelijking met de gevels op blokniveau.
Onder de voorwaarde dat de koppen van de ribben overal dezelfde vorm en uitstraling moeten hebben, kan het plangebied in 4 architectuureenheden ingedeeld worden: De twee blokken langs de Slotermeerlaan vormen een geheel, ook horen zij niet tot dezelfde bouwfase. Hier moet tijdens de realisatie op gelet worden.

De kamstructuur vormt de tweede architectuureenheid: Om een overtuigend straatbeeld langs de Burgemeester Röellstraat neer te zetten, moet deze stedenbouwkundige structuur als één geheel vorm gegeven zijn.

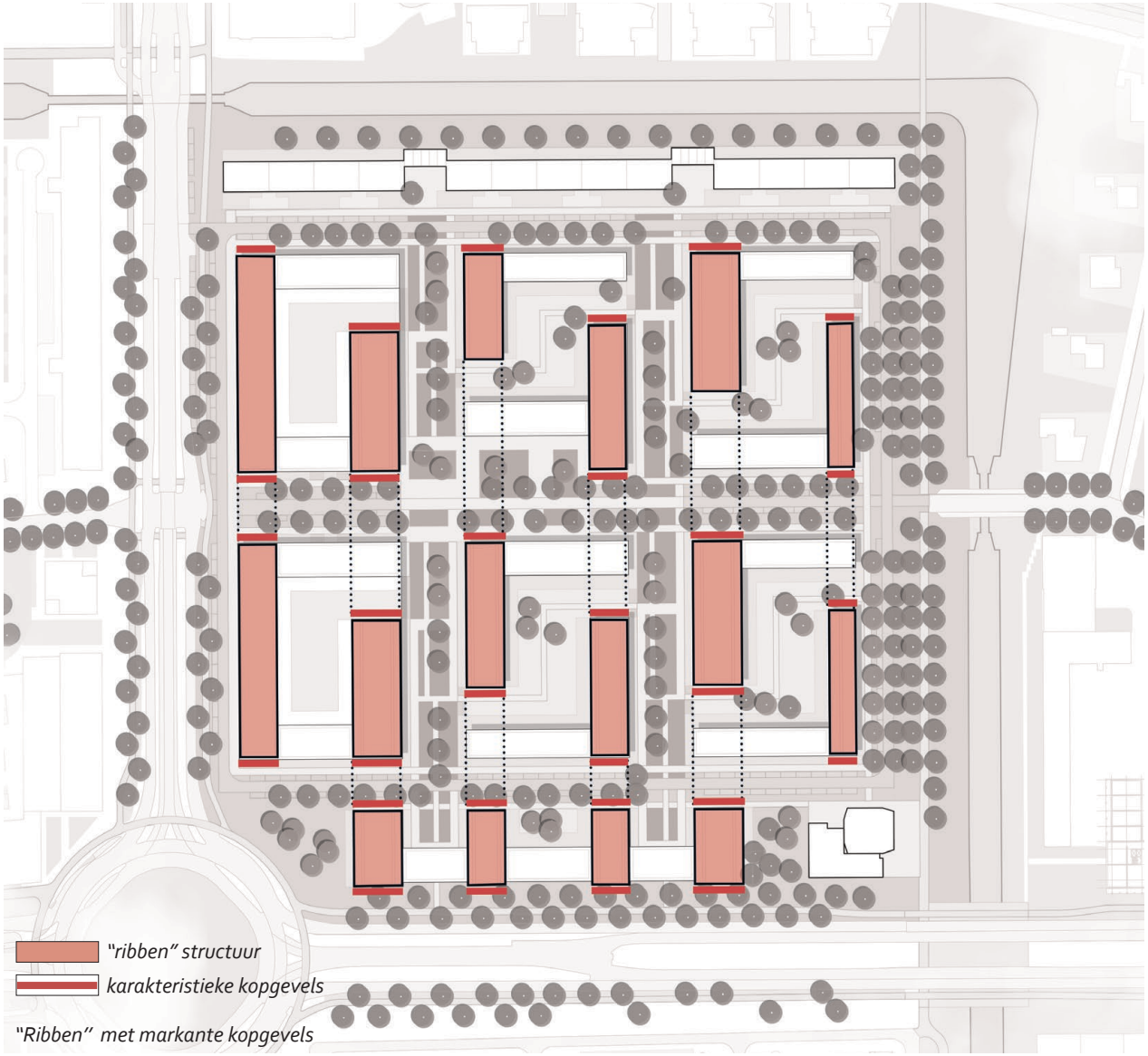
Eenheid drie en vier zijn de blokken langs de Henriëtte Roland Holststraat. Door de blokken over de straat heen als eenheid aan elkaar te koppelen ontstaat een spanningsrijke, afwisselende straatbeeld langs de Henriëtte Roland Holststraat met drie verschillende sequensen. Tegelijkertijd is er een harmonieuze, qua vormgeving uniform straatprofiel langs de buurtstraten met gevels die uit één architectuurfamilie komen.




*Eenheid en samenhang op blok-, buurt- en stadsniveau*




*Eenheid en samenhang op blok-, buurt- en stadsniveau*




*"Ribben" met markante kopgevels*

## Massa en vorm

De nieuwbouw ontleent zijn stedenbouwkundige structuur aan de oorspronkelijke bebouwing met een hedendaagse aanpassing door het introduceren van een nieuw beeldbepalende element, de "ribben" van de wijk (zie volgende alinea). De nieuwe blokken zijn nog steeds haakvormige gebouwen die tegenover elkaar staan maar met een duidelijk hogere dichtheid. De doorwaadbare hoven en het wegensysteem blijven in de nieuwe situatie bestaan. Hetzelfde geldt voor de richtlijn voor de verhoudingen tussen de bebouwing en ruimte: dit blijft de cultuurhistorisch bepaalde maat van 2:3 - ook in een hogere dichtheid. Een setback op de laatste verdieping waarborgt betere bezonning op maaiveld en de kernwaarden van het AUP met licht, lucht en ruimte.

## Stroken als "ribben" in de wijk

De belangrijkste elementen om een samenhang in het plangebied te creëren, zijn de zogenoemde "ribben". Dit zijn de hogere noord-zuid georiënteerde gebouwen die een sterke stedenbouwkundige samenhang vormen, de hoven samentrekken en de drager van de structuur zijn. Door deze stroken ontstaat een duidelijk hogere dichtheid in het gebied en door hun duidelijke aanwezigheid (markante koppen en lange lijnen) wordt horizon-



*bestaande kopgevels bij hoofdgebouwen en bergingen*

tale orientatie in de architectuur geïntroduceerd. Dit is in tegenstelling tot de bestaande geleding een duidelijke wijziging in de buurt en creëert veel meer gelaagdheid in de stedenbouwkundige structuur. Door het uitlijnen van deze stroken met elkaar (liggen per rij allemaal in dezelfde as en hebben per rij dezelfde breedte) behoren die ribben en hun markante kopgevels tot één familie en één architectuur.

## Gevelopbouw

De gevelopbouw van de nieuwbouw is geïnspireerd op het modernistische bouwen in Amsterdam Nieuw-West maar in een hedendaagse interpretatie. De geleding van de lange stroken in het gebied is horizontaal opgebouwd met helder doorlopende banden waarbij de gevels meer expressie en ruimtelijke diepte kunnen krijgen dan in de bestaande situatie. Hier kunnen ook grote raamopeningen geplaatst worden. Door de horizontale geleding worden de stroken en de beeldbepalende ribben beter benadrukt.

## Kopgevels

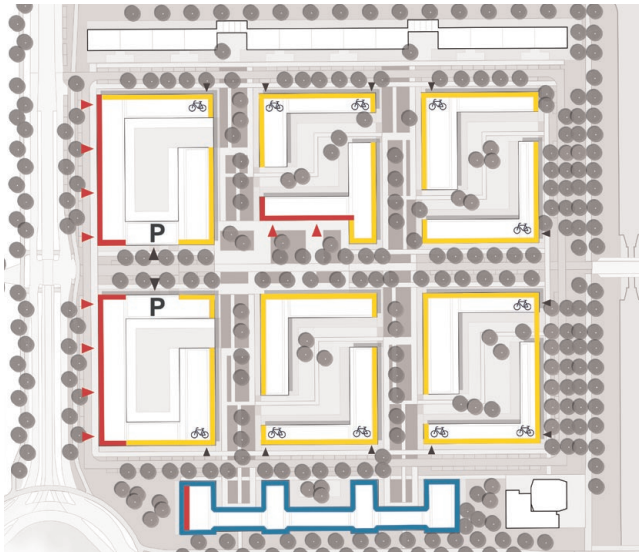
De kopgevels van de ribben vormen een verbijzondering in de architectuur en hebben een prominente positie omdat zij vanuit de straat als herhalend element duidelijk te zien zijn. Zij zijn als één geheel vormgegeven en symetrisch opgebouwd waarbij de horizontale geleding van de lange zijden reduceert terug komt. De openheid en plasticiteit is hier terughoudender. Zo zouden de raamopeningen kleiner zijn en geen uitstekende balkon's geplaatst worden maar inpandige buitenruimtes (loggia's). De kopgevels zijn allemaal op dezelfde manier vormgegeven en bieden zo de gewenste houvast en herkenbaarheid.

## Plinten en entrees

In de buurt komt een mix aan functies. De nieuwbouw is goed verbonden met het maaiveld door voldoende actieve functies in de plint en herkenbare en logisch geplaatste entrees - zowel de individuele voordeuren van grondgebonden woningen als die van collectieve entrees (portieken dan wel galerijen). Zij zijn herkenbaar en vormgegeven met extra details en verbijzonderingen. De woningtoegangen liggen aan de straat (de voorkant). Ze dragen bij aan het meer open maken van de plinten en sociale controle op straat. Om voor de bewoners een aantrekkelijke route naar de openbare binnenhoven te creëren, steken de hoofdentrees door naar deze binnenhoven.
De ingangen van de niet-woonfuncties liggen aan het ontmoetingsplein en aan de Slotermeerlaan. De ingangen voor de collectieve fietsenstallingen zijn inpandig en zo dicht als mogelijk aan de verkeersring en aan de hoofdentrees gesitueerd.
De kamstructuur aan de Burgemeester Röellstraat moet alzijdig ontworpen worden met de hoofdontsluiting vanaf de noordzijde vanuit de buurt.  Daarnaast komen er ook enkele voordeuren aan de Burgemeester Röellstraat.
De inritten voor de twee parkeergarages voor de buurt zijn gesitueerd aan de Henriëtte Roland Holststraat, zijn achter de rooilijn gesitueerd en integraal mee ontworpen in het gevelontwerp. Hun gevelbeeld draagt bij aan een levendige straatbeeld. Voetgangersentrees voor de garages zijn zo gesitueerd dat zij eenvoudig te bereiken zijn en ontmoetingen stimuleren.



*Voorbeeld van naoorlogse architectuur: De Savornin Lohmanstraat 137 t/m 151 in Geuzenveld*

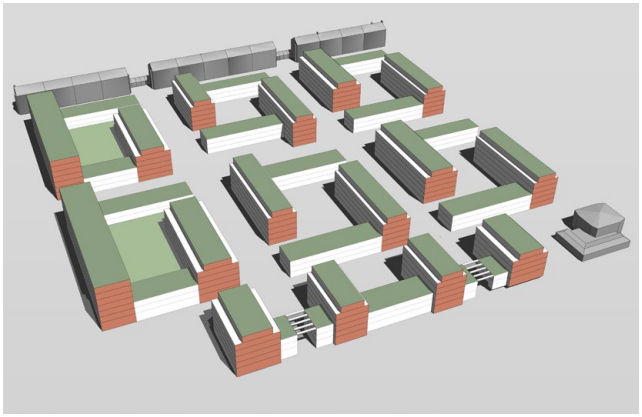



*woningen*
*niet-woon functies*
*kamstructuur met woningen*
*ingang fietsenstalling dicht bij ontsluitingsring*

*Functies in toekomstige Dichtersbuurt*



*Voorbeeld van naoorlogse architectuur: Jasper Warnerhof in Geuzenveld van W. van Tijen*



*Ritmiek van ribben met setback en lagere ost-west georienteerde gebouwen met platte daken*





*Voorbeelden voor materiaalgebruin en kleurkeuze: boven gebouw aan het Confuciusplein, beneden gebouwen aan de Jan van Duivenvoordestraat*

## Daken

Zowel de noord-zuid georiënteerde gebouwen (de hogere "ribben" van de buurt) als ook de oost-west georiënteerde lagere gebouwen worden met een plat dak op de laatste verdieping beëindigd waarbij bij de ribben de laatste verdieping als setback uitgevoerd is. Voor schaduw- en reliëfwerking in de gevels en voor de benadrukking van de horizontale geleding steken de dakranden (goten) voldoende uit ten opzichte van de gevel en zijn bovendien zichtbaar op de kopse kanten van de kopgevels. Het is belangrijk dat alle daken dezelfde kapvorm krijgen en dezelfde maat setback (2 meter bij de smalle en 3 meter bij de brede stroken).
Zonnepanelen en andere duurzaamheidsvoorzieningen zijn op passende wijze geïntegreerd in of op de daken. Zij zijn daar geplaatst waar ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

## Balkons / loggia's / galerijen

Buitenruimtes zijn met aandacht en in nauwe samenhang met de bebouwing ontworpen, worden verfijnd afgewerkt en moeten bijdragen aan de horizontale geleding van de gevels. Balkons en loggia's worden voornamelijk aan de lange zijdes van de bebouwing gepositioneerd en niet op de koppen. Aan de koppen mogen sowieso geen uitstekende balkons geplaatst worden (zie ook alinea kopgevels).
De buitenruimtes zijn geïntegreerd in het gebouw of steken maximaal 1,6 meter uit. Uitkragende balkons zijn aan de straatzijde mogelijk vanaf de derde bouwlaag (tweede verdieping). Op de eerste verdieping moeten hier buitenruimtes of als Franse balkon of loggia's uitgevoerd zijn. Dit geldt niet voor de binnenhoven: hier mogen al vanaf de eerste verdieping uitkragende buitenruimtes geplaatst worden.
Uitzonderingen vormen de buitenruimtes langs de Slotermeerlaan en de Burgemeester Röellstraat. Hier zijn alleen maar buitenruimtes mogelijk die achter het gevelvlak geplaatst zijn.
Galerijen vallen binnen de rooilijn van de gebouwen.

