

Gemeente Amsterdam

Concept Investeringsnota
Couperusbuurt

26-02-2024

Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever:
Nabila Bouabbouz (G&O)

Gemeente Amsterdam:

Kees Vissers	(projectmanager)
Wicher Gielstra	(stedenbouwkundige)
Kris Vukadinovic	(stedenbouwkundige)
Dalia Malakschahi	(stedenbouwkundige)
Eduardo Seconi	(ontwerper openbare ruimte)
Mieke Ruisch	(ontwerper openbare ruimte)
Mohamed Faghloumi	(verkeersontwerper)
Frits Wolters	(tekenaar)
Annefleur Heijna	(planeconoom)
Marie Krop	(projectleider G&O)
Anucha el Morabet	(projectleider Sociaal Economisch Slotermeer)
Adri Hofstra	(projectleider IB)

in samenwerking met

Stadgenoot	Stadgenoot
AWG	awg architecten

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's:
Beeldbank Amsterdam
Collectie kaarten & foto's, Gemeente Amsterdam
Impressies, AWG

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 De opgave 5
- 1.3 Het plangebied 7

2. Geschiedenis 8
- 2.1 Geschiedenis 9
- 2.2 Cultuurhistorische waarde 9

3. Huidige situatie 12
- 3.1 Locatie in de stad en in Geuzenveld-Slotermeer 13
- 3.2 Openbare ruimte 13
- 3.3 Programmatisch 15
- 3.4 Projecten in de omgeving 17
- 3.5 Analyse 19

4. Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing) 24
- 4.1 Rijksbeleid 25
- 4.2 Beleid Gemeente Amsterdam 25
- 4.3 Specifiek beleid voor Nieuw-West 27
- 4.4 Algemeen beleid 28

5. Stedenbouwkundig plan Couperusbuurt 32
- 5.1 Bouwregels 35
- 5.2 Beeldkwaliteitskader 42

6. Programma wonen en niet-wonen 50
- 6.1 Woonprogramma 51
- 6.2 Herhuisvesting 53
- 6.3 Maatschappelijke en economische programma 55

7. Nieuwe inrichting openbare ruimte 58
- 7.1 Hoofdstructuur 59
- 7.2 Groenstructuur 63
- 7.3 Boomstructuur 64
- 7.4 Verkeer en parkeren 66
- 7.5 Overgang openbaar - privé 70
- 7.6 Sport, spel en ontmoeting 70
- 7.7 Afval 70
- 7.8 Nutsvoorzieningen 70

8. Ontwikkelstrategie 76
- 8.1 Perceelsgrenzen 77
- 8.2 Realisatie 77
- 8.3 Fasering 79
- 8.4 Taakverdeling 79

9. Interim beheer 80

10. Participatie 82

11. Onderzoeksresultaten 86

12. Grondexploitatie 92

1

Inleiding

Aart van der Leeuwenstraat

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Investeringsnota Couperusbuurt. De vernieuwing van de Couperusbuurt maakt deel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer. Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het de opgave om met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebied de woningvoorraad in de buurt te vernieuwen, te komen tot een grotere differentiatie en waar mogelijk extra woningen toe te voegen.

In deze investeringsnota Couperusbuurt leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van de buurt. Het plan voor de vernieuwing is samen met de woningcorporatie Stadgenoot en de bewoners gemaakt. In de investeringsnota gaan we achtereenvolgens in op de huidige ruimtelijke situatie, de opgave, de uitgangspunten voor de vernieuwing, de visie op de nieuwe buurt en de bouwregels om volgens de ontwikkelstrategie tot een nieuwe buurt te komen. Tevens beschrijven we op welke wijze de participatie en inspraak heeft plaatsgevonden.

1.2 Opgave

De Couperusbuurt is een buurt in de nabijheid van het winkelcentrum Plein '40-'45 en de Sloterplas en metrostation Jan van Galenstraat. De woningen zijn in de jaren'50 van de vorige eeuw gebouwd. Een groot deel van deze woningen is toe aan vernieuwing. De buurt heeft een sterk dorps karakter waar naast het wonen ook ruimte is voor verschillende kleinschalige niet-woonfuncties. Oorspronkelijk is een groot deel van de woningen opgezet als eengezinswoning. Vanwege de grote woningnood na de oorlog is een groot deel van de eengezinswoningen omgezet naar beneden- bovenwoningen (duplexwoningen). Hierdoor is een onevenwichtig woningaanbod ontstaan waarbij het grootste deel van de buurt uit kleinere woningen bestaat. Deze woningen zijn niet alleen klein, maar tevens zijn ze technisch verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Stedelijke verdichting

In de stad is grote behoefte aan meer woningen. Met name langs de Burgemeester Röellstraat aan de zuidzijde van de Couperusbuurt zijn goede kansen voor verdichting: de buurt heeft nu een lage woningdichtheid, ligt langs de hoofdweg Burgemeester Röellstraat en is goed ontsloten. Door sloop van de verouderde woningen langs de Burgemeester Röellstraat is hier ruimte om aanzienlijk meer woningen terug te bouwen en een stedelijke wand langs de Burgemeester Röellstraat te realiseren. Hiermee krijgt de straat het karakter van een stadslaan met hogere bebouwing, voordeuren aan de straat en toch groen.

Van hoofdweg naar stadslaan

In de Principenota Geuzenveld Slotermeer is de wens geuit om Slotermeer beter op de stad binnen de ring te laten aansluiten. Dit kan worden bereikt door de Burgemeester Röellstraat aantrekkelijker te maken voor verblijf en langs de straat te verdichten, de plinten aan te sluiten op de straat en te voorzien van entrees en van niet-woonfuncties.

Perspectief voor bewoners

De vernieuwing van de Couperusbuurt richt zich in eerste instantie op de huidige bewoners. Bewoners kunnen terugkeren naar een gerenoveerde of nieuwe woning in de buurt of kunnen kiezen om met stadsvernieuwingsurgentie elders een andere woning te vinden. Daarnaast is het streven om de diversiteit in woningtypes en prijsklassen te vergroten en de buurt ook voor nieuwe bewoners aantrekkelijk te maken. Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk. Doordat er extra woningen bijgebouwd worden, is er ruimte om ook middensegment woningen en vrije sector woningen toe te voegen.

Mix van mensen

In de huidige situatie bestaat de Couperusbuurt voor een groot deel uit duplexwoningen, die ooit als eengezinswoningen zijn gebouwd. Deze woningen vormen ongeveer 70% van de totale woningvoorraad in de buurt. Door deze woningen te renoveren en een deel te slopen en door nieuwbouw te vervangen, kan er een groter en diverser aanbod aan woningen binnen de buurt worden gerealiseerd. Dit biedt ruimte voor betere doorstroommogelijkheden en draagt bij aan de vergroting van de diversiteit in type huishoudens binnen de buurt.

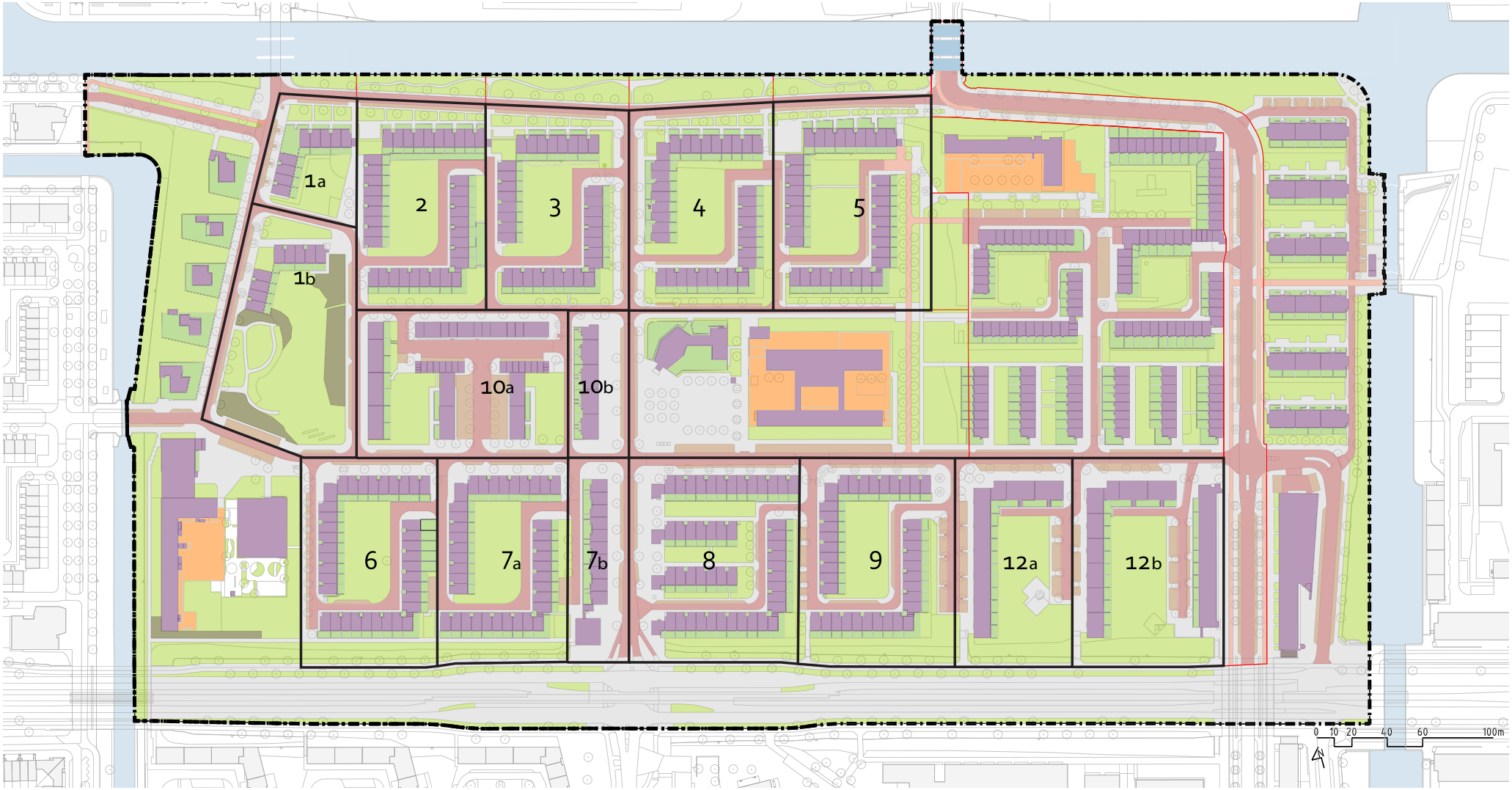
Behoud van bestaande kwaliteiten

De Couperusbuurt 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
- Een in samenhang ontworpen groen netwerk
- Sterke ritmiek in stedenbouw met herhalende (gevel)elementen en kappen
- Bebouwingsvelden met geschakelde stempels zoals stroken, haken of solitaire gebouwen die een architectuureenheid vormen

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 gerealiseerd worden. De buurt wordt aardgasvrij. Een groene buurt draagt bij aan de klimaatopgaven van de stad (hittestress, droogte, overstroming). De opgave is om van de Couperusbuurt een toekomstbestendige buurt te maken waar bewoners prettig wonen en die bijdraagt aan de vraag naar woningen in Amsterdam.



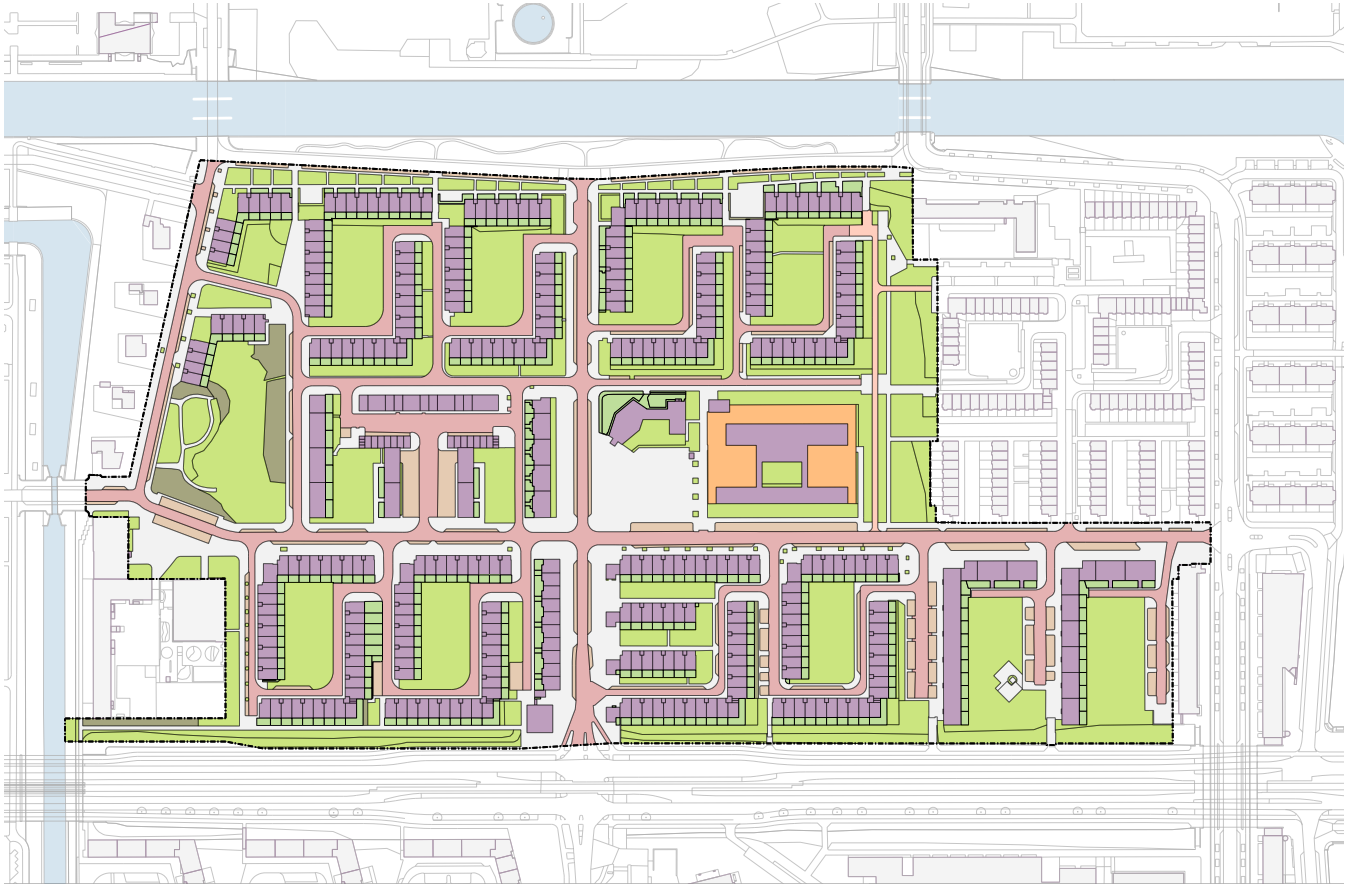
LEGENDA

- Bebouwing
- Trottoir
- Rijweg
- Parkeren
- Fietspad
- Niet openbaar groen
- Openbaar groen
- Schoolplein
- Water
- Bouwvelden
- Plangrens

Plangrens van de Couperusbuurt

1.3 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het gebied omsloten door de Burgemeester Eliasstraat, de Burgemeester Van Tienhovengracht, de Herman de Manstraat, Louis Couperusstraat, Burgemeester Van de Pollstraat en de Burgemeester Röellstraat, zoals aangegeven op de kaart hiernaast. Binnen dit gebied zal de woningvoorraad deels worden gerenoveerd en deels worden gesloopt, om plaats te maken voor nieuwbouw.