## Kleur, materiaal en detaillering

De materialisering en het kleurgebruik herinneren aan de architectuur van het modernistisch naoorlogse bouwen, namelijk: hoofdzakelijk steenachtige materialen zoals baksteen en glas en spaarzame accenten in metselwerk en/of (geprefabriceerd) beton. Ook het kleurenpalet voegt zich hierin: rood- en bruintinten voeren de boventoon. De horizontaliteit van de architectuur wordt met een lichtere tint benadrukt. Verder kent de nieuwbouw een verfijnde maar eenvoudige detaillering. Gevelopeningen zoals ramen en deuren kunnen plastisch uitgewerkt worden.
De plint kan qua materiaal en kleurgebruik aan de langsgevels anders uitgevoerd zijn tot de rest van het gebouw en zich van het volume afzetten. Dit onderstreept de horizontale geleding van de gevels. De setback wederom is onderdeel van het volume daaronder en vormt een eenheid qua materiaalgebruik en kleur.
Voor de kopgevels geldt dit niet: hier wordt de gevel in zijn geheel vormgegeven qua materiaal en kleur. Dit onderstreept de verticaliteit en de vlakte van de kopgevels en ondersteunt de sterke positie van de koppen in relatie tot de rest.
De pergola tussen de lagere stroken van de kamstructuur is integraal ontworpen met de gebouwen en ondersteunt de horizontale geleding van de architectuur.

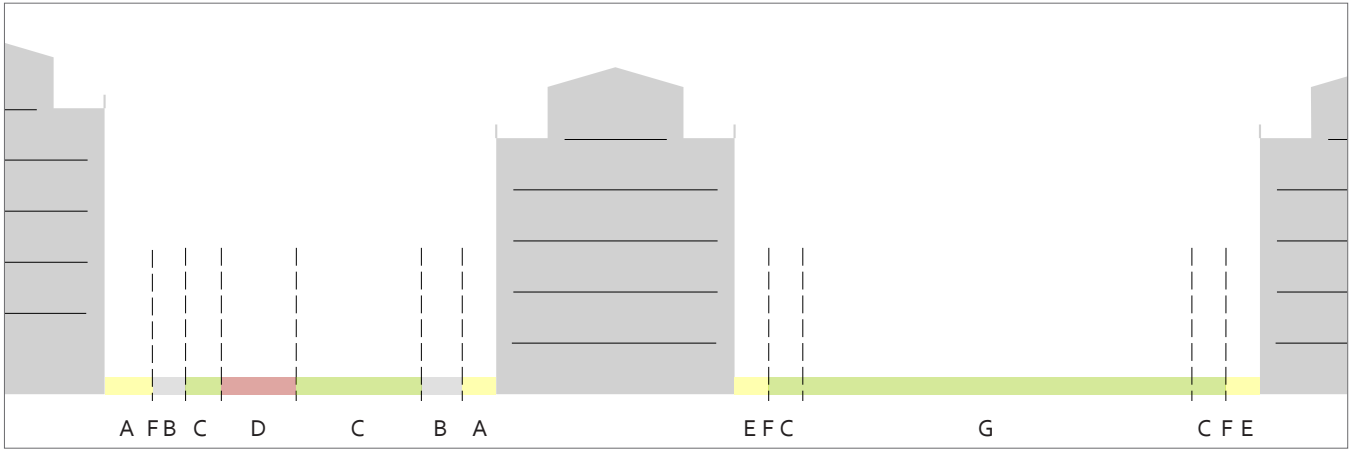
## Overige Elementen

Hemelwaterafvoeren en dakopbouwen (zoals schoorstenen) worden zorgvuldig mee ontworpen en bovendien in een bewuste ritmiek in de gevels geplaatst. Duurzaamheidsvoorzieningen zijn op passende wijze in het architectonisch ontwerp geïntegreerd.

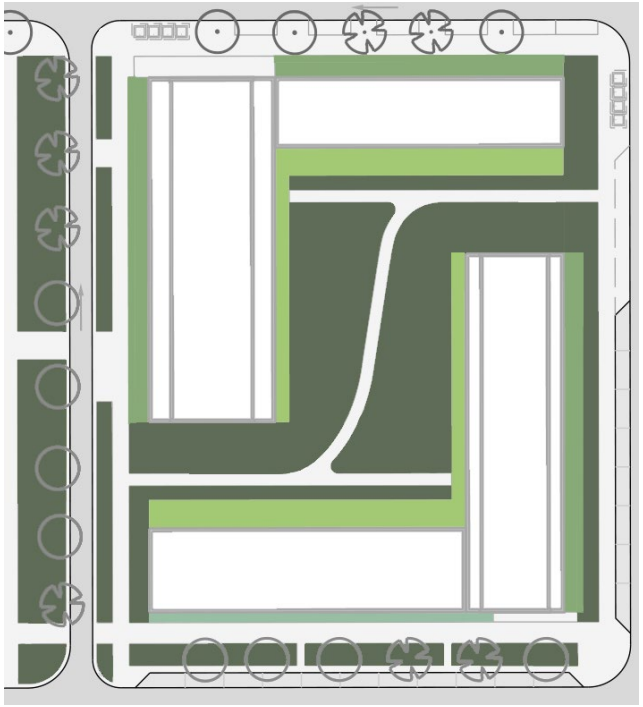
## Openbare ruimte

In de Dichtersbuurt wordt ingezet op een groene inrichting, een levendige openbare ruimte en op langzaam verkeer en het terugdringen van autoverkeer in de openbare ruimte. De inrichting van de straten moet het groene karakter van de buurt weerspiegelen. Doel is om ontmoetingen in het voorbijgaan te stimuleren, met name op het centrale ontmoetingsplein, de hoven en de buurtstraten. De buurtstraten worden zo ingericht dat auto's er doorheen kunnen rijden. Er wordt niet geparkeerd en de nadruk ligt op de verblijfskwaliteit. Stilstaan kan alleen kortstondig en niet zonder achteropkomend verkeer te hinderen. De inrichting is zo dat passeren met een ander voertuig onmogelijk is. De buurtstraten krijgen een groene inrichting met lage beplanting en veel bomen. Oplossingen voor de wateropgave en maatregelen voor verhogen van de natuurinclusiviteit worden geïntegreerd in het groen. Het groen in deze buurtstraten draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De inrichting van het openbaar gebied voldoet aan de Puccinimethode, de standaard voor het Amsterdamse straatbeeld met zo smal mogelijke rijbaan en zo veel mogelijk ruimte voor langzaam verkeer en verblijven.

A: margestrook/voortuin
B: stoep
C: groen / beplanting
D: buurtstraat zonder parkeren
E: privétuin
F: erfafscheiding
G: openbaar hof




*buurtstraat en hof- schematische doorsnede*



*openbaar hof*
*privétuinen*
*voortuinen*
*margestrook*

*Functies groen*



*Binnenhof met speelplek*

## Overgang privé - openbaar

De overgang tussen openbaar en privé en de relatie tussen de begane grond van de woningen en het openbaar gebied zijn belangrijke kenmerken voor een levendige buurt. Daarom moeten de overgangen zodanig vormgegeven worden dat openheid en homogeniteit wordt gegarandeerd. Hiervoor is er bijzondere aandacht voor de erfafscheidingen tussen openbaar en privé:

- Om een afstand tussen woning en straat te creëren worden margezones toegepast. Zij zijn minimaal 1,4 m en maximaal 2,0 m diep zonder erfafscheiding en hoogteverschil tussen openbaar en privé. Zij wijken in materialisering af van de 30x30 grijze betontegel op de stoep en zijn daarmee duidelijk herkenbaar
- Bij het toepassen van voortuinen dient de erfafscheiding meeontworpen te worden met de bebouwing, het betreft een blokhaag (max. hoogte 0,8m).
- Het ontwerp van de zone tussen de begane grond en de openbare ruimte moet een zachte, harmonieuze overgang vormen. Dit is dan ook de ruimte waar bewoners zich de buitenruimte kunnen toe-eigenen, bijvoorbeeld door middel van een bank of een geveltuin. Hierbij moet een 'gesloten plint' (permanent dicht gemaakte ramen of hoog opgetrokken schuttingen) in deze overgangszone al in het ontwerp voorkomen worden.

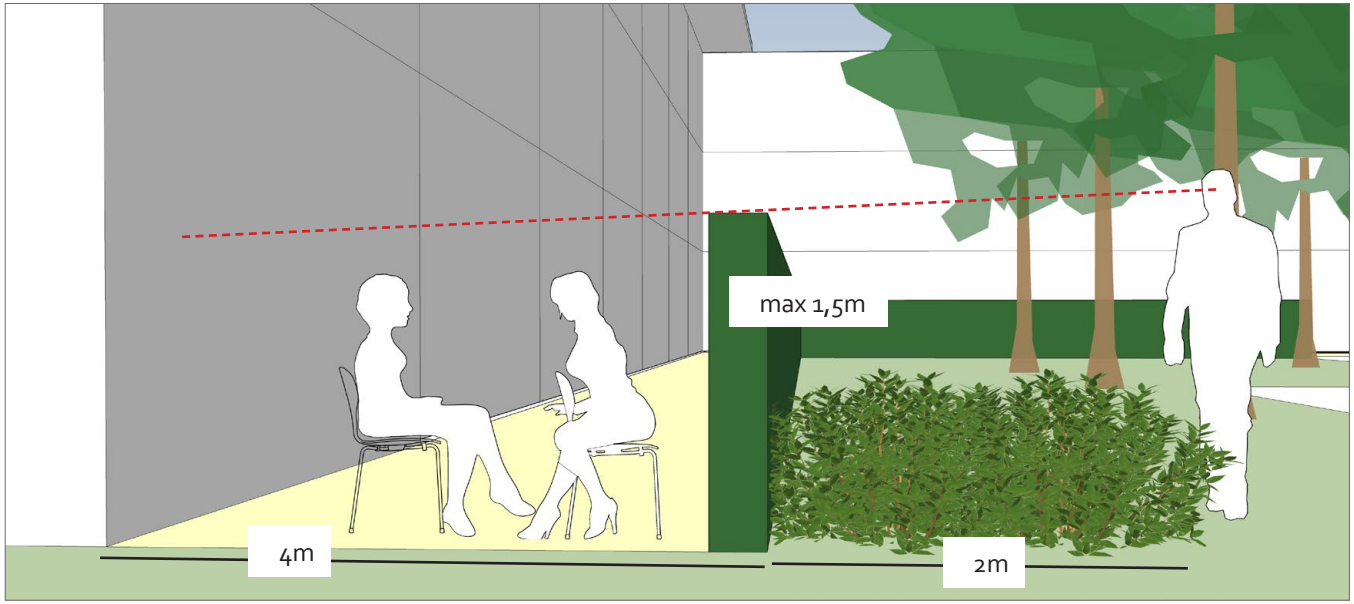
## Binnenhoven

De hoven dienen een groene uitstraling te hebben en zijn door de grote openingen zichtbaar vanuit de straten. De hoven zijn onderdeel van het gebouwensemble en lopen van gevel tot gevel en vormen elk een groen geheel. Hierin zijn verschillende zones en functies mogelijk. De hoven worden voor openbaar gebruik ingericht. Twee hoven krijgen openbare speelplekken. Eventueel gebouwde elementen dienen het publieke belang en mogen doorzichten en zichtlijnen niet belemmeren.
De aangrenzende gebouwen gesitueerd rond de hoven hebben elk ten minste één collectieve toegang naar de hoven. Vooral voor de bovenwoningen moeten de hoven via een entree aan de binnenkant makkelijk toegankelijk zijn. Deze dient in samenhang en integraal mee ontworpen te worden.

Privétuinen aan de hoven hebben een maximale diepte van 4m. Er dient een groene overgang tussen privétuin en openbaar hof ontworpen te worden als onderdeel van het gehele tuinontwerp. De erfafscheiding, die afstand creëert naar de privé buitenruimte, bestaat uit beplanting of in combinatie met een gebouwd element. De max. hoogte is hier 1,5m. Om de privacy van bewoners te waarborgen ligt er bovendien tussen de tuin en het openbare hof een groenvak (bv heesterstrook als buffer) van tenminste 2 m breed. Vanuit de tuin is het hof toegangelijk door één paadje per twee naast elkaar gelegen tuinen. Dit laatste, om de versnippering van het groen tot een minumum te beperken.



*Voorbeeld Dichtersbuurt: beplanting (heester) als scheiding tussen privé en openbaar*




*Functies groen*

# 7

# Openbare ruimte

*Slauerhoffstraat*

# 7. Openbare ruimte

Als onderdeel van de vernieuwing van de Dichtersbuurt zal ook de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. In deze investeringsnota is hiervoor een schetsontwerp opgenomen. Dit schetsontwerp zal in de volgende fase in overleg met bewoners worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.

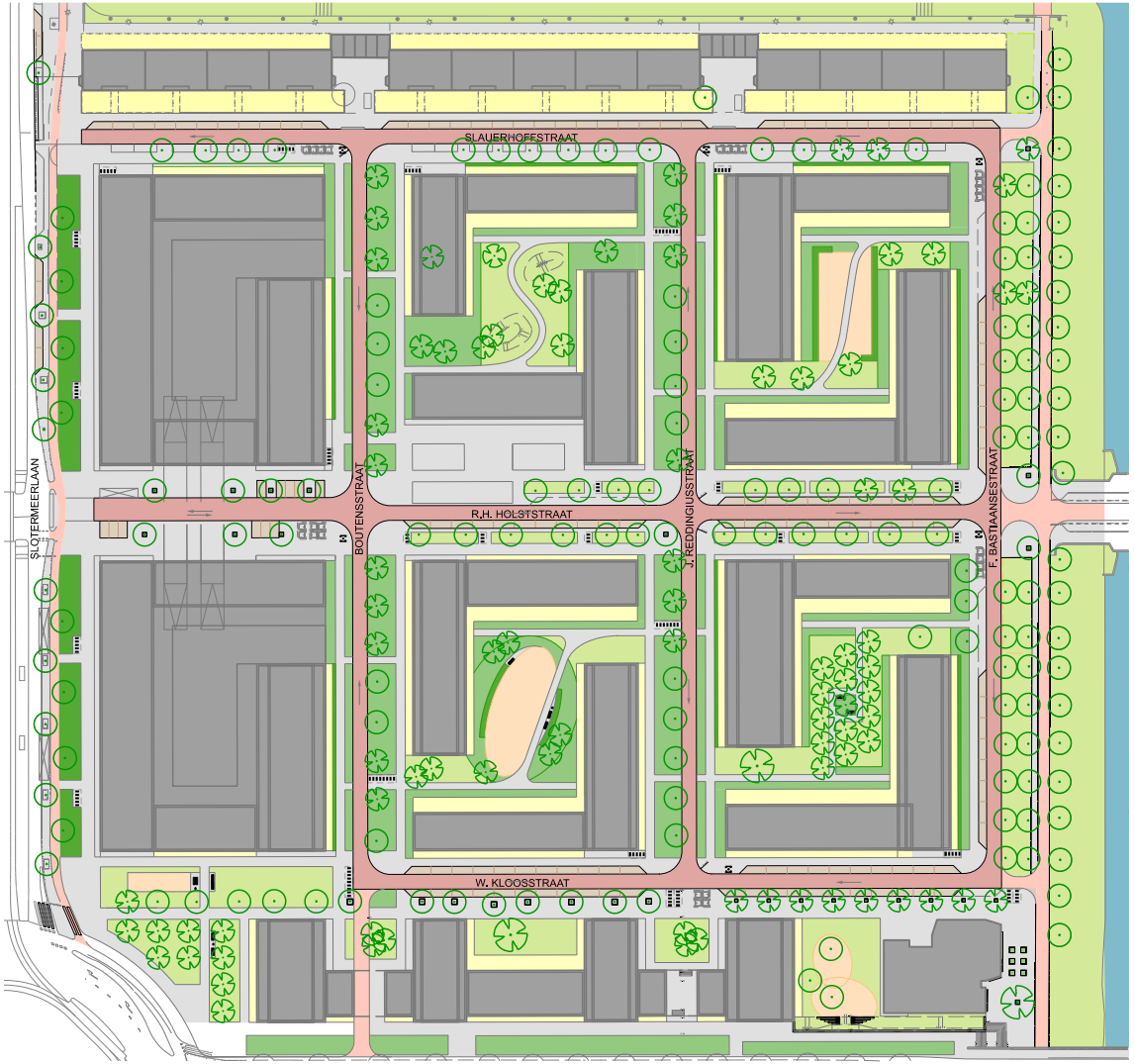
## 7.1 Hoofdstructuur

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

## 7.2 Groenstructuur

Uitgangspunt bij de vernieuwing en verdichting van de buurt is het behoud en versterken van het groene karakter van de buurt. Daarbij is de doorkoppeling van de groene ruimtes van woning tot in het landschap van belang.  Net als in het oorspronkelijke ontwerp kunnen bewoners vanaf hun woning de stedelijke groene gebieden bereiken. De opeenvolgende reeks van privaat groen naar openbaar groen blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt. Vanuit de tuin of margestrook loopt men via het hof en de buurtstraat naar de groenstrook langs het water. Via deze route zijn de parken in de buurt goed te voet of met de fiets te bereiken.

Met name in de hoven is een forse kwaliteitsslag mogelijk door deze autovrij te maken. Ze krijgen daarmee weliswaar een meer besloten karakter, maar blijven openbaar en nodigen uit tot gebruik. De vier hoven zijn familie van elkaar en dat kenmerkt zich in het materiaalgebruik van de verharding en het toe te passen (zit)meubilair. In het schetsontwerp zijn slechts suggesties voor de inrichting van de hoven opgenomen. Voor de uiteindelijke invulling is samenwerking met de aanwonenden wenselijk. Daarbij kan gekozen worden voor (combinaties van) thema's en sferen, te denken valt aan: fruithof, rusthof, ecohof, nutshof, waterhof, boshof, etcetera.

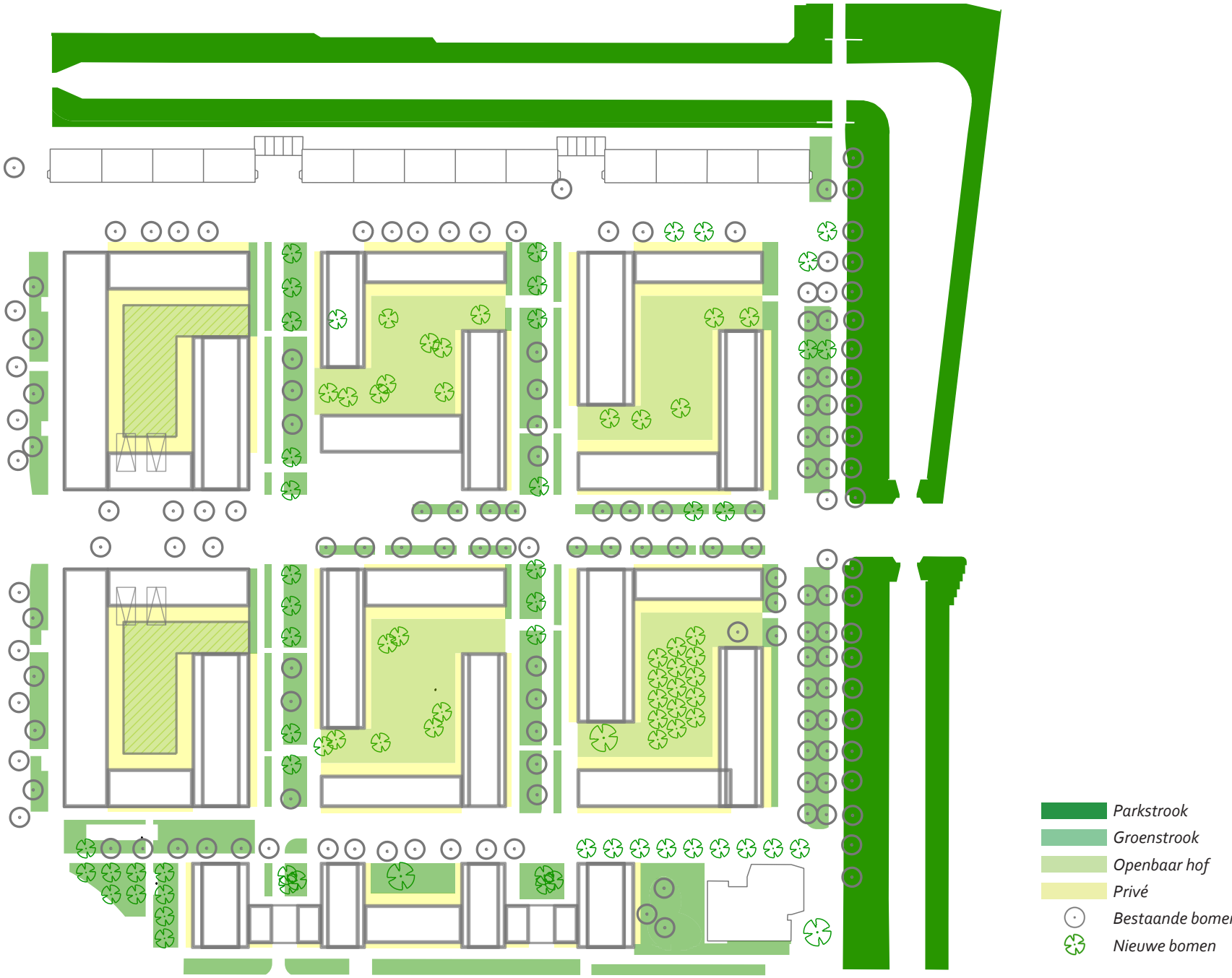



*Verharding*
- *Rijbaan 30 km/uur straat*
- *Parkeervakken*
- *Fietspad*
- *Trottoir*
- *Sport & speelplek*

*Beplanting*
- *Bestaande bomen, te behouden*
- *Nieuwe bomen*
- *Haag*
- *Plantvak*
- *Gras*

*Overig*
- *Afvalcontainer & grof vuil locatie*
- *Bank en afvalbak*
- *Fietsparkeren*
- *Bebouwing*
- *Uitgegeven grond*

*Schetsontwerp openbare ruimte*




*Groenstructuur in toekomstige Dichtersbuurt*

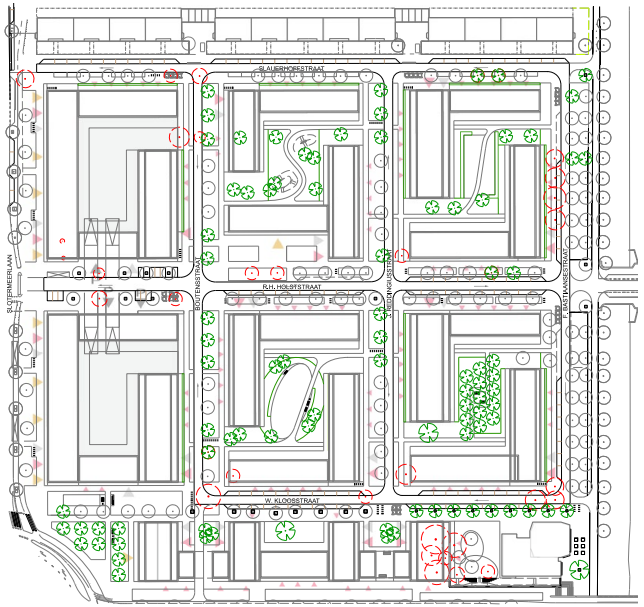
Belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. De eisen en aanbevelingen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn hierbij richtinggevend, zoals voldoende zicht vanuit woningen op de entrees naar de hoven, voldoende verlichting en een inrichting die overlastgevend sport en spel zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het pocketparkje bij de rotonde is afgeleid van de groentjes aan de zuidzijde van de rotonde: gras met bomen en enkele bankjes. Omdat de openbare ruimte zeer goed gelegen is op de zon is hier ook een terrasfunctie denkbaar.

Ook de parkstrook langs het water is een belangrijke kwaliteit voor de buurt. De verblijfskwaliteit wordt behouden en/of verbeterd, door middel van toevoegen van extra zitgelegenheid, de mogelijkheid voor kleinschalige buitensportfaciliteiten en/of door het versterken van de natuurwaarden door toepassing van bloemen en kruidenmengsels.

## 7.3 Boomstructuur

De Bomentaal van Nieuw-West, de kenmerkende plaatsing en keuze van de bomen in de stedelijke ruimte in het stadsdeel, wordt gehandhaafd. Daar waar kap van bomen onvermijdelijk is, zal worden gecompenseerd en worden bomen teruggeplaatst volgens het principe van de bomentaal. De bomen langs de straten blijven zoveel als mogelijk bestaan. Nieuwe bomen worden toegevoegd.
In de Henriëtte Roland Holststraat staan de bomen aan beide zijden van de straat in de verharding en is er geen interactie tussen bomen en bebouwing, dit is een zogenaamde stadslaan. De soort is niet eenduidig, maar bij vervanging zal de valse Christusdoorn geplant worden, de soort die het meeste voorkomt.
In de Slauerhoffstraat, de Willem Kloosstraat, de Boutensstraat en de Joannes Reddingiusstraat staan de bomen aan één zijde van de straat, zij reageren volgens het gevelritme op de haakvormige verkaveling. Bij vervangen en/of aanvulling van de rij wordt de meest voorkomende soort in de rij geplant.
In de hoven staan de bomen los in ruime grasvlakken, het zijn met name kleinere soorten met een hogere sierwaarde. Daar waar ruimte is voor nieuwe bomen zal het principe van de losse bomen voortgezet worden.




*Bestaande bomen, te behouden*
*Nieuwe bomen [ 91 stuks ]*
*Bomen te kappen [ 35 stuks ]*