Grexgrens[1] van de Couperusbuurt

1 Grex staat voor 'grondexploitatie'. Dit is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

2

Geschiedenis

Arthur van Schendelstraat

2. Geschiedenis

2.1 Geschiedenis

Amsterdam Nieuw-West maakte oorspronkelijk deel uit van het Utrechts-Hollands veenweidelandschap. Op de plek van de huidige Couperusbuurt bevonden zich uitgestrekte weilanden en sloten. Het polderlandschap werd doorsneden door de Groeneweg en de Uitweg, waaraan een aantal boerderijen stonden. 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" (verder te noemen AUP) in 1934 opgesteld, gebaseerd op de stedenbouwkundige principes van het CIAM, het moderne Bouwen. Het eerste plan voor Slotermeer stamt al uit 1939. Dit werd na de oorlog, in 1952, herzien in een nieuw plan op hoofdlijnen. Vervolgens werd dit per deelbuurt uitgewerkt, waarna er werd begonnen aan de realisatie.

De Couperusbuurt, als onderdeel van de Tuinstad Slotermeer, is ruim 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 is de wijk een experiment, waarin de stedenbouwkundige principes van het AUP duidelijk tot uitdrukking komen. Doel was om voor zowel de arbeiders als de middenklasse, op afstand van het stadscentrum, een aantrekkelijk woonmilieu te creëren.



Stedenbouwkundig plan Couperusbuurt, 1952

2.2 Cultuurhistorische waarde

De Couperusbuurt is gerealiseerd als onderdeel 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-eeuws buurten met gesloten bouwblokken en smalle binnengebieden. Het is vooral de ruimtelijke compositie die de Couperusbuurt bijzonder maakt. Zorgvuldig gecomponeerde en subtiel afgebakende stedelijke ruimtes met



1: Uitzicht op de kerk vanaf de Louis Couperusstraat, 1963



4: Luchtfoto van de Couperusbuurt en de Dichtersbuurt, 1974

Bron: Beeldbank Gemeente Amsterdam



2: Uitzicht op de kerk vanaf de Burgemeester Röellstraat, jaartal onbekend



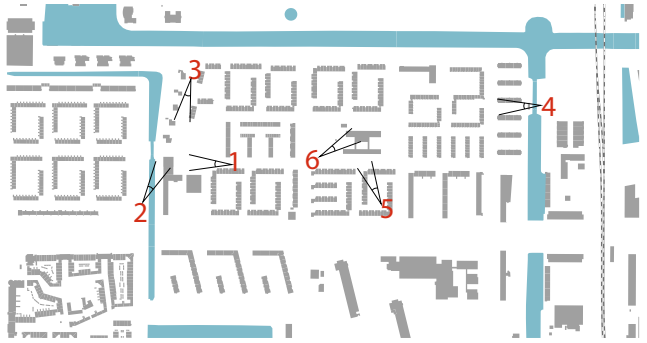
5: Hof in de Couperusbuurt, jaartal onbekend



3: Burgemeester Eliasstraat, jaartal onbekend



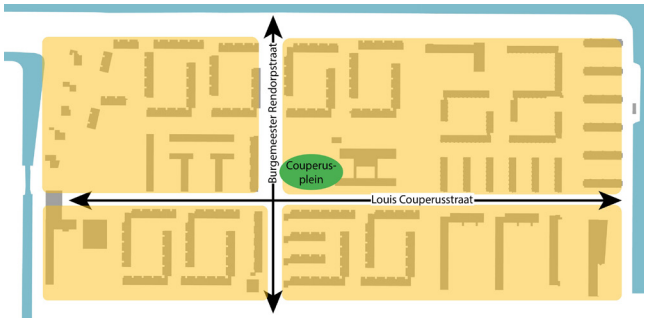
6: H-school (momenteel Kentalis Slotermeer-Zuidwest), jaartal onbekend



een stedenbouwkundige structuur van open verkaveling is hier het leidend motief dat een wijk met een overzichtelijk karakter vormt. Gebouwen met een bijzondere functie – zoals de kerken en onderwijsgebouwen - bieden een tegenwicht aan de opeenvolging van gelijkgerichte en identieke woningen.

De Couperusbuurt is opgebouwd uit vier kwadranten die onderling worden gescheiden door de Burgemeester Rendorpstraat en de Louis Couperusstraat. Op de kruising van deze twee straten, in het hart van de buurt, bevindt zich het 'Couperusplein'[2].

De bebouwing binnen de vier kwadranten bestaat grotendeels uit tweelaagse bebouwing met kap in hakenverkaveling rond een hof. In het zuidoostelijke kwadrant bevinden zich naast de tweelaagse bebouwing ook een aantal portiekflats van vijf lagen.



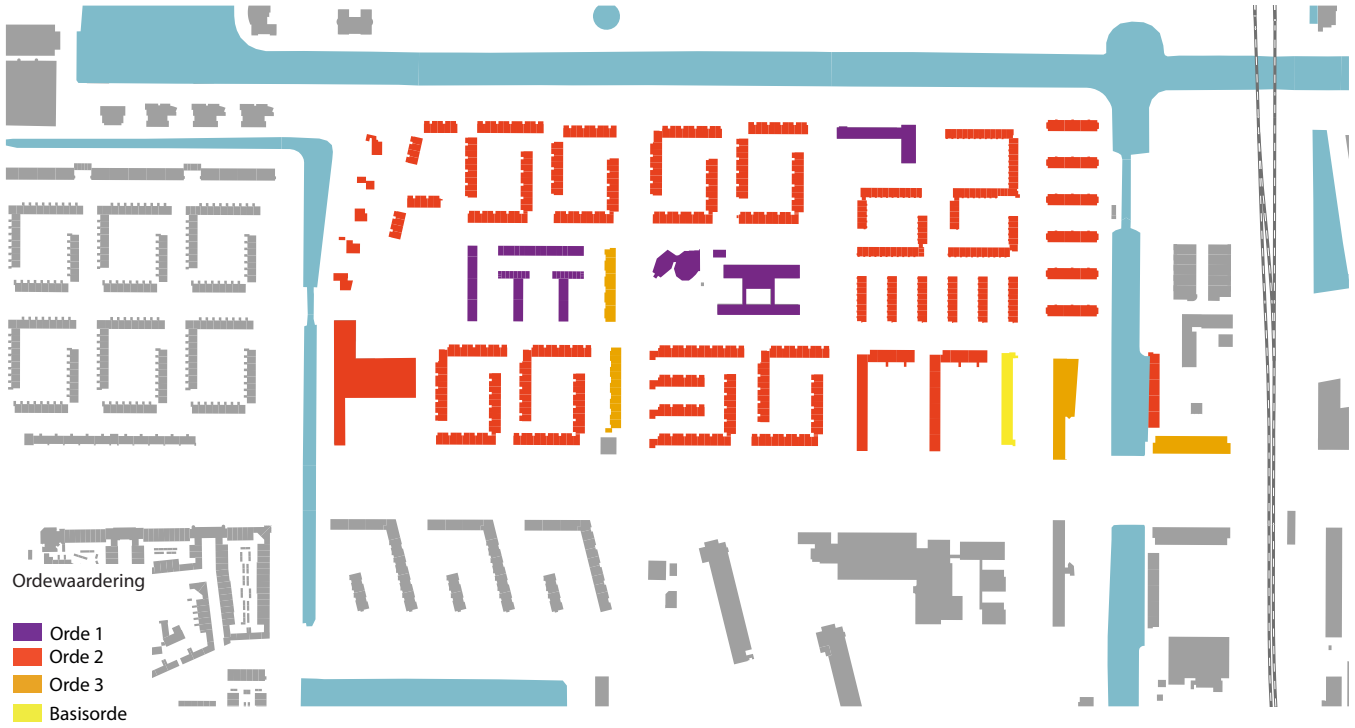
Vier kwadranten met in het hart Couperusplein

Ordewaardering

De bijzondere kenmerken van de naoorlogse stedenbouw uit de periode 1945-1970 is terug te vinden in de waardering van de bebouwing in de AUP gebieden. Op verschillende punten is de bestaande bebouwing in de buurten gewaardeerd:

- De typologie of plattegrond (denk hierbij woningen aan galerijwoning, villa, duplexwoning, ouderencomplex, enz.)
- De architectonische vormgeving
- De groepering van de objecten in een verkaveling
- De bijdrage van de objecten aan de inrichting van de openbare ruimte als geheel

Aan de hand daarvan heeft elk gebouw een orde waardering gekregen variërend van Basisorde (geel op de kaart) tot orde 1 (monumentaal, paars op de kaart).
Bij renovatie en vernieuwing van woningen en andersoortige bebouwing zijn de zogenoemde ordewaarderingen voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een handvat bij de beoordeling. De hoogte van de waardering bepaalt de wijze waarop de renovatie plaats mag vinden. Hoe hoger de orde-waardering, hoe sterker de bestaande architectonische kwaliteiten gerespecteerd moeten worden.



Cultuurhistorische waardering van de Couperusbuurt

2 Het centrale plein in de Couperusbuurt heeft geen officiële benaming maar wordt in dit document aangeduid als het Couperusplein.



3

Huidige situatie

Burgemeester Eliasstraat

3. Huidige situatie

3.1 Locatie in de stad en in Geuzenveld-Slotermeer

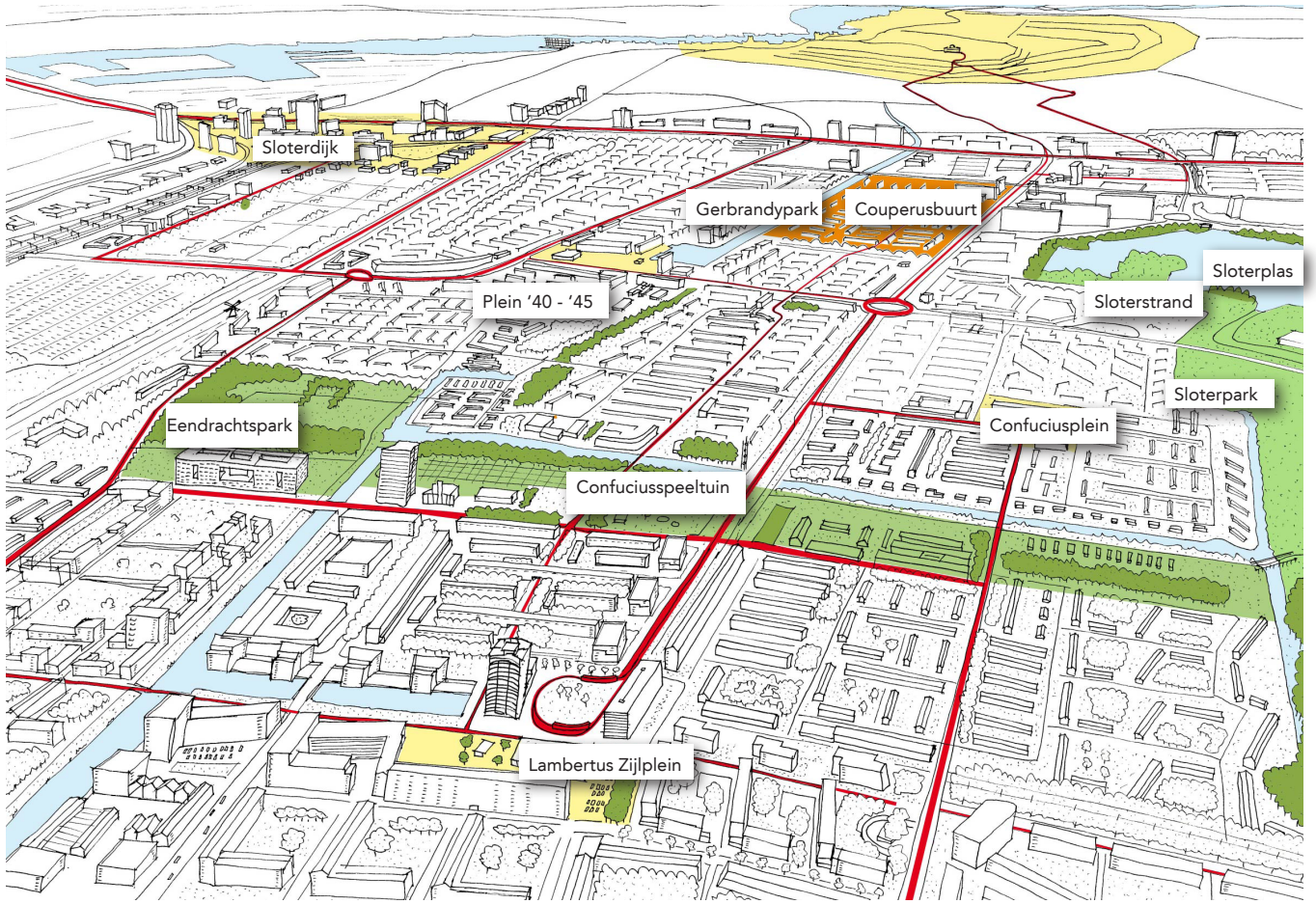
De Couperusbuurt is onderdeel van Tuinstad Slotermeer in Nieuw-West. De buurt grenst direct aan één van de belangrijkste oost-westverbindingen van de stad, de Burgemeester Röellstraat en bevindt zich in de buurt van Plein '40-'45. Op dit plein - het hart van Slotermeer - en langs de Slotermeerlaan is een groot aantal buurtvoorzieningen te vinden.