*NB Waarde van de te kappen bomen is nog niet vastgesteld*

*Boomkaart toekomstige situatie Dichtersbuurt*

1-2. Hofniveau
Binnenhoven openbaar



*Tuinen van Genta, Breda*

3-4. Buurtniveau
Tussenstraten en plantsoen



*Kokerstraat, Rotterdam*

5-6. Wijkniveau
De singel en Slotermeerlaan



*Singel rondom Dichtersbuurt*

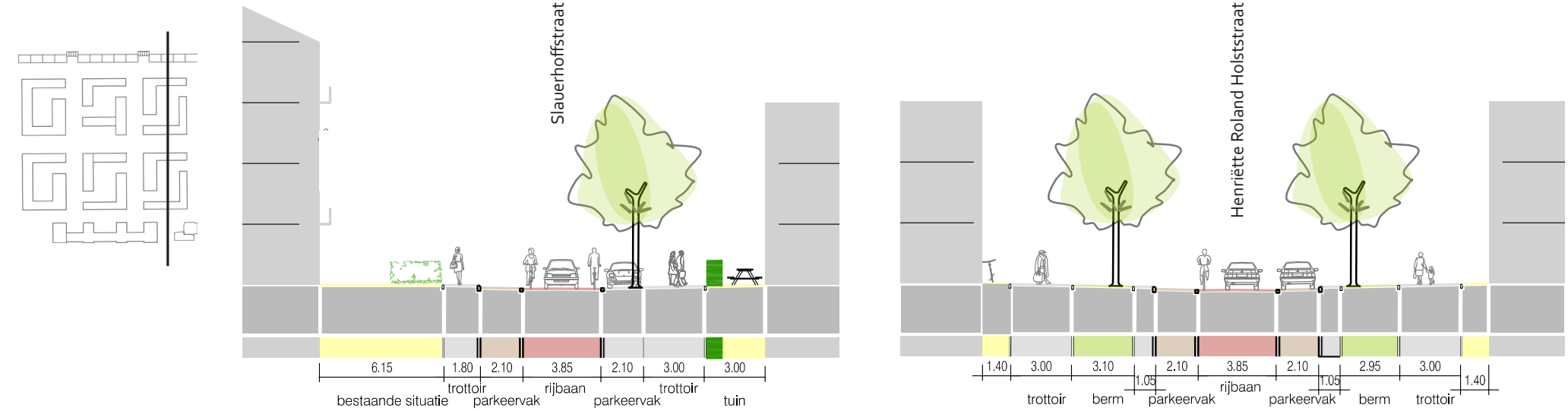
7-8. Stadsniveau
Recreatiegebieden



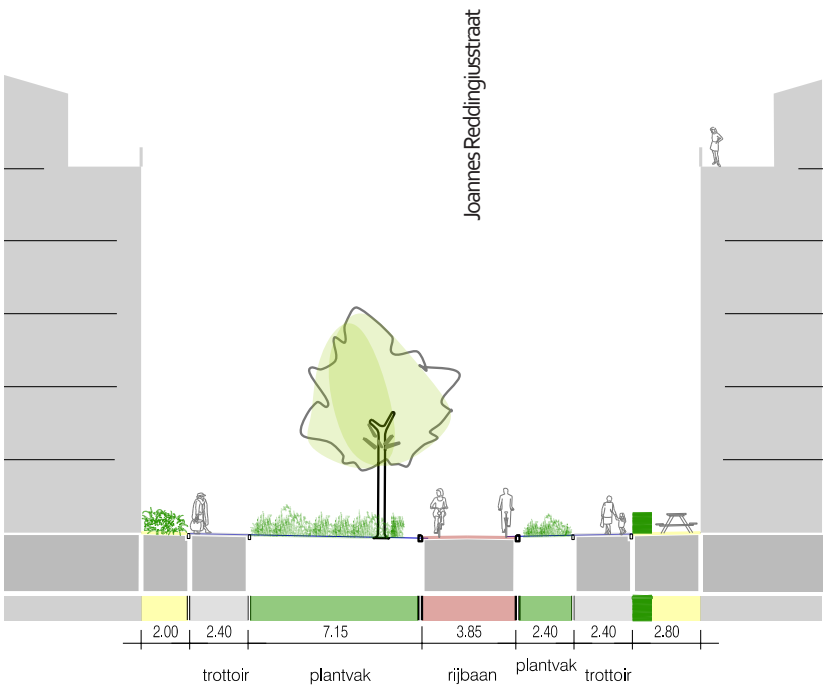
*Sloterplas*




*Dwarsdoorsnede Slotermeerlaan - Frans Bastiaansestraat*



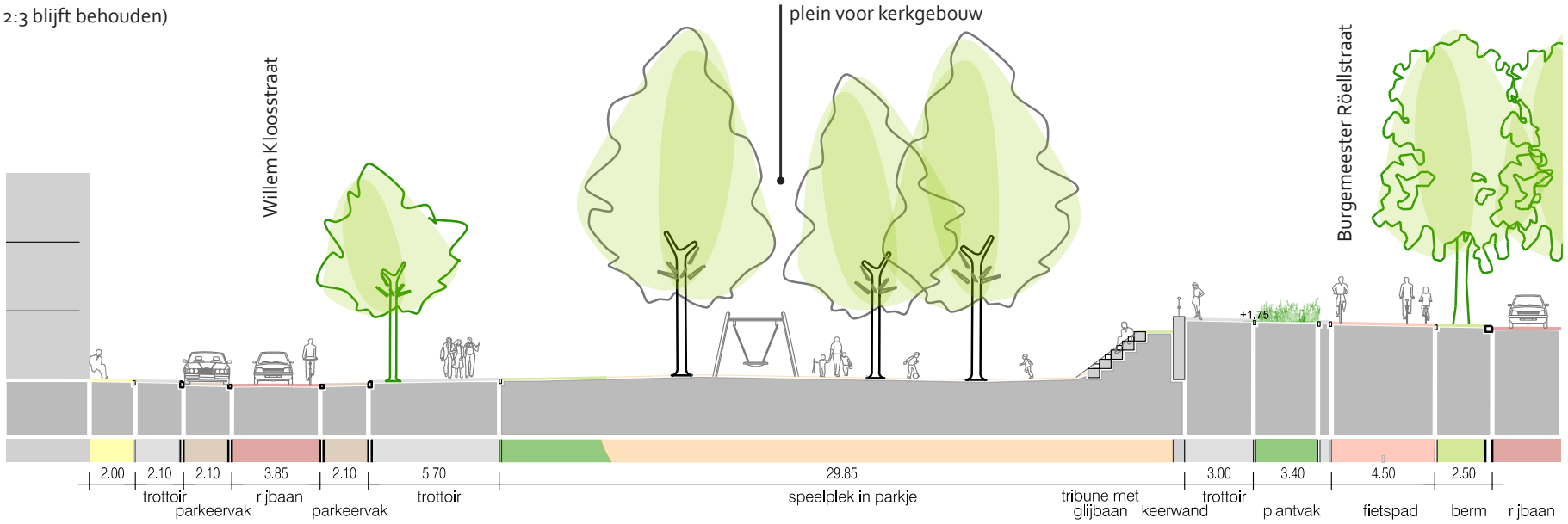

*Dwarsdoorsnede Slauerhoffstraat - Burgemeester Röellstraat*

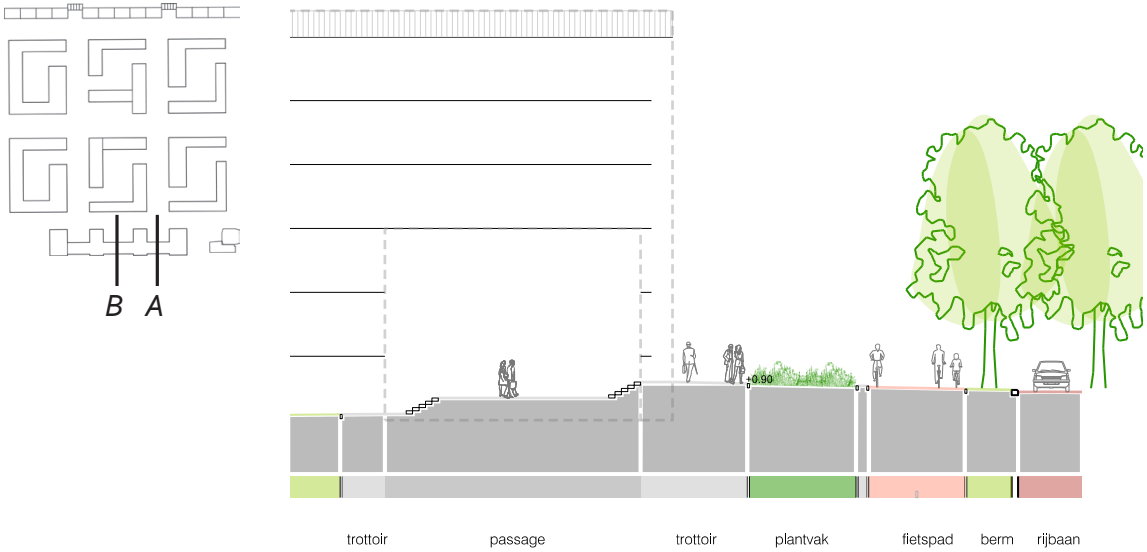






23m brede profielen buurtstraat
(verhouding 2:3 blijft behouden)

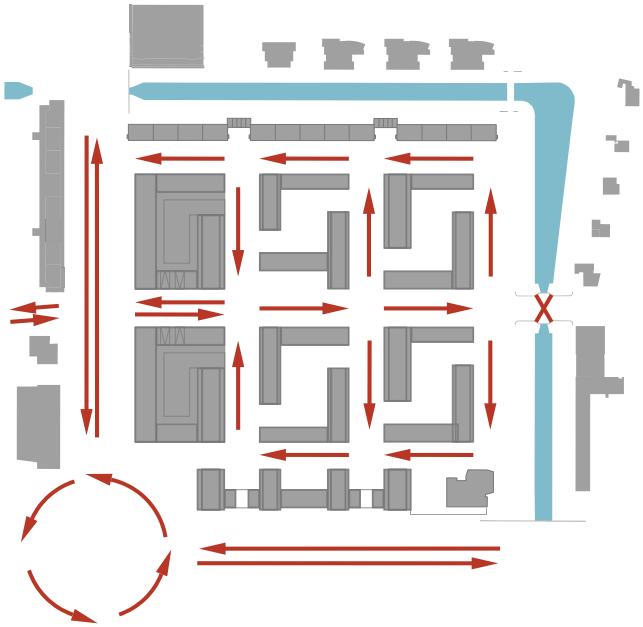





*Dwarsdoorsnede Slauerhoffstraat - Burgemeester Röellstraat*

*A*

*B*



*Verkeersstructuur toekomstige situatie Dichtersbuurt*



*Impressie van buurtstraat*

## 7.4 Verkeer

Alhoewel de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling gebaseerd is op de bestaande structuur, wijzigt de verkeersstructuur fors. In de huidige situatie is de autoverkeerstructuur dominant in de buurt. In de nieuwe situatie is de buurt voor autoverkeer enkel nog in te rijden via de Slotermeerlaan. Een knip op de brug aan de oostelijke kant van de Henriëtte Roland Holststraat voor autoverkeer heeft de consequentie dat er via deze route geen autoverkeer de buurt in en uit meer mogelijk is. Daarmee wordt het autoverkeer in de buurt teruggebracht naar enkel bestemmingsverkeer. De brug wordt een fietsbrug.

Alleen het eerste gedeelte van de H.R. Holststraat is tweerichtingsverkeer, daarmee kan men goed de parkeergarages bereiken en kan men ook snel de buurt weer verlaten. Onnodige verkeersbewegingen door de buurt worden zo verder gereduceerd. Het profiel van de H.R. Holststraat is symmetrisch. Vanaf de
Boutensestraat wordt de straat eenrichtingsverkeer de buurt in. Hier ligt ook het centrale ontmoetingsplein, dat goed bereikbaar is en tegelijkertijd langs een verkeersluwere straat komt te liggen.

De rest van de buurt is eveneens eenrichtingsverkeer met asymmetrische profielen. Langs de oost-west georiënteerde straten kan aan beide zijden van de straat geparkeerd worden. De Frans Bastiaansestraat krijgt aan één zijde parkeerplekken langs de rijbaan, de parkstrook behoud het groene karakter, vrij van geparkeerde auto's.
De middelste twee noord-zuidstraten – de Boutensstraat en Joannes Reddingiusstraat - zijn zeer autoluwe straten, met een rijbaan voor auto's, vrij van geparkeerde auto's en met een maximale inzet op groen. De inrichting is dusdanig dat deze voorkomt dat auto's lange tijd stil kunnen staan zonder andere auto's te hinderen en uitnodigt om langzaam te rijden. Dit kan bijvoorbeeld door trottoirbanden, strategisch geplaatste elementen zoals bankjes en fietsnietjes en/of door (verhoogde) plantvakken. Verblijf en ontmoeting, vergroening, klimaat-bestendigheid en langzaam verkeer zijn hier belangrijke functies. Via de Slauerhoffstraat is er een tweede mogelijkheid om de buurt met de auto te verlaten. De ventweg langs de Slotermeer komt te vervallen.

Elke route heeft zijn eigen karakter:

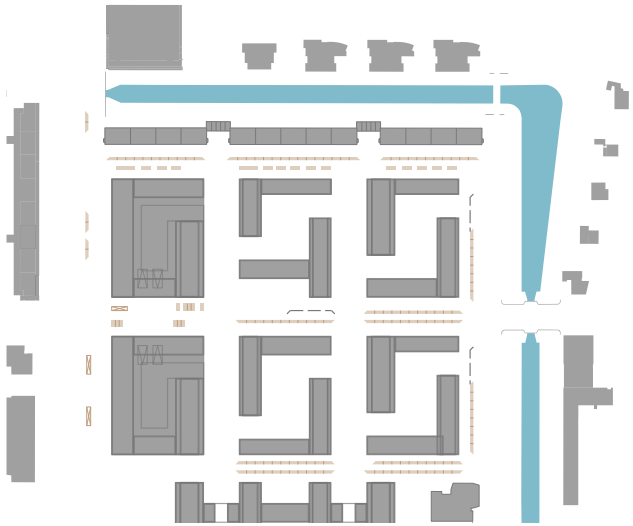
- Slotermeerlaan - de stadsstraat: straatprofiel met verspringing in de rooilijn en commerciële functies in de plint;
- Burgemeester Röellstraat - de stadslaan: straatprofiel met ruimte voor de stedelijke functies in de plint;
- Henriëtte Roland Holststraat - de buurtontsluitingsweg: straatprofiel met parkeerplekken en een centrale ontmoetingsplek met maatschappelijke voorzieningen in de plint. Doorgaande fietsroute tussen de buurten;
- Boutensstraat en Joannes Reddengiusstraat – buurtstraten: straatprofiel met een sterk autoluwe inrichting gericht op wonen en verblijven.

Voor langzaamverkeer zijn er - naast de gangbare straten - extra mogelijkheden om de buurt in en uit te gaan. Het fiets- en voetpad in de parkstrook aan de oostzijde blijft gehandhaafd. De brug van en naar de Couperusbuurt blijft voor langzaamverkeer intact en in de zuidwesthoek is een fietspad voorzien door de kamstructuur naar de Roellstraat.
Voetgangers kunnen ook halverwege en aan de zuidoost zijde via trappartijen de buurt in en uit. De nieuwe trap aan de zuidoostzijde - naast de kerk - is familie van de nieuw te realiseren trappartij aan de andere zijde van het water in de Couperusbuurt.

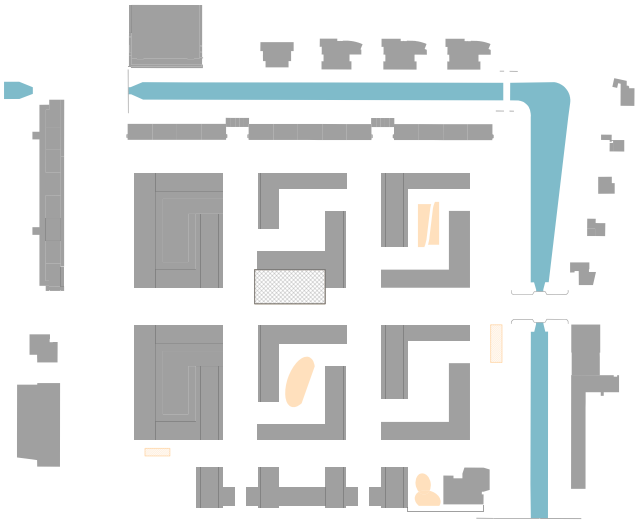
## 7.5 Parkeren

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 worden, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, nieuwe bewoners uitgesloten van een ontheffing of parkeervergunning op straat, met uitzondering van de huidige bewoners die nu al over een ontheffing beschikken en terugkeren naar de nieuwbouw. Voor deze terugkeerders worden wel parkeerplaatsen gemaakt in de openbare ruimte. Ook voor bezoekers worden parkeerplaatsen gemaakt op straat. Alles bij elkaar zijn er 178 parkeerplaatsen op straat nodig (52 plekken voor de bestaande bewoners van de Slauerhoffstraat, ongeveer 85 bezoekersparkeerplaatsen en de rest voor terugkeerders), waarvan 15 stuks als 'tijdelijk' bestempeld zijn. Mocht blijken dat er op termijn minder parkeervergunningen nodig zijn voor de 'terugkeerders' dan zullen deze plekken als eerste komen te vervallen. Mocht in de laatste bouwfase blijken dat er in totaal té weinig parkeerplekken op straat zijn, bestaat de mogelijkheid nog circa 10 in de Willem Kloosstraat aan de rotonde te realiseren.
De inrichting van de straat met overwegend langsparkeervakken is volgens Puccini 30 km/uur, Klassiek 3 maximaal vergroend. Deze variant uit het Puccini Handboek Rood – Standaard voor het Amsterdamse straatbeeld, is het beste rainproof. Langs de Slotermeerlaan zijn twee laad- en losplekken voorzien, een derde is gesitueerd in het eerste deel van de R.H. Holststraat.

Voor de nieuwe bewoners van de Dichtersbuurt maakt Eigen



*Autoparkeren voor bezoekers in de openbare ruimte*



*Speelplek*
*Sporten*
*Ontmoetingsplein*

*Speelplekken in toekomstige Dichtersbuurt*

Haard parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor worden in de bouwblokken langs de Slotermeerlaan twee parkeergarages gerealiseerd met in totaal 210 parkeerplaatsen (70 in de noordleijke blok en 140 in de zuidelijke blok aan de Slotermeerlaan).

De garages en de bovenliggende daktuinen zijn niet openbaar toegankelijk. De overige vier hoven zijn wel openbaar, ze zijn volledig autovrij en doorwaadbaar voor voetgangers. Nog meer dan in de buurtstraten <30 is de inrichting hier gericht op verblijf, vergroening en klimaatbestendigheid.

Nabij hoofdentrees van de woonblokken zijn in het ontwerp ruimtes voor fietsparkeren voor bezoekers opgenomen. Deze worden opgenomen tussen de bomen en de groenvakken, zodat het trottoir vrij blijft van obstakels.

## 7.6 Overgang openbaar - privé

Tussen de voordeur en de openbare ruimte ligt een overgangszone. Eventuele erfafscheidingen tussen de woningen en tussen privaat en openbaar gebied worden mee ontworpen met de architectuur van de blokken. Deze zone is door bewoners naar eigen inzicht in te richten.

Bij de hoge bouwblokken, de 'ribben', is deze zone maximaal 2 m diep en dient mee ontworpen te worden met de architectuur van de bebouwing. Aan de parkzijde en bij de eenzijdig gerichte woningen krijgt de erfafscheiding een groen karakter.

Bij de oostwest gerichte lage blokken in de Slauerhoffstraat is deze zone aan de voorzijde van de woning maximaal 3 m en versterkt een groene inrichting van maximaal 1.2 m hoog het groene karakter. In de Willem Kloosstraat is er – met behoud van de bestaande bomen – niet voldoende ruimte voor een dergelijke haag. Daar geldt het inrichtingsprincipe van de 'ribben'. De Henriëtte Roland Holststraat heeft als structuurdrager een andere identiteit. De overgangszone is hier minimaal. Een margestrook van maximaal 1.4 m maakt deel uit van de architectuur van de bebouwing.

Aan de achterzijde van de woningen, aan het hof ligt een tuin van maximaal 4 m diep. Vanuit de tuin heeft men direct toegang tot het hof. Speciale aandacht wordt gevraagd voor een kwalitatief hoogwaardige overgang van de privétuin naar openbaar gebied. Een groene afscheiding van maximaal 1,5 m hoog zorgt voor enige privacy. Om de privacy van bewoners te waarborgen ligt er tussen de tuin en het openbare hof een groenvak van tenminste 2 m breed. Vanuit de tuin is het hof toegangelijk door één paadje per twee naast elkaar gelegen tuinen. Dit laatste, om de versnippering van het groen tot een minumum te beperken.

## 7.7 Sport, spel en ontmoeting

In twee van de vier hoven worden extra speeltuinen toegevoegd. De locaties zijn zodanig gekozen dat er verdeeld over de buurt verschillende speelplekken zijn. Voor de speelplekken is enkel een ruimte reservering opgenomen, de exacte inrichting van de speelplekken is nader te bepalen in overleg met omwonenden. Voor kleinschalige buitensport is ruimte in de parkstrook, vlakbij de brug naar de Couperusbuurt. Een tweede locatie is bij het pocketparkje bij de rotonde. Afhankelijk van de wensen en behoeftes van de huidige en nieuwe bewoners van de buurt kan hier een verdere invulling aan gegeven worden. De sport- en speelplekken in de buurt zijn bij uitstek gelegenheden om buurtbewoners te treffen.
In het midden van de wijk ligt naar wens van de huidige bewoners een centraal ontmoetingsplein. Rond het plein is ruimte voor sociaal maatschappelijke functies in de plint. Op het plein is ruimte voor zitten en ontmoeten. De inrichting van het plein is een combinatie van groen en verharding en wordt in het voorontwerp samen met de bewoners en gebruikers verder uitgewerkt.

## 7.8 Afval

Op zes plekken in de buurt zijn ondergrondse containers voor huishoudelijk afval opgenomen. Deze liggen in de H.R. Holststraat en langs de buitenste straten van de buurt. Bij de locaties is rekening gehouden met loopafstanden voor bewoners van en naar huis en de aanwezigheid van bestaande bomen. De buurtstraten blijven vrij van afvalcontainers.

## 7.9 Kabels en leidingen

Het concept stedenbouwkundig plan voor de nieuwe Dichtersbuurt is voorgelegd aan het Planvormingsoverleg met de nutspartijen. De belangrijkste conclusies op het gebied van kabels en leidingen zijn:

### Gas

- In de Burgemeester Roelstraat moet de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande 250 PE 1 bar hogedruk gasleiding minimaal 2 meter zijn. Indien dit kleiner wordt zal de 1 bar hoge druk verlegd moeten worden.
- De toekomstige nieuwbouw komt niet op gas terug. Hierdoor zal op voorhand van de sloop de bestaande gas aansluitingen van de woningen opgezegd moeten worden. Daarna kunnen deze gefaseerd verwijderd worden met de hoofgasleiding in de openbare ruimte.
- Het grootste gedeelte van het bestaande lage druknet is van rond 2016 en de 1 bar hogedruk gasleiding is uit 2008. De verleggingskosten zullen worden verrekend volgens de huidig geldende WIOR-verleggingsregeling.
- Indien de ventweg Slotermeerlaan wordt opgeheven moet de afstand van mogelijke nieuwe bebouwing tot de bestaande 400 ST 8 bar hogedruk gasleiding minimaal 3,5 meter zijn. Indien dit kleiner wordt zal de 8 bar hoge druk verlegd moeten worden.

### Waternet

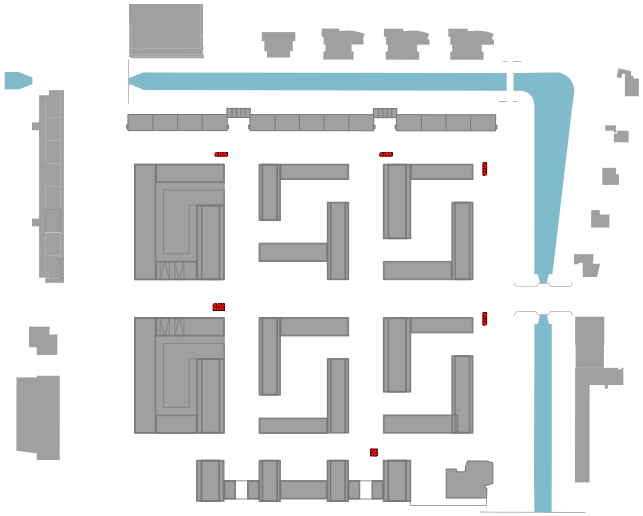
- Het stratengrid lijkt niet veel te veranderen in de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie. Wel zal er op sommige locaties riolen en drinkwaterleidingen moeten worden weggenomen. De traces lijken niet veel te veranderen.
- De toename van het aantal woningen betekent dat het rioolsysteem en drinkwaternet in deze buurt opnieuw beschouwd moet worden om aan de vraag van drinkwater te voldoen en om een goede afvoer te realiseren via het riool.
- Alle drinkwaterleidingen uit dit gebied stammen uit 1953-1954. De aanlegjaren van het (onderheide) riool fluctueren van 1950 tot het jaar 2000.
- Een mogelijk knelpunt is het vrij nieuw aangelegde transportriool (2002) in de ventweg. Daarnaast ligt vlak naast de ventweg een hoofddistributieleiding van het drinkwater van Waternet.

### Stadswarmte

- In de groenstrook langs de Burgemeester Röellstraat loopt een transportleiding stadswarmte, welke met boringen onder de waterloop doorgaat en met een boring onder de rotonde doorsteekt naar de Van Deysselbuurt en de Confuciusbuurt.
- Bij de uitvoering van het voorgestelde plan, dient de warmteleiding verlegd te worden.
- Met name de verschuiving van de rooilijn van de nieuwe bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat heeft als gevolg dat in ieder geval de transport-stadswarmteleiding moet worden verlegd en mogelijk ook de gasleiding.
- Binnen de buurt zullen de meeste leidingen vervangen worden evenals de huisaansluitingen. Uitgangspunt is dat het hoofdtransportriool in de Henriette Roland Holststraat en in de ventweg niet verplaatst hoeft te worden.

## 7.10 Nutsvoorzieningen

Kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen bevinden zich in de ondergrond van de openbare ruimte. De functionele ruimten ten behoeve van de nutsvoorzieningen voor de woningen en voorzieningen in de buurt moeten in de nieuwbouw worden opgenomen.



*Locatie afvalcontainers in toekomstige Dichtersbuurt*

# 8

# Duurzaamheid

*Groenstrook langs Singel*

# 8. Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van de Dichtersbuurt zal invulling worden gegeven aan de volgende ambities voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

## 8.1 Sociale duurzaamheid

Duurzaamheid wordt meestal geassocieerd met milieu. Sociale duurzaamheid gaat daarentegen over mensen. En daar wordt bij de herontwikkeling van de Dichtersbuurt in hoge mate op ingezet. Proces en plan zijn hier op ingericht.
Sociale duurzaamheid staat voor 'het bijhouden of verbeteren van het welzijn van mensen in huidige en in toekomstige generaties.' Doel is voor de Dichtersbuurt in te zetten op sociale rechtvaardigheid en bestendigheid van sociale structuren door bewonersbetrokkenheid en participatie te stimuleren in de planvormingsfase, door de wensen en belangen van huidige bewoners(groepen) als vertrekpunt te nemen en te werken met een sociaal plan waarin onder meer een terugkeergarantie is geborgd. Door een gevarieerd woonaanbod te realiseren voor verschillende doelgroepen wordt nadruk gelegd op inclusie en diversiteit. Sociale cohesie wordt bevordert door zowel bij programmering als in ontwerp in te zetten op ontmoeting. Het ontwerp richt zich op veiligheid en houdt het 'Sociaal Pact' dat met de gemeente is gesloten aan.

## 8.2 Klimaatadaptatie

De Dichtersbuurt wordt klimaatadaptief ontworpen en gebouwd om een zo groot mogelijke positieve bijdrage te leveren aan het woongenot van de bewoners in combinatie met het oplossen van problemen als wateroverlast, hittestress en matige luchtkwaliteit. Waar mogelijk wordt regenwater opgevangen en hergebruikt en niet op de riolering afgekoppeld. Het project zal voldoen aan de Amsterdamse hemelwaterverordening. Er wordt ingezet op gebruik van materiaalsoorten van de gevel en in de buitenruimte die hittestraling zo min mogelijk opnemen (en dus ook niet later afgeven) en er worden maatregelen getroffen ter voorkomen van hittestress. Tevens wordt geïnvesteerd in het vergroenen van de buitenruimte, daken en gevels, in het bijzonder op plekken waar overlast door hitte het meest voorkomt. Deze vergroening draagt ook weer bij aan betere waterretentie om zo water overlast bij zware regenbuien te voorkomen.

## 8.3 Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

Door natuurinclusief te bouwen, wordt een bijdrage gelevert aan biodiversiteit en natuurwaarden van de flora en fauna die de nieuwe Dichtersbuurt als onderdeel van de Röellbuurten in Amsterdam Nieuw-West écht tot leven brengen. Ecologie is leidend in de uitwerking van het landschappelijk ontwerp. Hierbij wordt rekening gehouden met de planten- en diersoorten die voorkomen in de buurt en omgeving. De inrichting van het gebied kan hier bijdragen aan het versterken van hun leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat de landschappelijke component van het ontwerp robuust moet zijn om langdurig in stand gehouden te kunnen worden en bestand dient te zijn tegen de dynamiek van een woonomgeving. We schakelen een ecoloog in om concreet invulling te kunnen geven aan deze ambitie.