De Couperusbuurt ligt aan de noordzijde van de Burgemeester Röellstraat. Het is de eerste woonbuurt - komend vanuit het centrum en/of de ringweg - van Geuzenveld-Slotermeer. De buurt ligt ingesloten tussen de Burgemeester Van de Pollstraat, de Burgemeester Van Tienhovengracht, de Burgemeester Röellstraat en de wetering langs de Frans Bastiaansestraat. De Burgemeester Röellstraat is ontworpen als een parkway en heeft geen verbinding met de woningen in de Couperusbuurt. De woningen langs de Burgemeester Röellstraat keren zich met hun achterkanten af van deze straat en zijn vooral op de buurt zelf georiënteerd. Het nadeel hiervan is dat de Burgemeester Röellstraat hierdoor een anonieme doorgangsroute is geworden.

Juist de goede ligging van de Couperusbuurt langs de Burgemeester Röellstraat biedt kansen voor verdichting.

3.2 Openbare ruimte

De buurt kent een duidelijke hiërarchie in de opbouw van openbare ruimte. Deze hiërarchie is een voortzetting van het systeem van hoofdwegen binnen Geuzenveld-Slotermeer. De Burgemeester Rendorpstraat vormt de entree van de buurt vanaf de Burgemeester Röellstraat. Deze loopt door tot aan de Burgemeester Van Tienhovengracht. Dwars op deze straat bevindt zich de Louis Couperusstraat. Aan deze straat liggen de meeste niet-woonfuncties in de buurt en vormt daarmee de buurtstraat binnen de Couperusbuurt. Naast de Louis Couperusstraat is er een tweede oost-west georiënteerde, kortere straat dwars op de Burgemeester Rendorpstraat, de Arthur van Schendelstraat. Deze straat functioneert voornamelijk als ontsluiting voor de woonstraten die door de hoven aan de



De positie van Couperusbuurt (midden) in de stad Amsterdam met op de voorgrond het Lambertus Zijlplein en op de achtergrond de binnenstad van Amsterdam

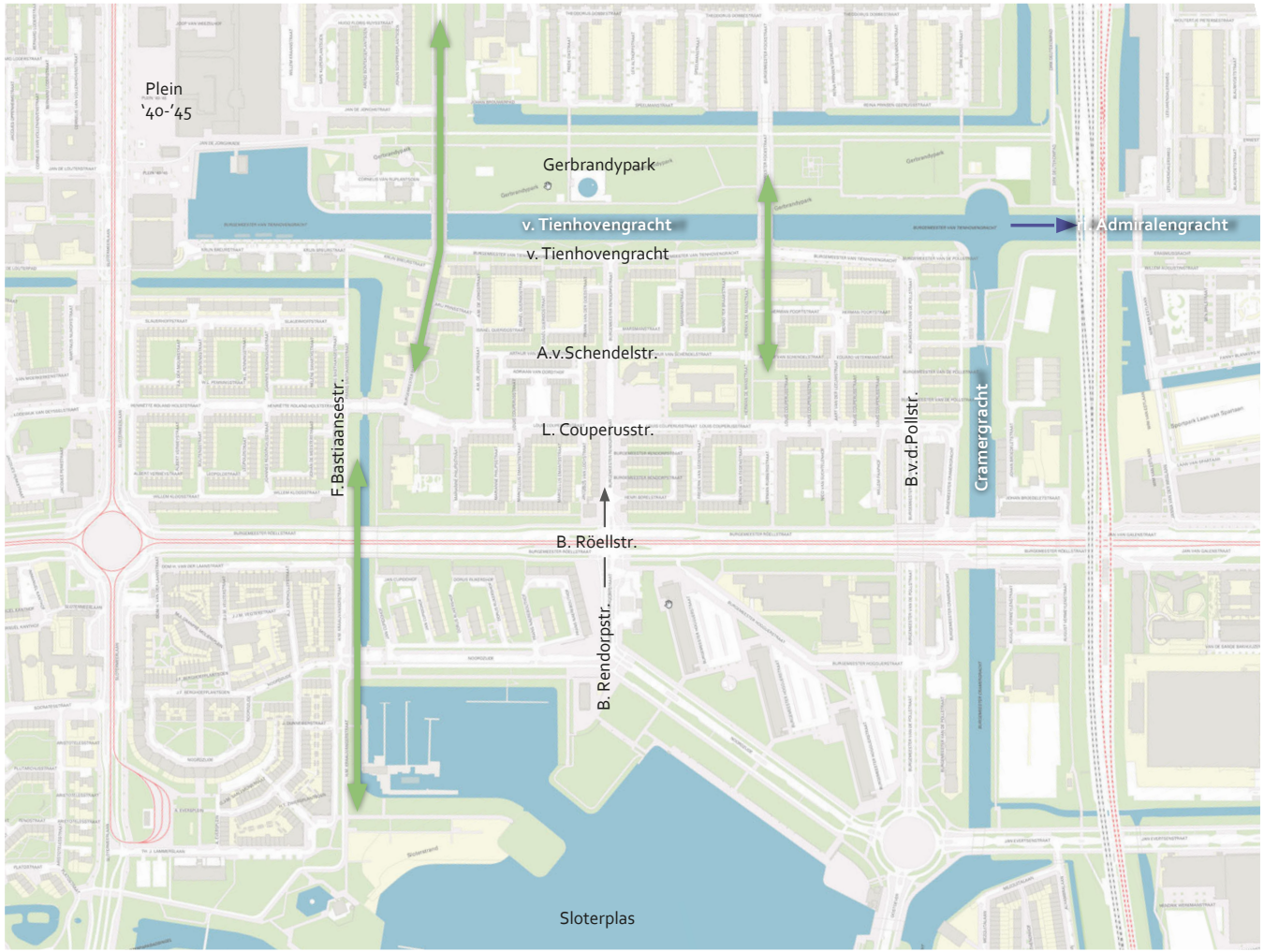
noordzijde van de buurt zigzaggen. Ook aan de zuidzijde van de buurt bevinden zich dergelijke woonstraten.

De buurt wordt aan de noord- en westzijde begrenst door waterlopen. Aan de noordzijde bevindt zich de Burgemeester Van Tienhovengracht. Dit wat bredere water vormt de waterverbinding tussen Plein '40-'45 en de Admiralengracht in West. Deze gracht vormt samen met de Cramergracht een belangrijke bevaarbare waterverbinding tussen de Amsterdamse grachten en de Sloterplas.

Tussen de Couperusbuurt en de Dichtersbuurt ligt de naamloze wetering ("Frans Bastiaansegracht"). Het water is verbonden met de Sloterplas, maar is door het ontbreken van een goede doorvaarbare brug beperkt geschikt als recreatieve vaarroute.

De Burgemeester vanTienhovengracht staat maakt deel uit van de boezem die in directe verbinding staat met de Kostverlorenvaart en is voor boten met een beperkte doorvaarthoogte (zoals sloepen) goed bevaarbaar. Met het begaanbaar maken van de Cramergrachtsluis is er een mogelijkheid ontstaan om vanaf de Tienhovengracht de Sloterplas met de boot te bereiken. Hiermee wordt het aantrekkelijk om met boten naar bijvoorbeeld de binnenstad te gaan.

Net zoals in andere buurten in het AUP is in de Couperusbuurt een duidelijk hiërarchie van groen toegepast: door verschillende schalen van groen kan men al vanaf de voordeur groen ervaren om uiteindelijk grootstedelijk groen te bereiken. Grenzend aan de tuin of voordeur liggen groene binnenhoven. Deze zijn met name op de aanwonenden gericht. Via deze hoven komt men in de twee grotere groene structuren in de buurt. Aan de westzijde bevindt zich een parkachtige ruimte tussen de Burgemeester Eliasstraat en de A.M. de Jongstraat en aan de oostzijde van de buurt bevindt zich een groenzone langs de Herman de Manstraat, die de Van Tienhovengracht met de Louis Couperusstraat verbindt. Deze beide groenstroken zijn weer verbonden door middel van een brug met het Gerbrandypark.
Via de groene singel van de 'Frans Bastiaansegracht' en de Burgemeester Rendorpstraat is de Sloterplas dichtbij.



Bestaande groen- en waterstructuur in de Couperusbuurt

3.3 Programmatisch

Het overgrote deel van de woningen in de buurt bestaat uit sociale woningbouw. Alleen in de noordoosthoek en langs de Burgemeester Eliasstraat bevinden zich koopwoningen. Aan de noordoostzijde zijn dit woningen die in de loop van de jaren zijn uitgepond, aan de Burgemeester Eliasstraat zijn dit vrijstaande villa's die onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. In totaal telt de buurt ruim 1000 woningen.

Het maatschappelijk en economisch programma in de buurt is onder te verdelen in scholen (basis- en middelbaar-onderwijs), kerken (maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfjes. Verder is er detailhandel en zijn er enkele horecavestigingen in de buurt aanwezig.

Er bevinden zich in de buurt twee kerkgebouwen en drie schoolgebouwen. De kerk De Olijftak bevindt zich aan het centrale 'Couperusplein' en is getransformeerd naar de El Hijra Moskee. De kerk De Verbinding staat in het verlengde van de Louis Couperusstraat en markeert de overgang naar de Dichtersbuurt. Deze kerk is in gebruik bij de Baptistengemeente Amsterdam. De kerken hebben een duidelijk herkenbare architectuur en vormen daarmee twee accenten in de buurt.

Ook de scholen liggen verspreid over de buurt. De Pro Rege Noorderhofschool heeft een aantal jaar geleden nieuwbouw gekregen aan de Louis Couperusstraat en is een echte buurtschool. In hetzelfde complex zit tijdelijk de Al Wafaschool. Deze heeft een wat groter voedingsgebied. De Kentalisschool aan de Herman de Manstraat is een school voor doven en slechthorenden en is een regionale voorziening. Aan de Herman Poortstraat bevindt zich de school Spring High, een school die zich richt op kinderen van 8 tot 16 jaar.

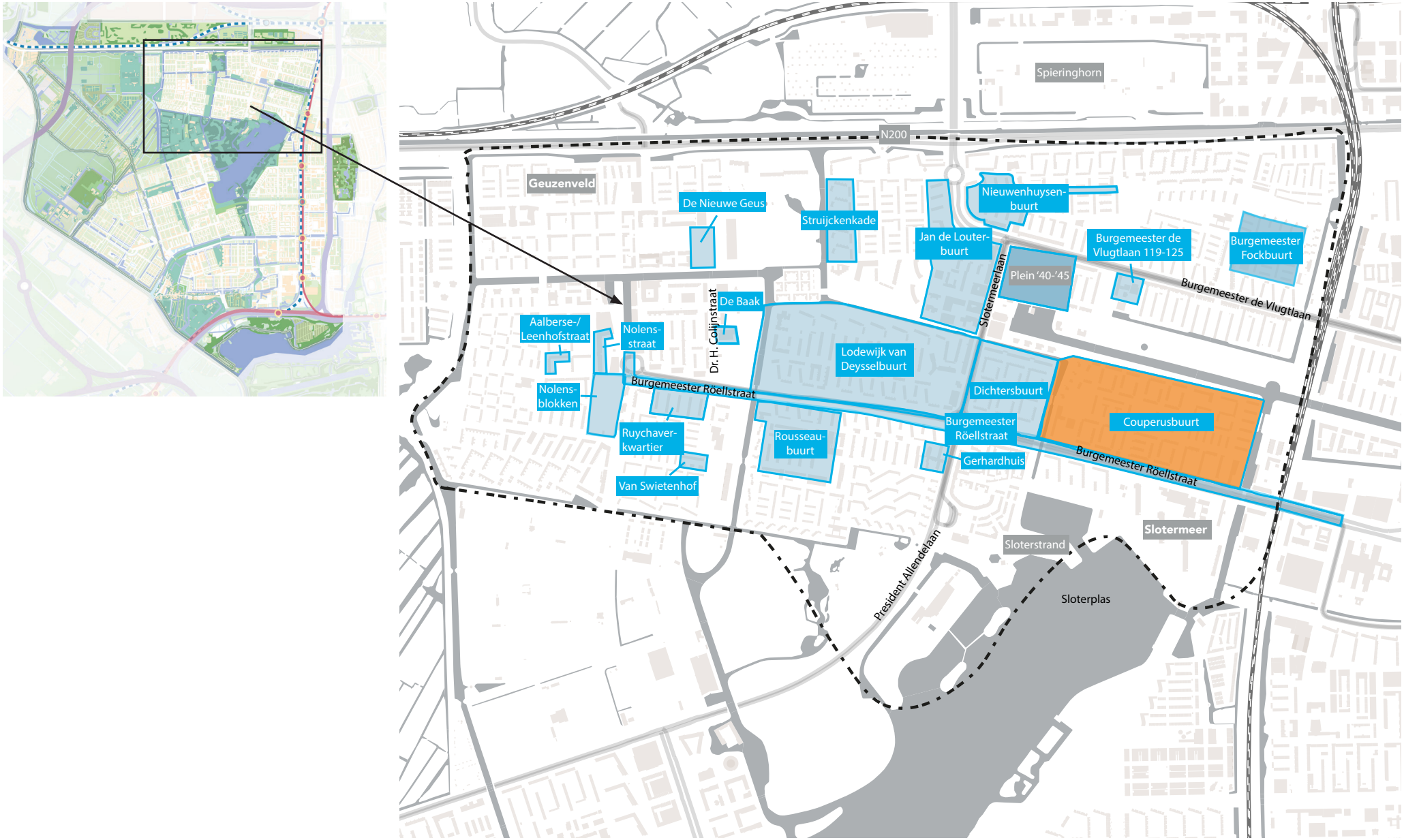
Langs de Louis Couperusstraat bevinden zich verspreid over een aantal locaties voorzieningen die in meer of mindere mate op de buurt zijn gericht.



Moskee el Hijra



Detailhandel in de Louis Couperusstraat



Locaties van stedelijke vernieuwing in Geuzenveld-Slotermeer

3.4 Projecten in de omgeving

De vernieuwing van de Couperusbuurt maakt deel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer. Na een wat lange aanlooptijd is de vernieuwing van Slotermeer goed op gang gekomen. Afgelopen jaren zijn vernieuwingsprojecten zoals Confuciusbuurt, Slotermeerhof, Anton Struik en de Airey-woningen langs de Burgemeester De Vlugtlaan gerealiseerd. Aan de Sloterplas is de nieuwbouwwijk Noorderhof-Zuid verschenen en is de noordelijke oever van de Sloterplas ingrijpend vernieuwd en verrijkt met horeca en het Van Eesterenpaviljoen. Momenteel wordt in Slotermeer gewerkt aan verschillende projecten langs de Burgemeester Röellstraat, Struijckenkade, Nieuwenhuysenbuurt en de vernieuwing van Plein '40-'45. Op de kaart op de linkerpagina is een overzicht te zien van lopende projecten.



Impressie toekomstige situatie Ruychaverkwartier



Impressie De Baak



Vogelvlucht toekomstige situatie Dichtersbuurt



Impressie toekomstige situatie Lodewijk van Deysselbuurt



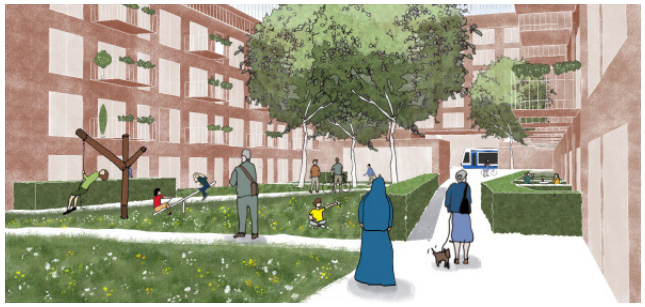
Impressie toekomstige situatie Burgemeester Röellstraat



Impressie toekomstige situatie Dichtersbuurt



Impressie toekomstige situatie Lodewijk van Deysselbuurt



Impressie toekomstige situatie Ruychaverkwartier



Impressie De Baak vanaf de Burgemeester Röellstraat

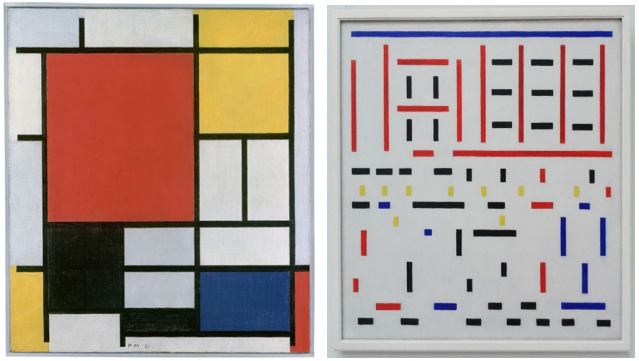


Impressie 'New Beginnings' in Rousseaubuurt

3.5 Analyse

Slotermeer

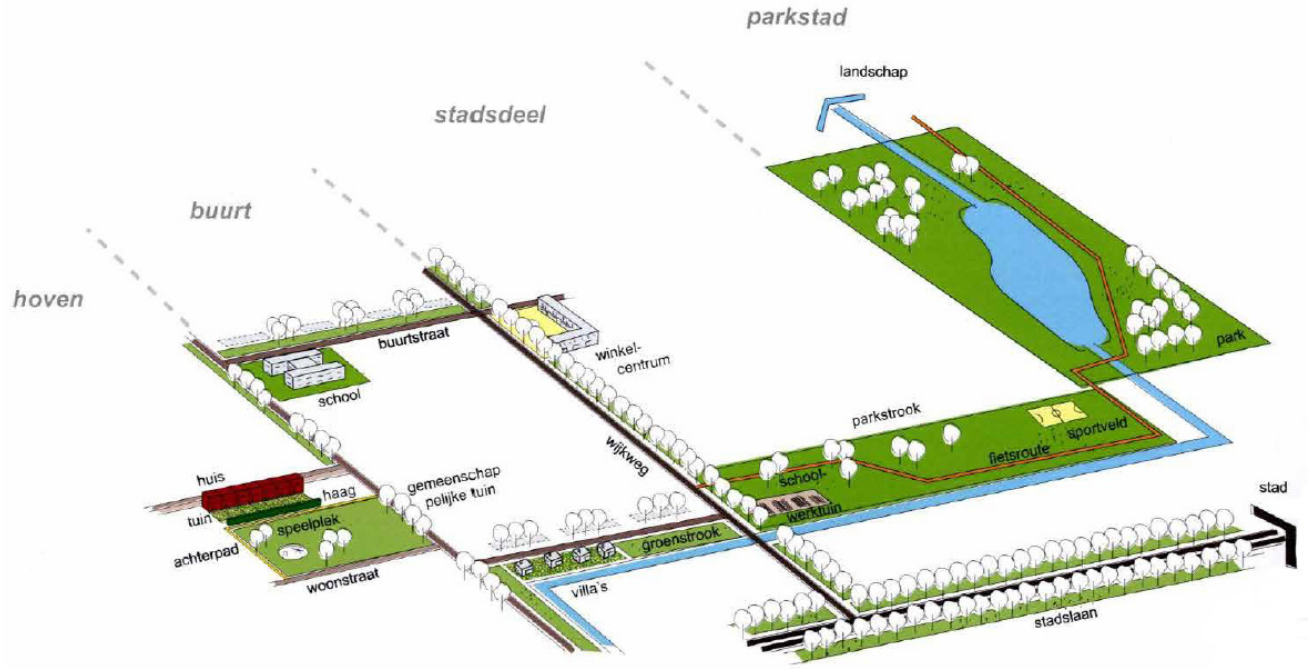
Slotermeer is onderdeel van de Westelijke Tuinsteden en is opgezet vanuit het gedachtengoed van het Amsterdams Uitbreidings Plan (AUP). Het uitgangspunt is dat er veel licht, lucht en ruimte is om daarmee een aangenaam woonklimaat te creëren voor de bewoners. Dit is vertaald in een hoofdstructuur van groen met daarop een systeem van hoofdwegen waaraan verschillende buurten zijn ontworpen. De buurten hebben elk een eigen stedenbouwkundige opzet waarbij gebruik wordt gemaakt van eenduidige stedenbouwkundige bouwstenen.



(links) Mondriaan: Compositie met rood, geel, blauw en zwart, (1921), (rechts) Theo van Doesburg: Compositie 1915 no 3 (1917)

De stedenbouwkundige grondslagen van Nieuw-West, Slotermeer Geuzenveld zijn sterk vergelijkbaar met de schilderijen van Theo van Doesburg en Mondriaan (de Stijl). De plattegronden van de buurten binnen het AUP zijn goed te vergelijken met de composities van Mondriaan waarbij sterke heldere structuren worden gebruikt die gezamenlijk vlakken vormen. De vlakken hebben een sterke onderlinge samenhang door gelijkvormigheid maar toch een sterke eigen uitstraling door kleurgebruik. Dit principe is ook in de plattegronden van het AUP terug te vinden. De sterke heldere structuur wordt gevormd door de structuur van lanen, straten en groenstructuren. Binnen deze lanen en straten bevinden zich bouwvelden waarop bebouwing in herkenbare en zich herhalende vormen voorkomt. De velden hebben net zoals de vlakken van Mondriaan een sterke individuele uitstraling die binnen de compositie herhalingen kennen.

De wijze waarop de velden zijn ingevuld, kent overeenkomsten met de composities van Theo van Doesburg. Zijn werk is een spel van geometrische vlakken die zo zijn gerangschikt dat heldere tussenruimtes ontstaan. De geometrische vlakken vormen ritmes met herhalingen en variatie zodat er een diversiteit kan ontstaan in vormen en restruimte. Dit principe is ook weer terug te vinden in de manier waarop de bebouwing op de verschillende bouwvelden in Nieuw-West zijn gerangschikt. De gebouwen vormen daarbij de geometrische vlakken. De hoven, plantsoenen en straten vormen de tussenruimte.

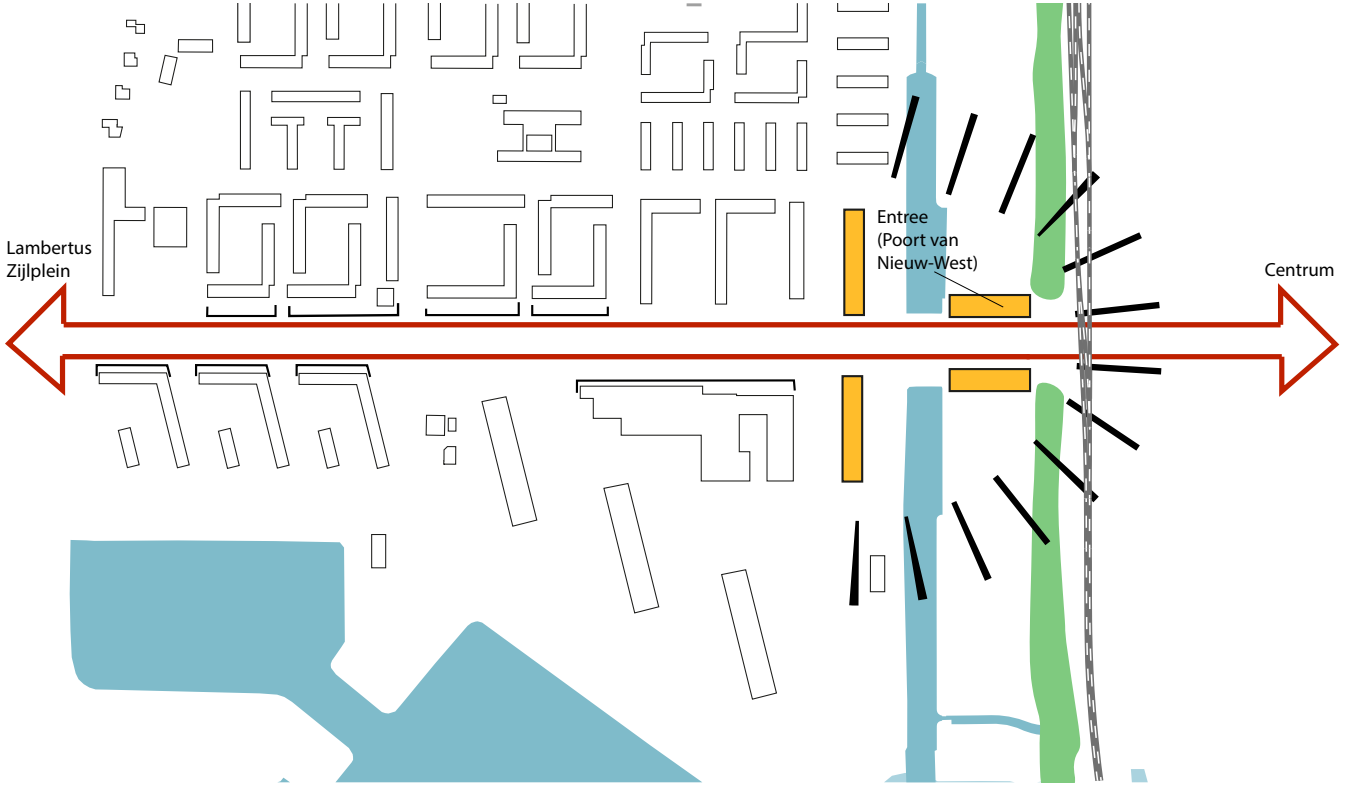


Ruimtelijke structuur van AUP bestaat uit vier schaalniveaus

De stedenbouwkundige bouwstenen bestaan uit bouwvelden omringd door straten met daarop hoven of stroken-verkavelingen. Hierop bevinden zich afwisselend grond-gebonden woningen of appartementencomplexen met een uniforme architectuur. Grotere buurten hebben naast deze woningen ook voorzieningen in de vorm van kerken, scholen en commerciële ruimtes. Deze functies zijn strategisch over de buurt verdeeld en hebben meestal een eigen stedenbouw-kundig principe van alzijdige bebouwing op door straten begrensde bouwvelden.