## 8.4 Reductie $CO_2$ uitstoot

Samen met de gemeente investeren we in de ambitie om de $CO_2$ uitstoot in de gebiedsontwikkeling en gebruiksfase van de woningen en voorzieningen zo laag mogelijk te houden. Dit doen wij door een

- circulair gebouwde omgeving;
- uitstootvrije mobiliteit en schone lucht;
- duurzame energie.
- efficiënt ontwerp

### Circulair gebouwde omgeving

We zetten in op circulair slopen en steunen urban mining initiatieven. De nieuw te realiseren woningen zullen minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen (milieuprestatie gebouwen) op moment van realisatie. Ook voor het bestaande groen werken we zo en gebruiken we initiatieven zoals Struikrovers. Zij zorgen ervoor dat er voor bestaand groen na sloop nieuwe plekken gevonden worden zoals schoolpleinen. We hebben de ambitie om hergebruikte en biobased materialen toe te passen om de impact op het klimaat te beperken, bijvoorbeeld door in hout te bouwen volgens ons eigen "Convenant Houtbouw". We onderzoeken in welke mate dit mogelijk is, ook binnen de kaders van betaalbaarheid en financiële haalbaarheid.

Waar mogelijk bouwen we adaptief en demontabel. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een hoge plint. Tot slot gebruiken we geen uitlogende materialen zoals zink en koper.

### Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

Voor de Dichtersbuurt hanteren we STOMP als ordeningsprincipe: in volgorde van prioriteit betekent dat: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer en Mobility as a Service ( MaaS) en particuliere auto. Wandel en fietsroutes krijgen voorrang op de auto. Daarom bevat het plan zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte en zijn er autoluwe straten. Ten aanzien van de laadinfrastructuur voor de te realiseren parkeervoorzieningen gaan we daarom dan ook afspraken maken over het minimale percentage dat voorzien zal worden van een laadpaal en het minimale percentage dat elektrisch is voorbereid. Deelmobiliteit wordt gestimuleerd en wij gaan op zoek naar een aanbieder voor een passend en uitstootvrij deelmobiliteitsconcept. Uiteraard zullen wij voldoen aan de "nota parkeernormen fiets en scooter". Bij het bepalen van de parkeereis wordt de uitkomst (norm x aantal woningen) naar boven afgerond op een heel getal. De parkeerplekken worden op eigen terrein gerealiseerd (met uitzondering van de terugkerende houders van een parkeervergunning). In de bouwfase zorgen wij voor een duurzame bouwlogistiek en stimuleren wij schone werktuigen.

### Duurzame energie

De nieuw te realiseren woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen op moment van realisatie en zullen uiteraard aardgasvrij worden ontwikkeld. Wij onderzoeken voor de gehele buurt de mogelijkheden om andere en meer duurzame energieconcepten toe te passen dan toepassing van stadsverwarming. Leidend daarin is de uitkomst van een nog te houden Totale Keten Kosten Analyse (TKK). Er wordt gestreefd naar $CO^2$ arme gebouwen, waarbij zowel de $CO^2$ productie tijdens bouw als gedurende de exploitatiefase in ogenschouw wordt genomen.

### Afsprakenkader en afwegingskader

Over bovenstaande ambities zullen concrete afspraken gemaakt worden op het moment dat dat mogelijk is en het project daar om vraagt. Voor de invulling van de concrete afspraken zal vooral de afweging tussen betaalbaarheid en duurzaamheid samen met de gemeente worden gemaakt.



# 9 Programma

# 10 Ontwikkelstrategie

*Singel ten noorden van de Dichtersbuurt*

# 9. Programma

## 9.1 Wonen

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 is het woningprogramma gebaseerd op de afspraken die zijn vastgelegd in de 'Samenwerkingsafspraken' en aanvullend gemeentelijk beleid. Verdichting is hierin een belangrijke opgave, waarbij het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven.

In de nieuwbouw is er een plek voor bewoners die terug willen keren in de buurt. Er zal een mix aan sociale huurwoningen worden gebouwd met vooral aandacht voor ouderen en kleine huishoudens, een afspiegeling van het huidige huurdersbestand. Daarnaast woont er nu ook een aantal gezinnen te krap, waarvoor in de nieuwbouw grotere woningen wordt gerealiseerd.

Binnen de sociale huur zijn twee (geclusterde) woonconcepten gepland, het gaat hier om een  woonconcept voor ouderen en een woonconcept voor een kwetsbare doelgroep.  Als uitwerking van het programma huisvesting kwetsbare groepen is ook afgesproken om 2 grote rolstoelwoningen te maken in de buurt. Naast de huidige huurders zal er ook een nieuwe instroom zijn: binnen sociale huur, het middensegment en de koop worden verschillende woningtypes gebouwd (zie tabel), zodat de buurt een grotere diversiteit aan huishoudens krijgt.

In het plangebied staan momenteel 426 kleine sociale huurwoningen (duplexwoningen) van zo'n 40 m² BVO. Deze worden gesloopt en vervangen door ongeveer 850 nieuwe woningen, waarvan de helft weer sociale huurwoningen zijn. Het deel dat wordt verdicht bestaat uit 50% middensegment huurwoningen en 50% koopwoningen, dit is conform het afsprakenkader Röellbuurten.
De nieuwe Dichtersbuurt krijgt dus in toekomst een grote variatie in woninggroottes, zodat het ook echt een buurt kan worden voor een grote groep woningzoekenden. Ruim 10% van de sociale huurwoningen zijn grotere woningen van minimaal 70 m² gebruiksoppervlak. In het middensegment bestaat 26% uit grotere woningen van minimaal 75 m² en in de vrije sector wordt uitgegaan van zo'n 60% grotere woningen. In m² wordt het programma bijna verviervoudigd!

## 9.2 Programma niet-wonen

### Maatschappelijk en economisch programma

Het programmaplan maatschappelijke voorzieningen Dichtersbuurt is opgesteld met behulp van de referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Deze referentienorm is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van BenW. Het betreft normen voor ruimte voor onderwijs, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst en cultuur, groen, spelen en sport.

De referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Daar waar in het beleid geen exacte ruimtenormen zijn opgenomen, is het voor het bepalen van de normen een extrapolatie gemaakt van datgene wat in Amsterdam aanwezig is. Met behulp van de referentienorm wordt uitgerekend hoeveel extra vierkante meters van elke voorziening nodig is bij realisatie van 424 aantal nieuwe woningen, om zo een complete stad te bouwen.

Naast maatschappelijke voorzieningen is er bij de uitbreiding van de woningvoorraad ook behoefte aan extra bedrijfsruimten. Voor het in balans houden van het aanbod hanteert de gemeente als richtlijn een toevoeging van 5m² bedrijvigheid per extra woning. Dit kan hoger of lager uitvallen, toegespitst op de specifieke kenmerken van een buurt. Op basis van deze richtlijn gaan we in de Dichtersbuurt uit van circa 2.500 m² aan voorzieningen. Hiervan is circa 800 m² gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen en circa 1.700 m² voor bedrijfsmatige voorzieningen.

De commerciële ruimten bevinden zich nu langs de Slotermeerlaan en de Henriëtte Roland Holststraat. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. De precieze programmering wordt later verder uitgewerkt. Bij de uitwerking van de plannen wordt ook gekeken naar de verwachtingen over afzetbaarheid van de bedrijfsruimten, de betaalbaarheid voor toekomstige ondernemers en de corporatie, naar de specifieke behoeften van de buurt en de relatie met de omliggende Röellbuurten. De ambitie is dat de voorzieningen van meerwaarde zijn voor de leefbaarheid, maatschappelijke activering en het gebruik van de fysieke omgeving. We stellen als doel dat voorzieningen een positieve invloed hebben op het imago en leefbaarheid van de buurt en dat bedrijvigheid bijdragen aan lokale (buurtgebonden) werkgelegenheid. Dit betekent dat er geen overlast-gevende functies komen, bijvoorbeeld door hinder van geluid, milieu en overmatige parkeerdruk, als ook dat er geen (nieuwe) functies komen die concurrerend zijn met werkgelegenheid en voorzieningen in de buurt en omgeving.

| GBO | kamers | % | woningaantal circa |
|---|---|---|---|
| **SH** | | | |
| 45 m2 | 2k | 52% | 220 * |
| 60 m2 | 3k | 37% | 157 |
| 75 m2 | 4k | 8% | 35 |
| 90m2 | 5k | 3% | 13 ** |
| **MSH** | | | |
| 50m2 | 2k | 37% | |
| 60m2 | 3k | 37% | |
| 75m2 | 3k of 4k | 26% | |
| **VS (koop)** | | | |
| 50 – 60 m2 | 2k | 15% | |
| 60 - 75 m2 | 3k | 25% | |
| 75 – 90 m2 | 3k of 4k | 10% | |
| 110 – 120 m2 | 4k of 5k | 50% | |

* incl woonconcept voor ouderen en een woonconcept bijzondere doelgroep (philadelphia)
** incl 2 grote rolstoelwoningen

*woningprogramma Dichtersbuurt*

## Locatie voorzieningen

De voorzieningen worden geclusterd op twee plekken in de Dichtersbuurt. Rondom de ontmoetingsplek in het hart van de wijk komen voorzieningen met een buurtgerichte functie, zoals een ontmoetingsruimte voor bewoners (buurtkamer), een satellietlocatie van het buurtteam en een wijkkantoor. We hebben als ambitie dat deze voorzieningen aantrekkelijk zijn voor een brede doelgroep met als doel ontmoeting en inclusiviteit in de buurt te vergroten.

Buurtoverstijgende voorzieningen worden aan de Slotermeerlaan gesitueerd, zoveel mogelijk in het noordelijke blok. Er wordt nog onderzocht of kleinschalige bedrijfsruimte bij de rotonde gesitueerd kan worden. Dit is afhankelijk van de markt¬ruimte, ook gezien toevoegingen in de andere Roëllbuurten. Het is van belang dat door deze toevoeging geen extra parkeervraag of nieuwe mobiliteitsuitdagingen ontstaan.

## Invulling maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs en kinderopvang

Bij volledige realisatie van het beoogde woonprogramma in de drie Röellbuurten (Couperus-, Dichters- en Lodewijk van Deysselbuurt), bieden de bestaande scholen voldoende capaciteit. De geplande nieuwe school in de Lodewijk van Deysselbuurt is optioneel fysiek uit te breiden met extra leslokalen, wanneer er extra onderwijscapaciteit nodig is.
Door de groei van de 3 buurten is er op basis van de referentienorm behoefte aan één separate kinderopvanglocatie(circa 350 m² BVO en 150 m² buitenruimte). Deze opvang is geen onderdeel van een Integraal Kind Centrum(IKC). De separate kinderopvang wordt meegenomen in de herontwikkeling van de Couperusbuurt.

Jeugd

In de directe omgeving bevinden zich 2 locaties Ouder- en Kindteams; locatie De Honingraat en locatie Alberdakade. Vanuit Jeugd zijn er geen extra voorzieningen nodig.

Zorg

In het nieuwe community center in de Lodewijk van Deysselbuurt komt een locatie voor het buurtteam. Vanuit de opgave in het gebied worden de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een satellietlocatie voor het buurtteam in de Dichtersbuurt gekoppeld aan een andere inlooplocatie.
Aan de Slotermeerlaan komt ruimte voor eerstelijnszorgvoorzieningen (circa 450 m² BVO) en apotheek (circa 150 m² BVO).

Basisvoorzieningen

De bestaande buurtkamer De Dichter wordt gesloopt en krijgt een nieuwe plek in de nieuwbouw aan het plein (circa 120 m² BVO).

Kunst & Cultuur

Er worden geen nieuwe voorzieningen voor kunst & cultuur in de buurt gepland. Mogelijk liggen er kansen voor tijdelijke initiatieven in (tijdelijk) leegkomende bedrijfsruimten en openbare ruimten. Hiervoor zal, op basis van tijdelijke leegstand, contact worden gelegd met Bureau Broedplaatsen .

Sport, Spelen en Bewegen

In de Dichtersbuurt komen 3 nieuwe speelplekken. Voor kleinschalige buitensport in de openbare ruimte is er plek gereserveerd in het midden van de parkstrook, vlakbij de brug naar de Couperusbuurt. Een tweede ruimtereservering is gedaan bij het pocketparkje bij de rotonde. Er wordt onderzocht of hier ook een watertappunt kan komen.

Om voldoende groen te houden is het de wens om 16 m² gebruiksgroen per woning te hebben. In totaal heeft de Dichtersbuurt straks ongeveer 19.000 m² openbaar groen en 940 woningen. Dit is ongeveer 20 m²/woning. Daarnaast kunnen de bewoners gebruik maken van het nabij gelegen Gerbrandypark en het Sloterpark.

Georganiseerde buitensport

Op basis van de normen zou er als gevolg van de toename van het aantal woningen ruim 3800 m² voorzieningen voor georganiseerde buitensport aangelegd moeten worden. Gezien de verdichtingsopgave is het niet mogelijk om dit binnen de Dichtersbuurt op te lossen. De sociaal-economische opgave maakt het erg belangrijk om te investeren in sporten, spelen en bewegen in de buurt en te zorgen dat die verbindingen (naar Gerbrandypark, Sloterplas en Ookmeer) er komen. Om aan de sportnorm te voldoen, wordt vanuit het project financieel bijgedragen aan de realisatie / uitbreiding van buitensport elders in Amsterdam Nieuw-West. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor een hardloop/wandelroute naar het Gerbrandypark en de Sloterplas. In het Gebrandypark zijn verschillende sportmogelijkheden, zoals een skatepark, fitnesscontainer, voetbalveld, tennisbaan en pierebad.

## Invulling bedrijfsmatige voorzieningen

De invulling en specifieke branchering van de bedrijfsmatige voorzieningen wordt nader ingevuld en onderzocht. Dit is onder meer afhankelijk van behoefte en vraag. De wens is om de nadruk te leggen op (schone) maakbedrijvigheid, bijvoorbeeld een mode-atelier of fietsenwinkel. We onderzoeken de potentie van flex-werkplekken. Er is nadrukkelijk geen wens voor bedrijven die een negatief effect kunnen hebben op de leefbaarheid, gezondheid, welzijn en geluk van de bewoners (zoals bijvoorbeeld belwinkel, gokhallen of ongezonde snelle horeca (fastfood)).