De Burgemeester Röellstraat vormt een van de hoofdwegen. In oorsprong is deze hoofdweg als een groene allee door Sloter-meer gedacht met aan de oostelijke kop een ensemble van hoogbouw die de entree van Slotermeer vormen. De Burgemeester Röellstraat sluit aan op de Jan van Galenstraat en vormt daar mee één van de belangrijkste verbindingen van Slotermeer met het centrum van Amsterdam.

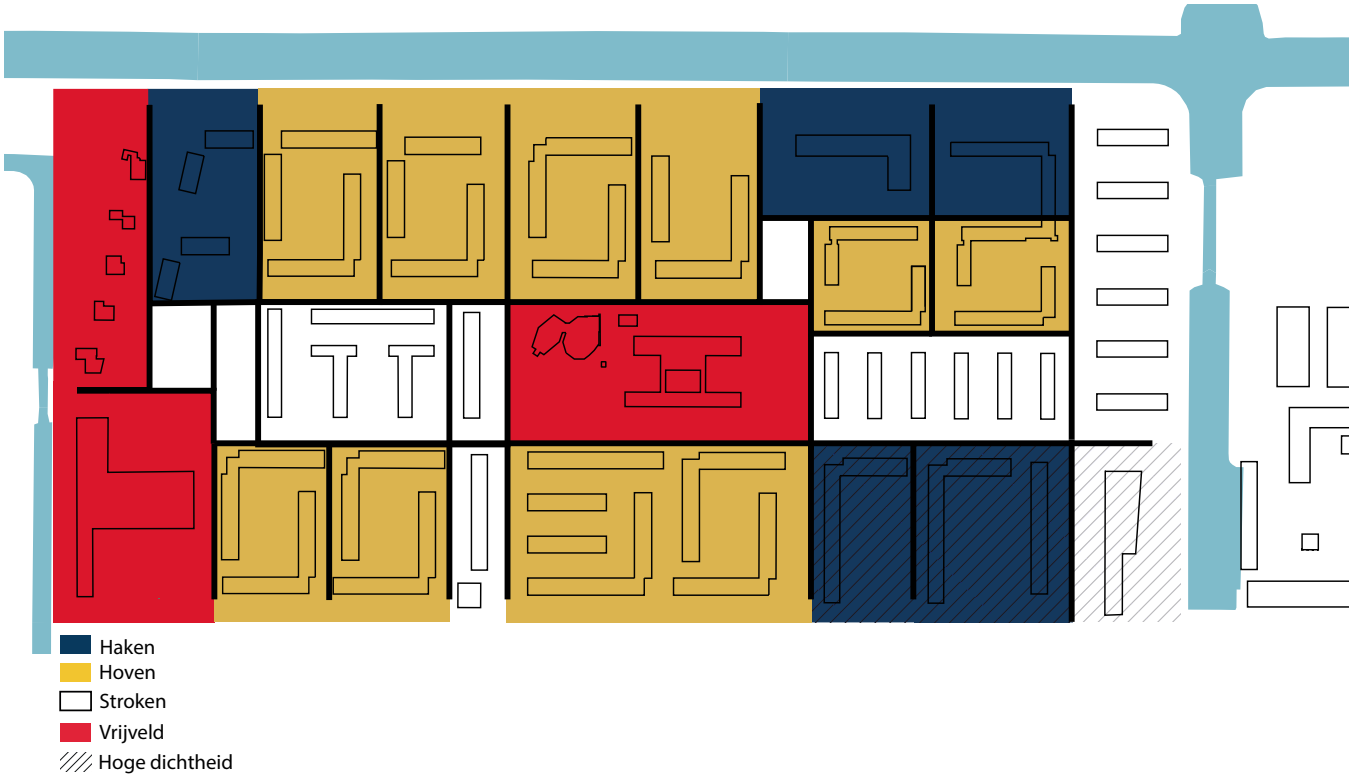
.



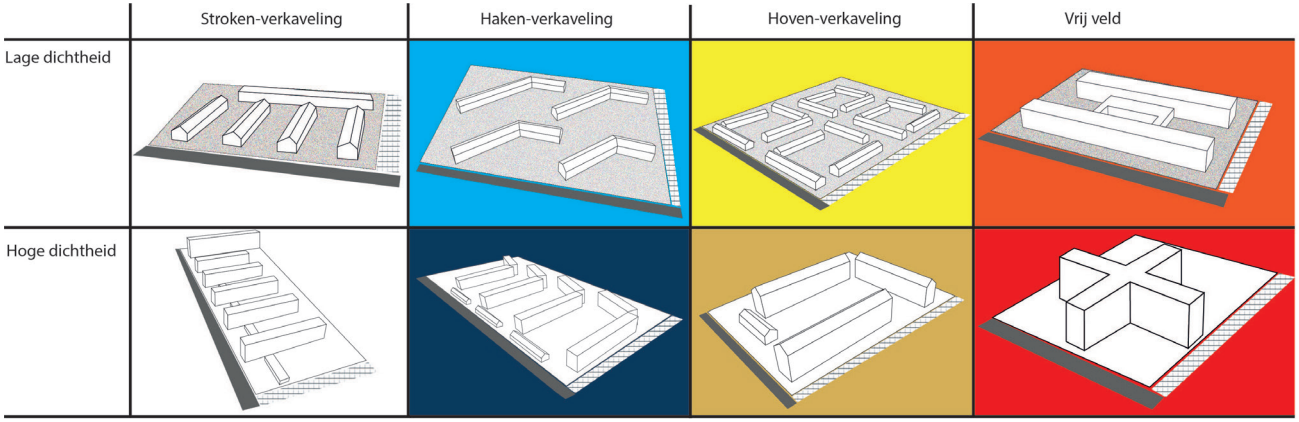
Essentie van de Burgemeester Röellstraat in relatie tot de omgeving

Couperusbuurt

De buurt heeft een sterk uniforme bouwhoogte van drie lagen. Deze bestaat voor het overgrote deel uit tweelaagse woningen met een kap. Daarnaast is er een aantal drielaagse niet-woongebouwen. De zuidoosthoek van de buurt kent een uitzondering op deze bouwhoogtes. Deze hoek is een onderdeel van het entree ensemble van de Burgemeester Röellstraat en heeft bouwhoogte variërend van vijf tot tien bouwlagen. In de buurt vormen de Burgemeester Rendorpstraat en de Louis Couperusstraat de twee belangrijkste wegen door de buurt. De Burgemeester Rendorpstraat vormt de entree tot de buurt en functioneert als belangrijkste ontsluitingsweg. De Couperusstraat vormt de functionele drager van de buurt. De niet-woonfuncties in de buurt zijn allemaal aan deze straat gelegen. De straat is ook een belangrijk onderdeel van de langzaam verkeersroute die vanuit Oud-West richting Geuzenveld loopt.



Typologie en dichtheid van bestaande situatie in de Couperusbuurt



Voorkomende typologiën binnen het AUP

Demografie

2.329
Inwoners

1.313
Woningen

83%
Sociale huur

Groot aandeel sociale huur

39%
0-26 jaar

12,5%
65 en ouder

Relatief jonge bevolking en relatief kleine groep ouderen

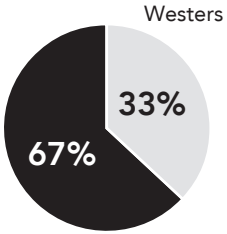
1,8
Gemiddelde woningbezetting

61%
Alleenstaand

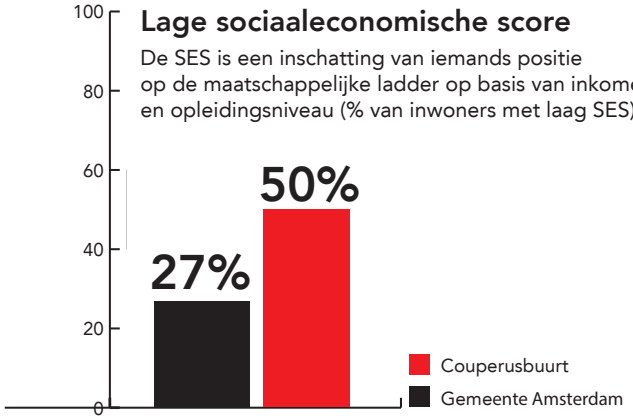
14%
Gezinnen

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

Cijfers uit 2022 (OIS Amsterdam)

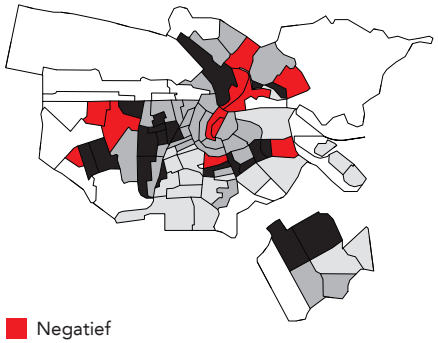


Grote niet-westerse gemeenschap



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**
  eigen taal niet machtig en daardoor ook niet in staat om Nederlands te leren
- **Grote schuldenproblematiek**
  door o.a. hogere werkloosheid (19%)
- **Gezondheidsproblemen**
  54% heeft overgewicht
- **Overlast**
  veroorzaakt door buren
- Veel eenzaamheid
- Groot aantal kleine woningen

Bevolking

In de Couperusbuurt wonen 2.329 bewoners en 1.313 huishoudens. De buurt kent een grote diversiteit aan bewoners en huishoudens. En heeft een relatief jonge bevolkingssamenstelling,39% is jonger dan 26 jaar. Er wonen relatief veel bewoners (67%) met een niet-Westerse achtergrond en een lage sociaal economische score (50%). Alleenstaande vormen de grootste groep (61%). Het grootste deel van de woningen (72%) heeft een oppervlakte tussen de 40m2 en 60m2. In de buurt woont 64% van de huishoudens met kinderen krap. De leefsituatie in Nieuw-West is relatief ongunstig en verschilt steeds meer van de leefsituatie in andere buurten binnen de ringweg A10. De Couperusbuurt scoort, net als de rest van de buurten in Geuzenveld-Slotermeer, over het algemeen ruim onder het stedelijk gemiddelde. Zie onderstaande paragrafen voor meer indicatoren. Ongeveer de helft van de woningen wordt momenteel bewoond door een jongere.

WiA-scores

Elke twee jaar houden de gemeente en de corporaties het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA), dat laat zien hoe Amsterdammers naar hun woonsituatie kijken. Hoewel de WiA-scores op enkele punten licht zijn vooruitgegaan in de loop der jaren, blijven de meest indicatoren ruim achter op het stedelijk gemiddelde[3]. In de Couperusbuurt is de waardering voor de buurt en eigen woning net een voldoende. Bewoners geven het aanbod sport- en speelgelegenheden net een voldoende. Het aanbod winkels voor de dagelijks boodschappen in de buurt wordt goed gewaardeerd. Zo geven de bewoners voor aanbod aan winkels een 7,4 op een schaal van 10. Ook het groen wordt goed gewaardeerd met een 7,4 op een schaal van 10.

Bestaanszekerheid en kansengelijkheid

In Slotermeer zijn de Louis Couperus-, Lodewijk van Deyssel- en de Dichtersbuurt buurten waar extra integrale gebiedsgerichte acties nodig zijn. In deze buurten wonen veel bewoners met een lage sociaal economische positie. Uit de statistieken blijkt dat deze buurten zich kenmerken met een hoog percentage laaggeletterdheid, armoede en schulden, laag- inkomen en opleidingsniveau, etc.

Uit statistieken blijkt ook dat in de Couperusbuurt een aanzienlijk percentage bewoners woont dat ook te maken heeft met een opstapeling van sociale problemen. Combinaties van problematiek leidt tot niet zelfredzaam, armoede, werkloosheid en schulden. De buurt kent ook een percentage werkende armen. Door niet alleen te investeren in de fysieke vernieuwing (woningen en de openbare ruimte), maar ook aandacht en ondersteuning te geven aan de huidige bewoners, verbetert de kansengelijkheid en bestaanszekerheid voor bewoners. Het is dan ook van belang dat er zowel fysiek als sociaal integraal gewerkt wordt.

3 Bron: Wonen in Amsterdam

Investeringsnota Couperusbuurt **23**



4

Uitgangspunten voor vernieuwing

'Couperusplein'

4. Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing)

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

1. Rijksbeleid:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

2. Beleid Gemeente Amsterdam:

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050
- Koers 2025 (2018)
- Woningbouwplan 2022-2028
- Beleidskader participatie (2021)
- Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw

3. Specifiek beleid voor Nieuw-West:

- Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (2013)
- Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019)
- Nationaal Programma Samen Nieuw-West (2022)
- Verbeteraanpak Röellbuurten (2020)
- Gebiedsagenda Geuzenveld-Slotermeer 2023-2026

4. Algemeen beleid:

- Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (2018)
- Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020)
- Gebouwde omgeving
- Mobiliteit
- Afval - Amsterdam Heel en Schoon (2017)
- Parkeernormen
- Groenvisie 2020-2050 (2020)
- Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027
- Amsterdamse Nota Gezondheidsbeleid 2021-2025 (2021)

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 natuur en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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

4.2 Beleid Gemeente Amsterdam

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De centrale gedachte van de omgevingsvisie is dat Amsterdam zal blijven groeien en dat de ontwikkeling van de economie en de toename van de bevolking wordt gebruikt om een betere stad te worden, met meer kansengelijkheid, leefbaarder voor mens en dier en duurzamer in een vitale en goed verbonden regio. In de Omgevingsvisie 2050 staan 5 opgaven centraal:

1. Meerkernige ontwikkeling: Van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking.
2. Groeien binnen grenzen: Verdichting met 150.000 woningen erbij in complete en duurzame buurten.
3. Duurzaam en gezond bewegen: Een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting, spelen en bewegen, meer ruimte voor fietsers en voetgangers waarbij auto's te gast zijn. Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burgemeester Roëllstraat) worden groene stadslanen begeleid door bebouwing.
4. Rigoureus vergroenen: Een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht.
5. Samen stadmaken: Richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief. Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.