Een deel van de bedrijfsruimtes kan worden gevuld met reeds aanwezige bedrijven in de buurt. Met de zittende huurders worden gesprekken gevoerd over de wensen en de mogelijkheden om terug te keren in de nieuwe buurt.

De voorzieningen langs de Slotermeerlaan hebben een goede zichtlocatie. Deze locatie is daardoor geschikt voor buurt- overstijgende functies. Dit zijn functies met aanloop en levendigheid, functies waar mensen gericht op afkomen of voor omlopen, maar wel met een beperkte parkeerdruk.

# 10. Ontwikkelstrategie

to do:
cijfers van GREX

## 10.1 Grondruil

De nieuwbouw van de Dichtersbuurt wordt gerealiseerd in een nieuwe verkaveling. Voor deze vernieuwing is een aanpassing van de perceelsgrenzen noodzakelijk. In de huidige situatie is 29.670 m² grond in erfpacht uitgegeven aan de corporaties. In de nieuwe situatie wordt dit circa 25.072 m². De hoven die in de bestaande situatie wel nog in erfpacht uitgegeven zijn, horen toekomstig bij de gemeente en zijn openbaar toegankelijk. In naastgelegen tekening is een overzicht te zien van de huidige erfpachtsituatie en de nieuwe situatie.

## 10.2 Realisatie

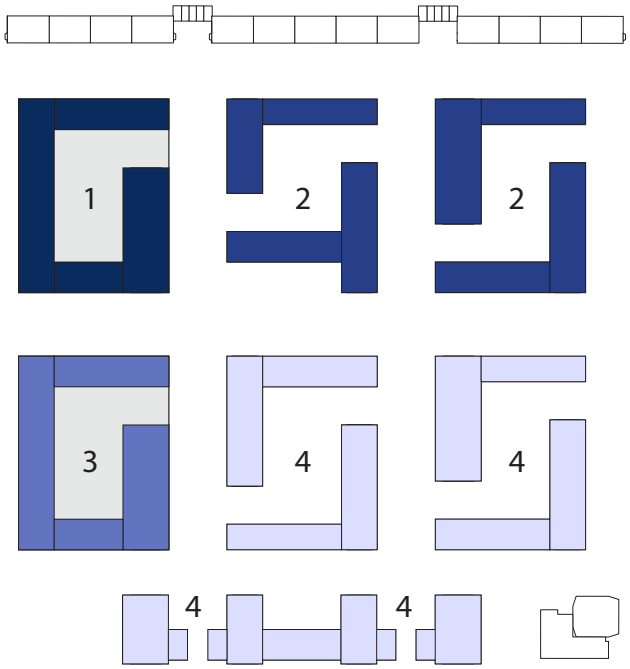
Het vernieuwingsplan voor de Dichtersbuurt met zo'n 850 nieuwe woningen wordt door Eigen Haard ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij Stadgenoot zijn huidige bezit aan Eigen Haard overdraagt. De planning en fasering wordt in de ontwerpfase nader uitgewerkt. De herhuisvesting van de eerste bewoners zal naar verwachting medio 2023 kunnen starten na afgifte van de peildatum. Voor de herhuisvesting wordt uitgegaan van een periode van maximaal 1,5 jaar volgens de Amsterdamse Kaderafspraken tot aan de eerste sloop. Dit betekent dat in 2025 de eerste bouwfase van start zal kunnen gaan. De nieuwbouw zal naar verwachting aaneensluitend worden gerealiseerd. Tijdens de transitiefase zal rekening gehouden worden met het beperken van overlast voor omwonenden en het leefbaar houden van de buurt. Er wordt rekening gehouden met een totale bouwperiode van circa 8 tot 10 jaar. Dit betekent dat het gehele nieuwbouwproject volgens de huidige inschatting in 2032 kan worden opgeleverd.

## 10.3 Fasering

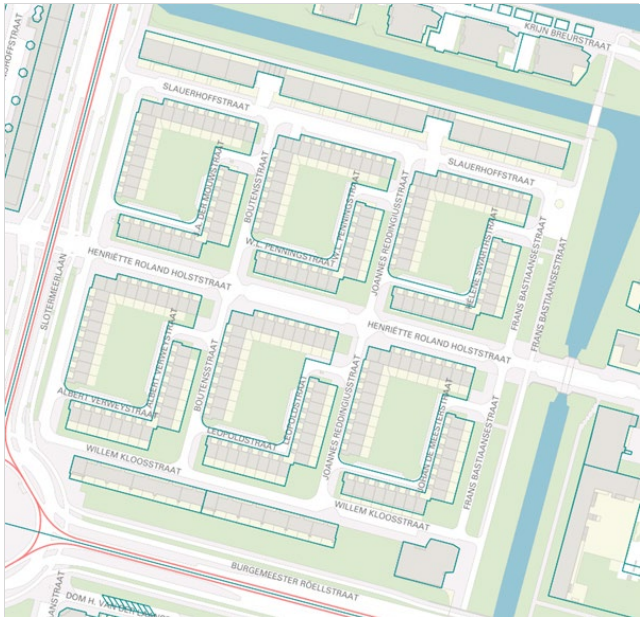
De fasering van de vernieuwing ziet er als volgt uit:
Fase 1: 2025
Fase 2: 2027
Fase 3: 2029

## 10.4 Taakverdeling

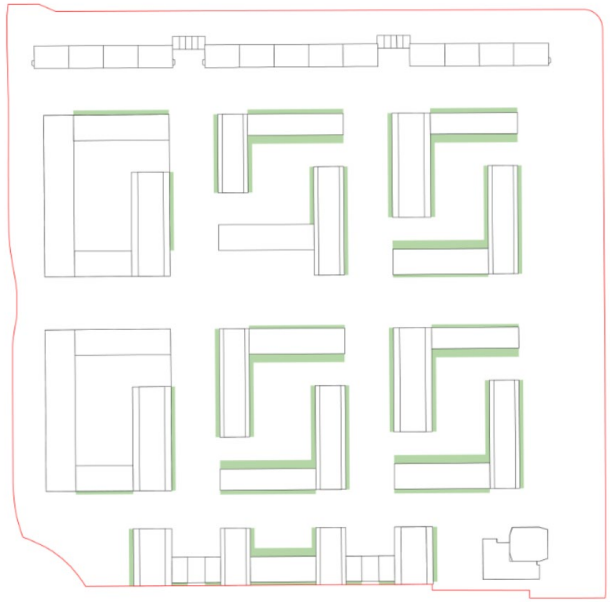
De vernieuwing van de Dichtersbuurt valt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Dit betekent dat de corporatie verantwoordelijk is voor de herhuisvesting van de huidige huurders, de sloop en het bouwrijp maken van het gebied en voor eigen rekening en risico de nieuwbouw realiseren. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.




*Fasering voor ontwikkeling*




*Huidige erfpachtsituatie*



*Nieuwe erfpachtsituatie*

# 11

# Participatie



*Kerkgebouw De Oase in de Dichtersbuurt*

# 11. Participatie

## Bewonerscommissie

In de Dichtersbuurt bestond al een kleine bewonerscommissie. Bij de start van het planproces heeft de bewonerscommissie zich uitgebreid, zodat er een betere afspiegeling was van de buurt. De bewonerscommissie wordt ondersteund door een externe bewonersondersteuner. Eigen Haard overlegt regelmatig met de bewonerscommissie en betrekt hen bij de verschillende stappen in het vernieuwingstraject. De bewonerscommissie is betrokken geweest bij de selectie van een stedenbouwkundig bureau voor het maken van het vernieuwingsplan, denkt actief mee over het woonwensenonderzoek en het participatietraject. De corporatie volgt in het overleg met de huurders de "Kaderafspraken Vernieuwing & Verbetering".

## HBO Argus

Naast de bewoners van de Dichtersbuurt is ook aan de Huurders Belangenorganisatie Argus advies gevraagd over de vernieuwing van de buurt. Met name vanwege de grote woningvraag in Amsterdam heeft HBO Argus geadviseerd om te kiezen voor de volledige sloop/nieuwbouwvariant. Hiermee kunnen de meeste woningen worden terug gebouwd en dat biedt ook de meeste kansen aan de huidige bewoners om terug te keren naar nieuwbouw. Ook kan met nieuwbouw een betere duurzaamheid gerealiseerd worden. Verder adviseert HBO Argus om woningen in verschillende groottes te bouwen, zodat er een echt gemengde buurt kan ontstaan. Tenslotte constateert HBO Argus dat voor zover men het proces richting de zittende bewoners kan beoordelen, dat dat zorgvuldig is verlopen en bewoners op een goede manier bij de besluitvorming zijn betrokken.

## Klankbordgroep

Zowel de huurders van de te slopen woningen als de omwonenden zijn door de gemeente en de corporaties uitgenodigd mee te denken over de nieuwe inrichting van het gebied. Hiervoor is een klankbordgroep ingesteld waarmee het nieuwe stedenbouwkundige plan is besproken. De klankbordgroep is 2 keer bij elkaar geweest. Vanwege het kleine aantal deelnemers is vervolgens gekozen om in plaats van met de klankbordgroep toch te werken met algemene buurtbijeenkomsten.

## Woonwensenonderzoek

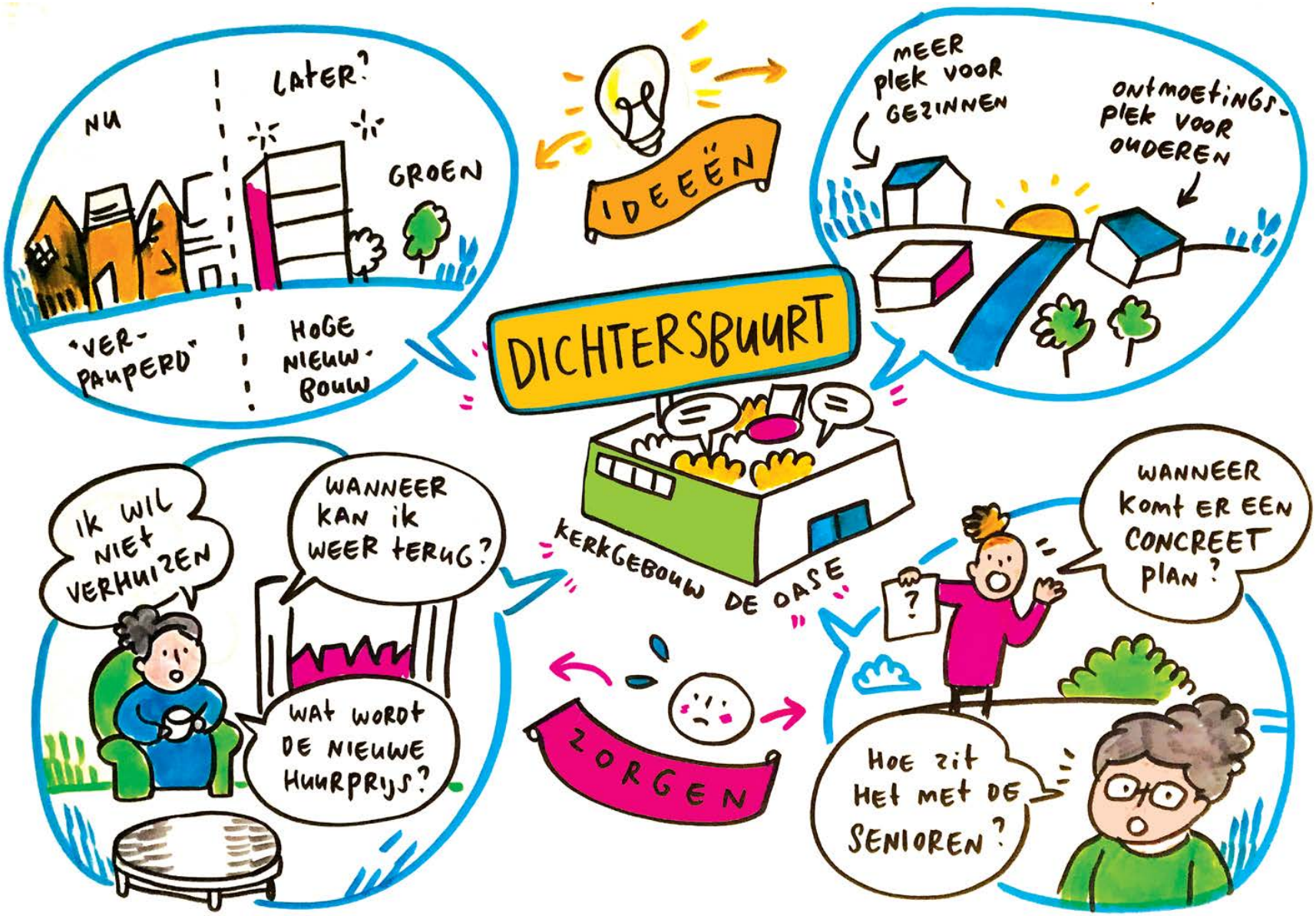
Door Eigen Haard is als onderdeel van de planvorming in 2021 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Ongeveer de helft van de bewoners heeft deelgenomen aan het onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de bewoners de buurt redelijk waarderen (7), maar dat de kwaliteit van de woningen te wensen overlaat (5,9). De meeste klachten gaan over tocht, vocht, schimmel, gehorigheid en het feit dat het kleine woningen zijn (40 m²). De buurt wordt gewaardeerd vanwege het groene karakter, de rust en de voorzieningen in de nabijheid (Plein 40-45 en de Slotermeerlaan). Gegeven dat er vernieuwd gaat worden, had in 2021 ruim 60% van de bewoners een voorkeur voor sloop/nieuwbouw en 23% zou graag zien dat een deel van de buurt behouden blijft. Ruim 60% van de bewoners geeft aan vooralsnog terug te willen keren in de buurt.