Voor de Couperusbuurt is de opgave volgens de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 om:

- Het gebied te transformeren naar een gemengde stadsbuurt met een stedelijke dichtheid;
- De ruimte tussen de Röellstraat en de huidige bebouwing te gebruiken als verdichtingsruimte zodat de Burgemeester Röellstraat omgevormd wordt tot een groene stadslaan met aansluitende bebouwing;
- De resterende openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten. Dit gebeurt in de Couperusbuurt onder andere op de volgende wijze:
    - Er komen autoluwe straten met forse groen vakken;
    - De hoven in de noordstrook blijven groen en openbaar toegankelijk;
    - Het gebruik wordt gestimuleerd door in de hoven, maar ook bij het buurtplein, ontmoetingen te stimuleren en speelplekken aan te leggen;
    - De bomenstructuur in de straten vormt de groene ruggengraat. De bomen krijgen ruime plantvakken zodat ze zich ook daadwerkelijk kunnen ontwikkelen.

Koers 2025 (2018)

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.

Woningbouwplan 2022-2028

De komende jaren blijft het gemeentebestuur streven naar 7.500 nieuwe woningen per jaar. Door stijgende bouwkosten, een dalend consumentenvertrouwen en personeelsschaarste is dat geen zekerheid. In het Woningbouwplan 2022-2028 staan acties en voorstellen om de woningbouw in deze roerige tijden te stimuleren en hiermee doorstroming te bevorderen.

Het Woningbouwplan 2022-2028 is opgebouwd aan de hand van 3 thema's:

- Nieuwbouw van 7.500 woningen

Het gemeentebestuur wil dat er in de stad jaarlijks 7.500 nieuwe woningen worden gebouwd. Het gaat hierbij ook om investeringen die nodig zijn voor het maken van een complete stad, zoals een goede ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimtes, openbare ruimte, water en groen.

- Bouwen van een goede mix

Er komen nieuwe woningen in verschillende groottes en in verschillende prijsklassen, zodat meer mensen in de stad naar een passende woning verhuizen. De huidige marktomstandigheden leiden echter tot gemiddeld kleinere woningen. Met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze wordt gekeken welk type woningen voor welke doelgroep tot de meeste verhuisbewegingen in een specifiek gebied leidt.

- Versnellen en versimpelen

Er zijn steeds minder vrije plekken in de stad om te bouwen. Daarom worden voormalige kantoorpanden omgebouwd naar appartementencomplexen en komen er woningen bij in bestaande wijken. Dat maakt het bouwen van nieuwe woningen steeds complexer. In samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties wordt onderzocht hoe het bouwen van woningen vereenvoudigd kan worden om sneller tot woningproductie te komen.

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 van het begin;
- Open en eerlijke communicatie;
- 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

Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw (Sloopkader)

Woonruimte is schaars in Amsterdam. Een woning is meer dan een woonverblijf, het is samen met de andere woningen bepalend voor het straatbeeld en de leefbaarheid in de buurten. De samenstelling van de woningvoorraad is daarom een groot goed, waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Daarom werkt de gemeente alleen mee aan weloverwogen en noodzakelijk gebleken sloopvoornemens van eigenaren.

Om vergunningsaanvragen voor woningonttrekking door sloop goed te kunnen beoordelen is een afwegingskader gemaakt. Op het niveau van de individuele woning is de bouw- en woon-technische kwaliteit leidend. Als deze voldoende is, dan is renovatie vaak een betere optie, vanwege de geringe milieu-belasting en kosten.

Op een hoger schaalniveau (wijk, stadsdeel of stad) spelen beleidsdoelstellingen zoals doelgroepen, samenstelling van de woningvoorraad en de stedenbouwkundige opzet mee. Sloop/nieuwbouw kan bijvoorbeeld effectief zijn als woningen moeten worden toegevoegd die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kunnen worden of de bestaande stedenbouwkundige structuur verbetert[4].

In het College-akkoord 2022 – 2026 is aangegeven dat sloop/nieuwbouw mogelijk is als dit leidt tot verbetering van de woonsituatie voor mensen, toevoeging van extra woningen, en/of duurzaamheidswinst geeft. Bij het herbouwen dient eerst naar de behoefte van huidige bewoners te worden gekeken.

Voor de Couperusbuurt is als uitgangspunt gekozen om de woningen aan de noordkant van de buurt te renoveren en de woningen langs de Burgemeester Röellstraat en Burgemeester Rendorpstraat te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hiermee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gebied en komt tegemoet aan de wens van een deel van de bewoners om te kiezen voor renovatie en aan de wens van een ander deel van de bewoners om juist voor nieuwbouw te kiezen.

4 Bron: Sloopkader Gemeente Amsterdam, 2016

Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (2013)

De Couperusbuurt 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.

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 (wooncarrière, 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.



Principenota Geuzenveld-Slotermeer 2019

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.

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 en maatschappelijke partijen werken de komende 20 jaar binnen het Nationaal 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.

Eigenaarschap
Door koopwoningen toe te voegen, ontstaat er een betere balans tussen huurders en kopers.

Inclusie en Democratie
Door het vergroten van de diversiteit in woningaanbod wordt de buurt toegankelijker voor een bredere groep bewoners.

Kansen voor de jeugd
Bij herinrichting van de openbare ruimte wordt ruimte gecreëerd voor alle leeftijdsgroepen.

Veiligheid
Bij nieuwbouw wordt extra aandacht besteed om ogen op de straat te verkrijgen. Hierbij komen er woningen met voordeuren aan de straat en er wordt ruimte gecreëerd voor diverse functies in de plinten.

Werk en bestaanszekerheid
in de plannen is niet alleen aandacht voor het realiseren van woningen maar wordt ook gekeken naar het vergroten en verbreden van de werkgelegenheid.

Wonen en leefomgeving
De combinatie van de bovengenoemde thema's lijdt tot een verbetering van de buurt.

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 geïnvesteerd in de leefbaarheid, de renovatie en verduurzaming van woningen, bouw van nieuwe woningen, de openbare ruimte en voorzieningen die passen bij de behoeften van de buurt. Hierbij wordt ervoor gezorgd, dat bij renovatie of sloop van hun woningen, de bewoners tijdelijk dichtbij kunnen wonen.

Gebiedsagenda Geuzenveld-Slotermeer 2023-2026
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 en de input van de gebiedsteams - die dagelijks contact hebben met onze bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) partners-, de gebiedspool (programmamanagers en thema- deskundigen) en de ambtelijke opdrachtgevers sociaal en fysiek.

Ook is voor het bepalen van de opgaven gebruik gemaakt van data-analyses (onder andere gebiedsanalyses) en overig onderzoek. Het werken aan de opgaven vraagt vaak om maatwerk in de vorm van uitvoeringsafspraken met onze (interne én externe) 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.

Doelstellingen:

- De kwaliteit en de diversiteit van de woningvoorraad verbeteren met als doel meer tevredenheid over de woning en betere ontplooiingsmogelijkheden voor kinderen;
- Verbetering van de energetische kwaliteit van woningen met als doel lagere energielasten en tegengaan van energiearmoede;
- Op peil houden van de fysieke leefbaarheid en de sociale verbindingen tussen oude en nieuwe bewoners gedurende de transitieperiode (interim beheer);
- Het aanbod en de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen (o.a. zorg-, welzijns- en jongerenvoorzieningen) sluit goed aansluiten op de toename en behoefte van (kwetsbare) bewoners;
- De openbare ruimte wordt zo heringericht uitnodigt en verleidt tot meer bewegen, ontmoetingen en initiatieven van bewoners, sociaal veilig is 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 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

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 de vermindering van de CO_2-uitstoot. Doel is de CO_2-uitstoot met 95% terug te dringen 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:

1. Gebouwde omgeving
2. Mobiliteit
3. Elektriciteit
4. Industrie en haven
5. Gemeentelijke organisatie

Voor de Couperusbuurt 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, ziekenhuizen, scholen en andere maatschappelijke gebouwen. Amsterdam wil overgaan op duurzame energie en het energiegebruik omlaag brengen.
De nieuwbouw van de Couperusbuurt zal gerealiseerd worden met in ieder geval de onderstaande duurzaamheidmaatregelen.

- De nieuwbouw van de Couperusbuurt voldoet aan de BENG en wordt aardgasvrij;
- De hogergelegen daken zullen worden voorzien van zonnepanelen. De lagergelegen daken worden vergroend en daar waar mogelijk worden voorzien van zonnepanelen;
- Gebruik van FSC-gecertificeerd hout en duurzame en/of onderhoudsvrije materialen;
- Nader onderzoek wordt gedaan naar de toepassing van circulair 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.

Parkeernormen

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 Couperusbuurt 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.

Voor kantoren geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 BVO op eigen terrein. Medewerkers zijn uitgesloten voor een parkeervergunning op straat. Voor het bepalen van de parkeernormen voor overige niet woonfuncties vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. Bij de toetsing aan de hand van de kencijfers wordt gebieds- en functiespecifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost, of dat de parkeervraag op straat mogelijk is. Bij opvang van de parkeervraag op straat, wordt aanvullend beoordeeld of de werknemers van de betreffende voorziening in aanmerking komen voor een parkeervergunning of niet. Aangezien de invulling van de niet-woonfuncties nog niet duidelijk is, wordt het aantal parkeerplaatsen in de volgende fase bepaald met als uitgangspunt dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten 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 5 m2. Het is ook mogelijk een inpandige berging in de woning te combineren met een gezamenlijke inpandige fietsenstalling. In dat geval dient er te worden voldaan 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. Ook staan hier aanbevelingen met betrekking tot scooters. 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 scooterparkeerplaats per nieuw te realiseren woning. Voor bezoekers moet minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning ingericht worden. Die realiseert de gemeente in de openbare ruimte of de ontwikkelaar in een voor bezoekers toegankelijke stalling.

Voor het aantal parkeerplaatsen voor fietsen en scooters bij niet-woonfuncties gelden de normen uit de nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Uitgangspunt is hierbij dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij voldaan wordt aan tenminste één van de afwijkingscriteria in de nota. Aangezien de concrete invulling van de niet-woonfuncties nog niet duidelijk is, wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen in de volgende fase bepaald.

Voor nieuwbouw binnen dit project gaat Stadgenoot uit van een collectieve fietsenberging per blok, waarbij aandacht wordt besteed aan een goede toegankelijkheid en voldoende en veilige ruimte voor de stalling van elektrische fietsen, bakfietsen en scooters. De gemeente realiseert voor bezoekers fietsparkeerplekken in de openbare ruimte.

Groenvisie 2020-2050 (2020)

Een groene stad
Zoals beschreven in de Agenda Groen 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 Couperusbuurt 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.

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 Couperusbuurt maakt onderdeel uit van deze hoofdgroenstructuur, het betreft het groentype 'Groene verbinding'.

Regenbestendig
Bij de ontwikkeling van de Couperusbuurt houden we rekening met het regenbestendig maken van het gebied. 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 Couperusbuurt 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 behouden moet blijven.

Watercompensatie
Ondanks de toevoeging van extra woningen neemt de hoeveelheid verharding in de buurt niet toe. Watercompensatie volgens de 10%-regeling is niet nodig.

Oppervlakte onverhard nu	57.391 m²
Oppervlakte onverhard nieuw	57.989 m²
Toename onverhard	598 m²

Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027

Het Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027 concretiseert de Omgevingsvisie voor de watertaken. Het Omgevingsprogramma beschrijft wat de beoogde toestand is die we in Amsterdam willen bereiken voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Goed beleid en uitvoering van de watertaken zijn essentieel voor de volksgezondheid van de Amsterdammer en voor de gezondheid van de stad zelf. De riolering zorgt voor hygiëne en voorkomt vervuiling van de omgeving doordat het afvalwater naar de zuiveringen transporteert. Verwerking van hemelwater en grondwater voorkomt wateroverlast en waterschade tijdens buien en tijdens droogte kan de riolering bovendien een grondwaterregulerende functie vervullen. Daarnaast biedt de juiste invulling van de watertaken ook vele kansen om brede thema's uit de Amsterdamse Omgevingsvisie te realiseren.

Centraal in het Omgevingsprogramma staat een drietal programma's: één voor de rioolstelsels, één voor Rainproof en één voor grondwater. Een van de uitgangspunten is het zorg dragen voor een ontwateringsdiepte die is afgestemd op de benodigde functies in het gebied, zoals wonen, transport en groen ten behoeve van een klimaatbestendige stad. Hierbij is een ontwateringdiepte van minimaal 90 cm het uitgangspunt. In bestaand stedelijk gebied is dit niet altijd haalbaar en zal worden gezocht naar een zo goed mogelijke oplossing.

Belangrijk bij de inrichting van de openbare ruimte is dat in een vroeg stadium rainproof maatregelen worden meegenomen. Voor de Couperusbuurt geldt dat er in de huidige situatie sprake is van regenwateroverlast. Uitgangspunt is om de wateroverlast door toepassen van rainproof-maatregelen in de nieuwe situatie te verminderen.

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 Couperusbuurt is dat speelplekken en groen aantrekkelijk zijn ingericht en makkelijk te voet bereikbaar zijn.

6 In de Keur staat de regels beschreven die in een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen, en bijbehorende kunstwerken

5

Stedenbouw-kundig plan Couperusbuurt



Marcellus Emantsstraat

5. Stedenbouwkundig plan Couperusbuurt

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd voor de vernieuwing van de buurt. De opgave is om de Couperusbuurt met respect voor de cultuurhistorische waarde te vernieuwen, extra woningen toe te voegen en de Burgemeester Röellstraat te transformeren naar een stadslaan. De vernieuwing richt zich hierbij primair op de huidige bewoners van de buurt, opdat hun woon- en leefsituatie verbetert.