## Voorkeursscenario

Mede gezien de cultuurhistorische waarde van het gebied zijn in eerste instantie twee varianten uitgewerkt voor de vernieuwing van de Dichtersbuurt. In scenario 1 worden alle woningen van Eigen Haard en Stadgenoot gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In scenario 2 blijven twee hofjes behouden en worden gerenoveerd. De andere woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze twee scenario's zijn in juni 2022 voorgelegd aan de bewoners van de buurt. De huurders van Eigen Haard en Stadgenoot is gevraagd om hun voorkeur aan te geven. Uitgangspunt hierbij was dat als minimaal 25% van de huurders zijn stem uitbrengt, het scenario dat de meeste stemmen krijgt, zou worden uitgewerkt. De stemming is uitgevoerd door het Centrum voor Woononderzoek en afgestemd met de bewonerscommissie. In totaal hebben 243 bewoners een voor-




*Twee varianten die aan bewoners voorgelegd zijn*




*Impressie van de bijeenkomsten in de Dichtersbuurt*

keur uitgesproken (respons van 60%). 69% heeft een voorkeur voor scenario 1 en 16% voor scenario 2. Dit betekent dat scenario 1 is uitgewerkt tot deze investeringsnota.

### Participatie openbare ruimte

In oktober en november 2022 gingen we met bewoners in gesprek over de uitwerking van het vernieuwingsplan.
Op 26 en 29 oktober stonden Eigen Haard en gemeente in de buurt en konden bewoners een korte vragenlijst invullen over de openbare ruimte. De vragenlijst is ook huis-aan-huis verspreid. 49 bewoners hebben de vragenlijst ingevuld. Er is nuttige informatie opgehaald, onder andere:

- De meeste deelnemers willen dat de plek bij de rotonde een groene plek wordt.
- De meeste bewoners willen het liefste dat hun binnentuin achter de woning een mooie, stille, groene plek wordt of een speelplek wordt voor kinderen.
- In de parkstrook tussen het fietspad langs het water en de Frans Bastiaansestraat willen sommige bewoners meer bloemen en planten of sportmogelijkheden zien. Sommige bewoners willen dat de parkstrook zo blijft als deze is.
- De meeste bewoners willen liever een eigen balkon of tuin aan een hof of binnentuin, in plaats van aan de straat.

Tevens zijn bijeenkomsten georganiseerd voor specifiek ouderen en ouders met kinderen om bij deze groepen specifieke wensen met betrekking tot de thema's ontmoeten en spelen te horen. Dit was heel kleinschalig.

### Presentatie concept-plannen

Op 17 en 24 november 2022 waren er algemene bijeenkomsten om respectievelijk de huurders en omwonenden te informeren over het concept-vernieuwingsplan en de fasering van de werkzaamheden. Op 17 november waren er zo'n 80 huurders aanwezig. Op 24 november waren er circa 20 omwonenden.

### Inspraak

In het tweede kwartaal van 2023 is er een inspraakperiode van 6 weken waarbij iedereen een reactie kan geven op voorliggende concept-investeringsnota. Alle bewoners en omwonenden hebben hiervoor een informatiekrant met de samenvatting van dit plan gekregen en men kan schriftelijk of digitaal een inspraakreactie geven. Ook worden aanvullende middelen ingezet om bewoners te wijzen op de mogelijkheid te reageren.

De afronding van het stedenbouwkundig plan betekent niet het einde van de participatie. Bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden bewoners opnieuw betrokken.



# 12 Onderzoeksresultaten

# 13 Financiën

*Hof in de Dichtersbuurt*

# 12. Onderzoeksresultaten

De herontwikkeling van de Dichtersbuurt moet voldoen aan diverse milieutechnische randvoorwaarden en bijbehorende regelgeving. Definitieve onderzoeken hiervoor worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplan- en/of vergunningsprocedure. De volgende onderzoeken geven een eerste indicatie van de (milieu)technische haalbaarheid en randvoorwaarden die aan de ontwikkeling worden gesteld.

## Bodemonderzoek

De Dichtersbuurt is sinds de jaren '50 een woongebied geweest met weinig bodemvervuilende activiteiten. De bodemkwaliteitskaarten geven als verwachting hooguit een lichte verontreiniging van de bodem in de Dichtersbuurt. In het kader van de omgevingsaanvraag zal nader en meer gedetailleerd onderzoek plaatsvinden.

## Flora en Fauna onderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet is een natuurtoets uitgevoerd waarbij de effecten van ruimtelijke ingrepen op aanwezige soorten is onderzocht.

Beschermde gebieden

Gezien aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (7,5 kilometer) is het uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen plannen. Om te kunnen bepalen of stikstofdepositie leidt tot negatieve effecten in Natura 2000-gebieden dient een AERIUS berekening te worden uitgevoerd.
Ten aanzien van het NNN hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect tot gevolg op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.
In het oostelijk gedeelte ligt het projectgebied in de Ecologische structuur. Mogelijk dat door uitvoering van de werkzaamheden een negatief effect ontstaat op de Ecologische structuur. Dit dient te worden voorgelegd aan de ecologen van het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.

Beschermde soorten

In het projectgebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het projectgebied beschermde libellen, kevers, weekdieren, reptielen en vissen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het projectgebied de algemene zorgplicht. De tabel geeft een overzicht van de mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het projectgebied.

De ontwikkelingen in het projectgebied leiden mogelijk tot een overtreding van de Wnb. Voor vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nesten, rugstreeppad, algemene spits-, woel- en ware muizensoorten, egel, konijn, en woelrat, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker kan dit voorkomen worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Voor huismus, steenmarter en vleermuizen kan door middel van nader onderzoek in beeld gebracht worden of de soorten aanwezig zijn, wat de effecten van de ontwikkeling

| Soort(groep) | Bescherming | Functie projectgebied | Mogelijk effect | Ontheffing nodig | Maatregelen |
|---|---|---|---|---|---|
| Vogels | §3.1 Wnb (nest niet jaarrond beschermd) | Nestgelegenheid | Ja | Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd | Snoeien en kappen wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten broedseizoen |
| Huismus | §3.1 Wnb | Essentieel leefgebied | Ja | Mogelijk | Nader onderzoek laten uitvoeren |
| Vleermuizen | §3.2 Wnb | Verblijfplaatsen in bomen | Ja | Mogelijk | Nader onderzoek laten uitvoeren |
| Vleermuizen | §3.2 Wnb | Vliegroutes | Ja | Mogelijk | Nader onderzoek laten uitvoeren |
| Vleermuizen | §3.2 Wnb | Foerageergebied | Ja | Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd | Vermijden van verlichting, afschermen van armatuur en warm licht (<2700K) gebruiken |
| Rugstreeppad | §3.2 Wnb | Land- en overwinteringshabitat | Ja | Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd | Ontstaan van geschikt habitat bij werkzaamheden voorkomen |
| Steenmarter | §3.3 Wnb | (Onderdeel van)Leefgebied, migratieroute | Ja | Mogelijk | Nader onderzoek laten uitvoeren |
| Algemene spits-, woel- en ware muizen, woelrat en konijn | §3.3 Wnb | (Onderdeel van) Leefgebied | Ja | Nee, algehele vrijstelling | Melden bij ODNHN, i.v.m. zorgplicht en bij het verwijderen van vegetatie één kant op werken |
| Egel | §3.3 Wnb | Overwinteringshabitat | Ja | | Melden bij ODNHN, werken buiten overwinteringsperiode i.v.m. zorgplicht en bij het verwijderen van vegetatie één kant op werken |
| Bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine water salamander en meerkikker | §3.3 Wnb | Land- en overwinterings habitat | Ja | Nee, algehele vrijstelling | Melden bij ODNHN, werken buiten overwinteringsperiode i.v.m. zorgplicht en bij het verwijderen van vegetatie één kant op werken |
| Vaatplanten | ABS en ABS+ | Habitat | Ja | Nee | Nader onderzoek laten uitvoeren |

zijn en of een activiteitenplan en ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is.

Voor ABS(+) plantensoorten leidt uitvoering van de werkzaa heden mogelijk tot overtreding van het gemeentelijk groenbeleid. Eventuele negatieve effecten aan de Ecologische structuur dient te worden voorgelegd aan de ecologen van het Ingenieursb reau van de gemeente Amsterdam.

Mogelijk noodzakelijke aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd en naar verwachting zal een ontheffing moeten worden aangevraagd.

## Archeologische waarde

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland staan geen waardevolle plekken of gebouwen genoemd. In het kader van het bestemmingsplan Slotermeer is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is: "Op basis van de historisch-topografische analyse kunnen binnen het plangebied wijdverspreide sporen van landgebruik vanaf de 12de worden verwacht. Door grootschalig grondverzet in de 20ste eeuw zullen deze sporen verstoord zijn geraakt. Voor het gehele plangebied geldt daarom een negatieve verwachting. Daarmee is het plangebied vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.

Wel geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan vijftig jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt, zodat in overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

## Luchtkwaliteitsonderzoek

De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Vanwege de beperkte verdichting in woningaantallen is de verwachting dat er een niet-betekenende toename van luchtverontreiniging is door extra verkeer. De nieuwbouwwoningen voldoen straks minimaal aan de huidige isolatie-eisen, wat leidt tot een vermindering emissie. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verdichting.

## Wateronderzoek

De Dichtersbuurt staat aangegeven als gebied waar regelmatig sprake is van wateroverlast. Om na te gaan of het nodig is om het maaiveld op te hogen, zijn de gegevens van de peilbuizen in de buurt geanalyseerd. Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand zich ongeveer 1 meter beneden maaiveld bevindt. Als richtlijn hanteert de gemeente een 'drooglegging' van 90 centimeter. Hieraan wordt dus voldaan en extra ophoging is niet nodig. Wel zal in de volgende fase nader onderzocht worden wat de reden is van de geconstateerde wateroverlast.

Door de transformatie kan er in het vernieuwingsgebied sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak. Het Waterschap Amstel-, Gooi, en Vechtstreek heeft als integrale keur vastgesteld dat minimaal 10% van het extra verhard oppervlak binnen hetzelfde watersysteem aan water dient te worden aangelegd. Bij een toename van minder dan 1000 m² verharding is geen compensatie nodig. De hoeveelheid verharding neemt in het project toe met ongeveer 8405 m². Extra compensatie is wel noodzakelijk (zie ooko hoofdstuk 4.4 in dit document).

## Kabels en leidingen

Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het vernieuwingsgebied. De huisaansluitingen zullen worden opgezegd en verwijderd. Voor de nieuwe situatie zal in goed overleg met diensten en bedrijven een nieuw tracé voor de kabels en leidingen worden vastgelegd.

## Akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Het plangebied ligt wel in de geluidszone van Westpoort (industrielawaai). Dit betekent dat mogelijk een ontheffing moet worden aangevraagd. In de volgende fase zal dit nader worden onderzocht.

## Grondbalans

Uitgangspunt is dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat vrijkomende grond, voor zover milieuhygiënisch is toegestaan, zoveel mogelijk binnen het project moet worden hergebruikt. Grond die later weer op het terrein kan worden gebruikt voor aanvullingen, moet binnen het gebied worden opgeslagen. In het geval toch grond van de projectlocatie moet worden afgevoerd, geldt het volgende: "Grond die definitief vrijkomt op het project, blijft in beginsel eigendom van de Gemeente Amsterdam. De Grondbank (hierna GB), onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, tracht de definitief vrijkomende grondstromen binnen en/of van de gemeente zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten. De GB verzorgt in kader de grondstroomcoördinatie binnen de Gemeente Amsterdam."

## Civieltechnisch

De civieltechnische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen zijn: de gemiddelde maaiveldhoogte wordt nader bepaald met als uitgangspunt een robuust peil in het licht van de klimaatverandering. Kasten, onderstations en dergelijke voor kabels en leidingen worden inpandig opgelost. In de planvorming moet rekening worden gehouden met de eisen voor toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.
Op basis van informatie van de peilbuizen blijkt de gemiddelde grondwaterstand zich op ongeveer 1 meter beneden maaiveld te bevinden. Streven is om minimaal 90 cm drooglegging te hebben tussen bebouwing en grondwater. Op basis van deze informatie lijkt er geen verdere grondophoging noodzakelijk te zijn.

# 13. Financiën

Voor de vernieuwing van de Dichtersbuurt is een grondexploitatie opgesteld om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid (zie bijlage financiële paragraaf Dichtersbuurt).

### Ruimtegebruik

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 69.910 m². Binnen het plangebied is de verdeling uit te geven grond en openbare ruimte circa 25.072 m² uitgeefbaar grond en circa 44.835 m² openbaar gebied.

### Programma en opbrengsten

In het plangebied worden circa 850 woningen gerealiseerd. Van dit programma is ongeveer 50 % sociale woningbouw, 25 % middeldure huurwoningen en 25 % vrije sectorwoningen. Op basis van dit programma is een raming gemaakt voor de grondopbrengsten.

### Investeringen

De investeringen betreffen vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de inrichting van de openbare ruimte en de proceskosten voor de voorbereiding en de uitvoering. Een belangrijke kostenpost betreft het verleggen van een stadswarmtetransportleiding en een gasleiding langs de Burgemeester Röellstraat. Onderdeel van de vernieuwing van de Dichtersbuurt is bovendien de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat. De kosten voor deze herprofilering maken onderdeel uit van de grondexploitatie.

### Realisatie

De realisatie van het project Dichtersbuurt zal naar verwachting aaneensluitend worden uitgevoerd. De start van de sloop staat gepland in 2025. De huidige inschatting is dat het gehele nieuwbouwproject in 2032 kan worden opgeleverd.

### Saldo grondexploitatie

De grondexploitatie kent een negatief saldo (netto contante waarde per 01-01-2023) dat ten laste komt van het verevenings-fonds. Deze fonds stimuleert de sociale woningbouwopgave. Het negatieve saldo wordt veroorzaakt, doordat het project binnen de regels van het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) valt, waardoor de grondopbrengsten beperkt zijn en de kosten gemoeid zijn met het verleggen van de stadswarmteleiding langs de Burgemeester Röellstraat en de integrale herprofilering van deze straat.

### Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de vernieuwing van de Dichtersbuurt is hiermee economisch uitvoerbaar.

Gemeente
Amsterdam