De buurt bestaat uit vier delen met elk een eigen aanpak:

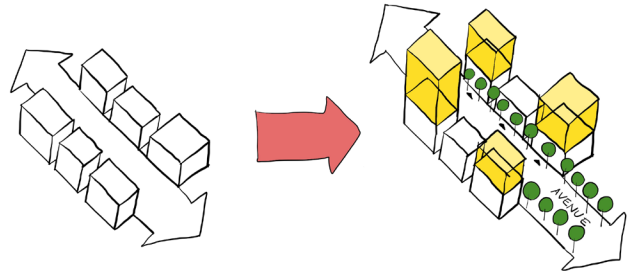
- het noordelijk deel tussen de Burgemeester Van Tienhovengracht en de Arthur van Schendelstraat: renovatie;
- het middengebied tussen de Arthur van Schendelstraat en de Louis Couperusstraat: een combinatie van renovatie en nieuwbouw;
- de zuidstrook tussen de Louis Couperusstraat en de Burgemeester Röellstraat: nieuwbouw.
- Burgemeester Rendorpstraat: Vanwege het bijzondere karakter en de ligging in zowel het middengebied als in de zuidstrook wordt de Burgemeester Rendorpstraat als apart gebied beschreven: nieuwbouw.

De stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouw gaat grotendeels uit van het bestaande stratenpatroon. Hiermee kan in bouwbloktypologie worden aangesloten bij de oorspronkelijke opzet van de buurt met afwisselend semi-gesloten en stroken-verkaveling. Ook wordt het hiermee mogelijk om grote delen van de bestaande bomenstructuur te behouden.

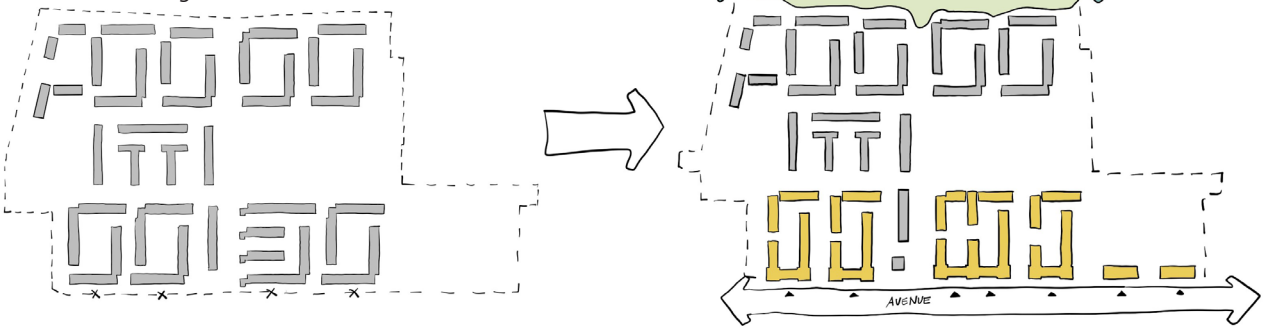
Om de verdichting langs de Burgemeester Röellstraat passend binnen de traditie van het AUP te realiseren, is de opzet van de nieuwbouw gebaseerd op de kamstructuur die in Geuzenveld Slotermeer ook bijvoorbeeld langs de Burgemeester De Vlugtlaan voorkomt. De opzet van de kamstructuur bestaat daarbij uit koppen van 7 lagen met tussenleden van 3 tot 4 lagen om langs de Burgemeester Röellstraat een doorlopende gevelwand te maken.

Ter voorkoming van een rigide gevelwand langs de Burgemeester Röellstraat worden op de hoeken van de buurt (kavel 12A en 12B en ter hoogte van de Noordmanschool) een aantal uitzonderingen op dit principe toegepast. Deze uitzonderingen krijgen een afwijkende verkaveling en hebben een lager bouwhoogte. Daarmee wordt een logische overgang naar de bestaande bebouwing gemaakt.

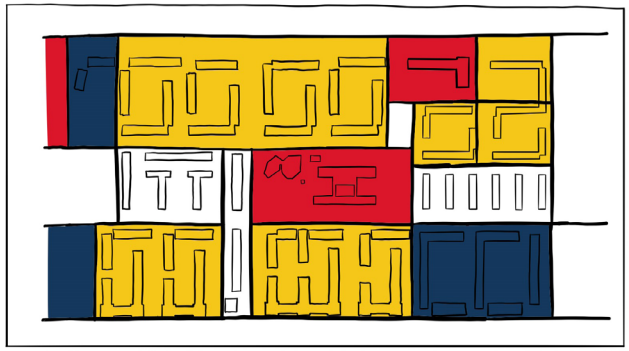
Binnen de buurt is en blijft het dorpse karakter het uitgangspunt. Ten noorden van de Louis Couperusstraat is restauratie en renovatie de speerpunt. Bij renovatie zal worden ingezet op verblijfskwaliteit van de bestaande woningen en ook in de openbare ruimte wordt ingezet op de verblijfskwaliteit. Langs de Burgemeester Rendorpstraat en de Louis Couperusstraat zijn mogelijkheden voor het realiseren van nieuwbouw. In delen van de plint langs de Louis Couperusstraat en in de gehele plint langs de Burgemeester Rendorpstraat is ruimte voor niet-woonfuncties.



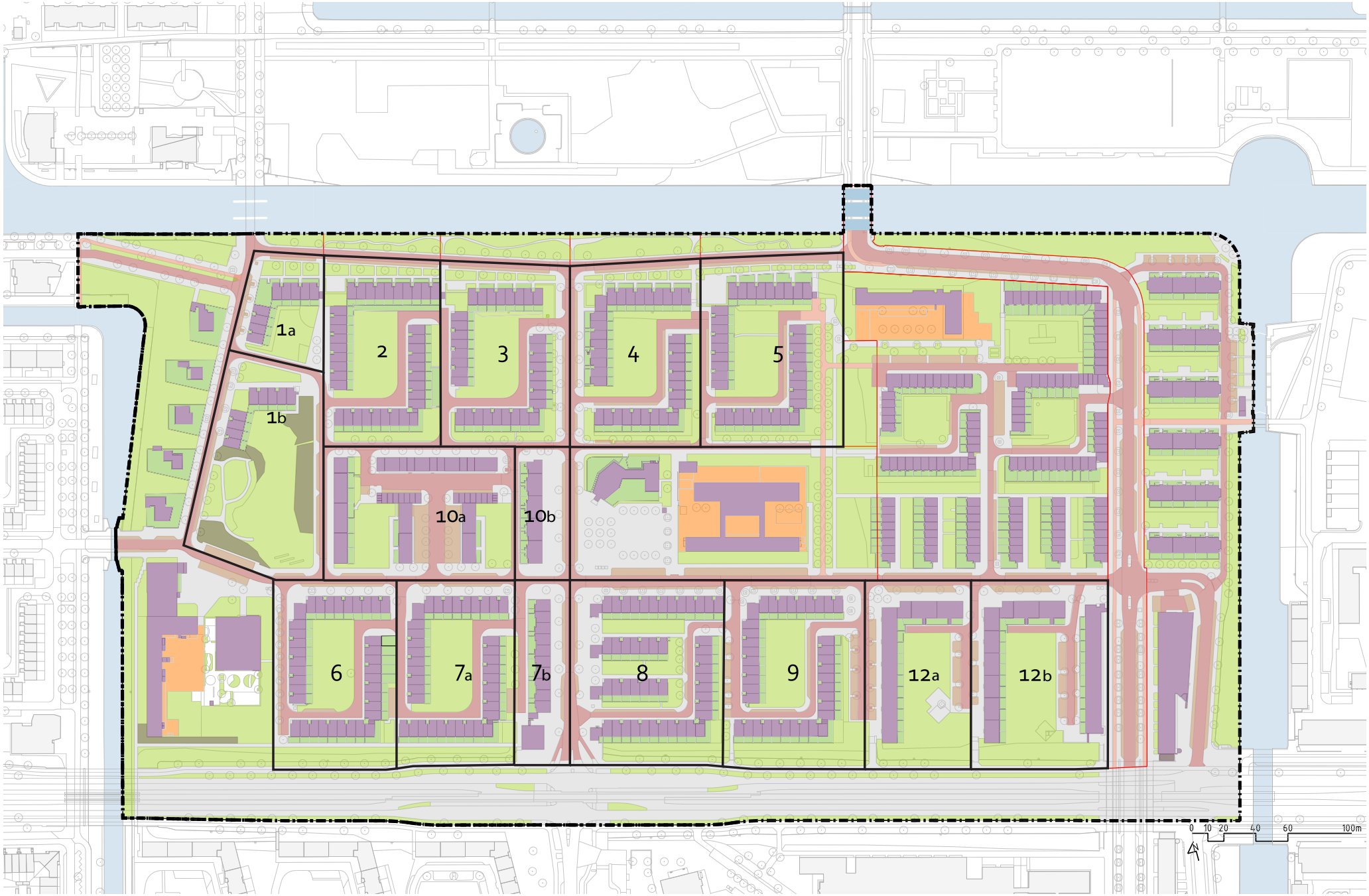
Principeschets ambitie Burgemeester Röellstraat



Principeschets visie voor de Couperusbuurt



Verschillende verkavelingstypologieën in de Couperusbuurt



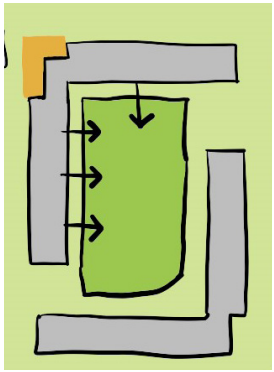
Bouwvelden in de Couperusbuurt

5.1 Bouwregels

Het noordelijk deel

De Couperusbuurt maakt deel uit van het door het Rijk aangewezen "Wederopbouwgebied van Nationaal Belang Nieuw-West" en is daarmee een gebied waar bij de vernieuwing zorgvuldig met de erfgoedwaarden om moet worden gegaan. Het plan gaat daarom uit van renovatie van bestaande woningen in de noordelijke hoven tussen de Burgemeester Van Tienhovengracht en de Arthur van Schendelstraat. Daarbij worden niet alleen de woningen, maar ook de inrichting rondom de hoven aangepakt. Hierbij wordt onderzocht of de tuinen op de begane grond kunnen worden uitgebreid. Hierdoor ontstaat er een mogelijkheid om een uitbouw te realiseren. De woningen op de begane grond worden dan ruimer en de woningen op de verdieping krijgen de mogelijkheid voor een balkon op de uitbouw.

Daar waar de woningen worden uitgebreid, gebeurt dit over het volledige bouwblok. Hiermee wordt de eenduidigheid die de hoven nu kenmerkt niet aangetast. De aansluiting van de hoeken dient zorgvuldig te worden opgelost en is maatwerk. De verschillende bouwblokken hebben met name richting de Burgemeester Van Tienhovengracht verschillende vloerpeilen die bij de uitbreidingen goed op elkaar moeten aansluiten. De aanwezige openingen tussen de bouwblokken mogen alleen over de eerste bouwlaag worden dichtgebouwd. Daarmee blijven de karakteristieke doorzichten van binnen naar buiten het hof en visa versa gewaarborgd.



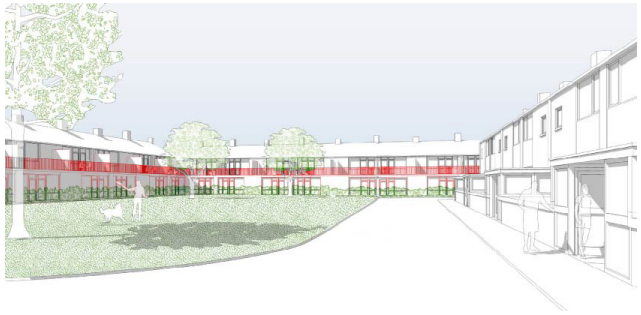
pijlen eruit,
groen gaat door
de hoek heen
en hoek anders
belichten

Onderschrift

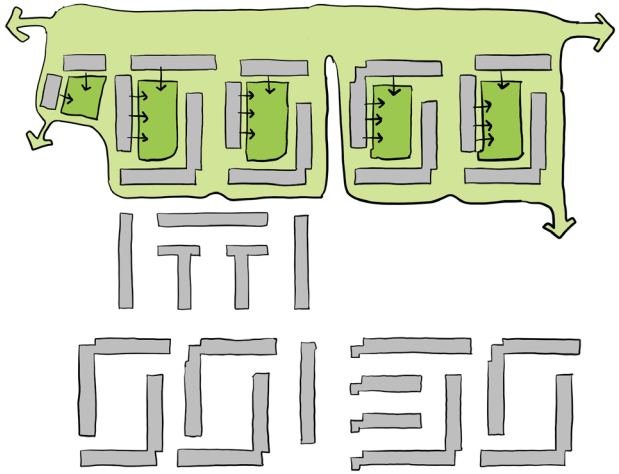
De karakteristieke bergingen dienen in vorm te worden behouden. Wel wordt onderzocht of deze ruimtes anders kunnen worden ingezet. Ook kan worden onderzocht of de portieken kunnen worden verbeterd.

De kapvorm van de te renoveren woningen dient grotendeels gelijkt te blijven. De hellingshoek en nokhoogte zijn daarom uitgangspunt. Het maken van dakkapellen is niet toegestaan. Aan de achterzijde kan desondanks de vraag voor een dakkapel ontstaan. Deze moet aan onder-, en bovenzijde minimaal 3 dakpannen uit de goot en nok blijven. De breedte van een dakkapel is beperkt tot de breedte van de venster-as (is ook opgenomen in het beeldkwaliteitskader, paragraaf 5.2).

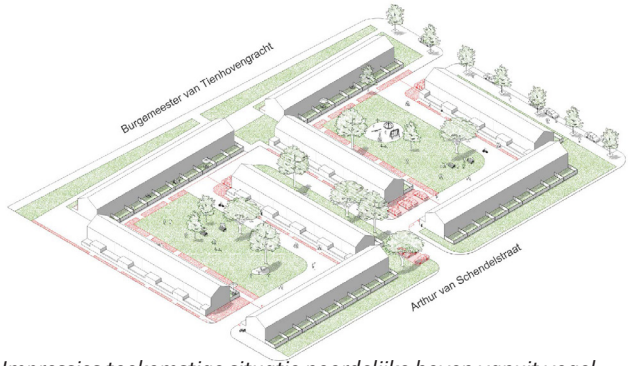
De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht. Om de verblijfskwaliteit van de hoven en de overgang van hof naar woning te verbeteren, krijgen de hoven een woonerf inrichting, daarmee wordt de aanwezigheid van de auto binnen de hoven teruggedrongen. De woningen blijven nog wel bereikbaar met de auto, maar het parkeren zal zo veel als mogelijk buiten, aan de randen van de hoven plaats gaan vinden. Daar waar dit niet haalbaar is, zal het parkeren geclusterd worden op een plek binnen het hof. De woonstraten langs de hoven worden opnieuw ingericht waarbij veel aandacht is voor de overgang van openbaar naar privé. Het parkeren langs deze straten wordt opnieuw vormgegeven.



Impressies toekomstige situatie noordelijke hoven vanaf straatniveau



Principeschets ambitie noordelijke hoven



Impressies toekomstige situatie noordelijke hoven vanuit vogelperspectief



Het middengebied

In het middengebied tussen de Arthur van Schendelstraat en de Louis Couperusstraat bevinden zich momenteel een aantal onderwijsgebouwen, een moskee, het bedrijvencluster met woningen rond de Adriaan van Oordthof en een woonblok aan de Burgemeester Eliasstraat/Arij Prinsstraat.

Adriaan van Oordthof (veld 10A)

Het bedrijvencluster rond de Adriaan van Oordthof is een gemeentelijk monument. De gebouwen zelf worden gerenoveerd waarbij de monumentale eigenschappen van deze bebouwing als uitgangspunt zullen dienen. De openbare ruimte in het gebied wordt vergroend en meer ingericht als verblijfsgebied. Bij renovatie verdient het de voorkeur om de plinten beter publiekstoegankelijk te maken. Dit kan enerzijds door de keuze van functie in de plinten en anderzijds door te onderzoeken of er meer transparantie in de plinten kan worden gemaakt. Dit kan worden bereikt door garageboxen te transformeren naar niet-woonfuncties met bijvoorbeeld een maatschappelijke of commerciële invulling.

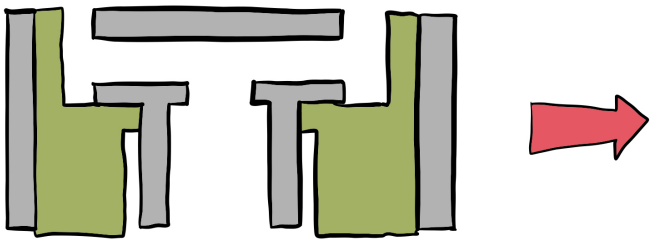
Woningen Burgemeester Eliasstraat/Arij Prinsstraat (veld 1B)

Aansluitend op de noordelijke hoven bevinden zich aan de westzijde een viertal in een parkachtige setting geplaatste bouwblokken. Deze bouwblokken sluiten een op een aan bij de typologie van de noordelijke hoven en worden in dit plan ook als onderdeel van de stedenbouwkundige eenheid gezien. De twee noordelijke stroken maken onderdeel uit van de te renoveren woningen in de noordstrook. Binnen het plan bestaat de mogelijkheid om de twee zuidelijke blokken met 18 woningen op de hoek van de Burgemeester Elliasstraat en de Arij Prinsstraat te slopen en hier nieuwbouw te realiseren. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dient de nieuwbouw aan de volgende vereisten te voldoen:

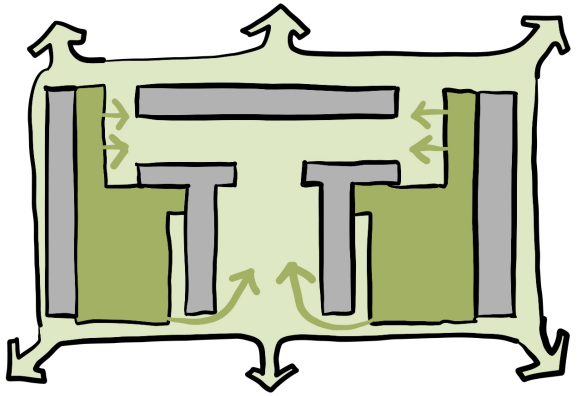
- De ontwikkelaar dient vooraf aan te tonen dat de nieuwbouw kan worden gerealiseerd zonder dat dat schade toebrengt aan de vleugelnootbomen langs de Burgemeester Eliasstraat. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan zullen de woningen gerenoveerd worden.
- De ontwikkelaar dient voorafgaand aan de bouw een plan aan de gemeente te overleggen op welke wijze de bomen tijdens de bouw worden beschermd;
- Bij de bouw dient de ontwikkelaar een boomdeskundige in te schakelen die controleert of de bouwwerkzaamheden dusdanig worden uitgevoerd dat er geen schade optreedt aan de bomen;
- Een goede aansluiting op de bestaande bebouwing;
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een vergelijkbare voetprint (L-vormig bouwblok);
- De bestaande bebouwing heeft langs de voorgevel een halfverdiepte berging. Bij de nieuwbouw is een dergelijke aansluiting met de straat niet wenselijk. Bij de nieuwbouw is het mogelijk om over een vergelijkbare diepte een groenstrook te maken. Deze groenstrook heeft bij voorkeur een gemeenschappelijk karakter en vormt een overgang tussen privé en openbare ruimte;
- Voordeuren en entrees bevinden zich aan de Burgemeester Eliasstraat en aan de Arij Prinsstraat;
- Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de overgang van privé naar openbaar aan de parkzijde te verbeteren. Deze overgang dient in de vorm van een veranda-achtige terrasruimte te zijn. Het terras wordt omzoomd door een margestrook van circa 3 meter;
- De bouwhoogte van de nieuwbouw beperkt zich tot maximaal 2 lagen met een kap of 3 lagen zonder kap. Indien een kap wordt toegepast dan heeft deze een vergelijkbare hellingshoek als de bestaande bebouwing.



Vogelvlucht toekomstige situatie Adriaan van Oordthof



Principeschets ambitie Van Oordthof



De zuidstrook tussen Louis Couperusstraat en Burgemeester Röellstraat

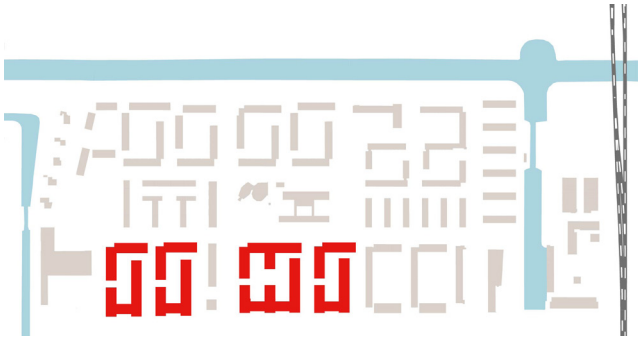
De circa 370 duplexwoningen tussen de Burgemeester Röellstraat en de Louis Couperusstraat worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Binnen deze strook wordt de verdichting van de buurt mogelijk gemaakt.

Nieuwbouw velden 6, 7A, 8 en 9 (semi-gesloten bouwblokken)

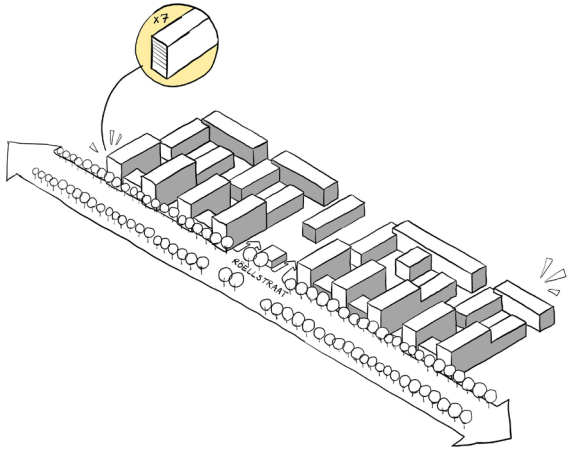
De nieuwbouw blokken tussen de Herman Robbertsstraat en de Burgemeester Rendorpstraat en tussen de Jacob van Looystraat en de Marianne Phillipsstraat hebben een sterke onderlinge samenhang. Zij hebben een kamstructuur die haaks op de Burgemeester Röellstraat is geplaatst. Over de eerste 30 meter vanaf de straat hebben de koppen van de bebouwing een uniforme bouwhoogte van 7 lagen. Langs de gehele Burgemeester Roëllstraat zijn de open binnenhoven van deze blokken tot een hoogte van drie bouwlagen ingevuld met een enigszins terugliggend tussenlid.

De semi-gesloten bouwblokken vragen om een andere gebouwinvulling dan bijvoorbeeld de U-vormige en lineaire velden. In principe is de bebouwing alzijdig georiënteerd. De semi-gesloten blokken hebben een duidelijke voor- en achterzijde waarbij de achterzijde geen relatie heeft met de openbare ruimte. Deze achterzijdes kunnen dus veel informeler worden opgezet. Langs de buitenzijdes, daar waar de bebouwing direct grenzen aan de openbare ruimte, is een heldere overgang van privé naar openbaar dan belangrijker.

Om flexibiliteit in de uitwerking van de gevels te geven, zijn voor deze bebouwing basisregels opgesteld die zijn vertaald in de doorsnedes op de volgende pagina's. Buitenruimtes bij de woningen dienen binnen de gevelrooilijn te worden opgelost. Ditzelfde principe geldt ook voor eventuele galerijen. Om kwalitatieve goede woningen te garanderen heeft een bouwblok een maximale bouwdiepte van 12 meter. Indien buitenruimtes en/of galerijen in de voorgevel wenselijk zijn, is de maximale bouwdiepte inclusief buitenruimtes en/of galerijen maximaal 14 meter. Gevels grenzend aan de binnenhoven kunnen worden voorzien van uitkragende balkons of galerijen mits de totale diepte (van voorgevel tot uiterste uitkraging balkons/galerijen niet meer dan 16 meter bedraagt.



Semi-gesloten bouwblokken: bouwvelden 6, 7a, 8 en 9



Principeschets ambitie semi-gesloten bouwblokken

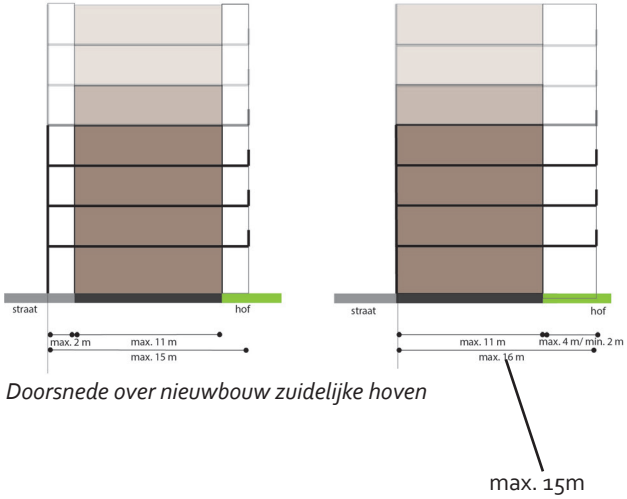
Voor de nieuwbouw gelden de volgende vereisten:

- De rooilijnen van de nieuwbouw sluiten grotendeels aan bij het huidige stratenpatroon. Langs de Louis Couperusstraat blijft voldoende ruimte om de bestaande bomen in de straat te handhaven en op een natuurlijk manier aan te sluiten bij de twee meest westelijk gelegen bouwblokken aan de Willem Paaphof en van Suchtelenhof;
- De rooilijn aan de Burgemeester Röellstraat sluit aan op het nieuwe straatprofiel zoals is voorgesteld in het openbare ruimte ontwerp herprofilering Burgemeester Röellstraat;
- De kopse gevels zijn tot in de rooilijn gebouwd, de lagere tussendelen liggen minimaal 2 meter terug ten opzichte van de rooilijn;
- De kopse gevels worden altijd vormgegeven als zijgevels, met uitzondering van de kopgevels aan de Burgemeester Röellstraat
- Langs de Burgemeester Röellstraat heeft de bebouwing een uniforme hoogte. De daklijst en de vloer van de eerste verdieping vormen een horizontale lijn die zich over de gehele Burgemeester Röellstraat voortzet. De plinthoogte is afhankelijk van de vloerhoogte van de eerste verdieping. Op de hoek van de Burgemeester Rendorpstraat en de Burgemeester Röellstraat heeft de plint een minimale hoogte van 5,5 meter;
- Aan de Louis Couperusstraat en de Burgemeester Rendorpstraat zijn de plinten minimaal 3.50 meter;
- Indien zich in het lagere tussendeel woningen op de begane grond bevinden, mag tot een maximale hoogte van 1.20 meter boven het straatpeil een bordes worden gemaakt. Dit bordes mag in gebruik komen t.b.v. van de woningen, maar dient wel vanaf de straat toegankelijk te zijn en heeft een open karakter;
- In de koppen van de schijven bevinden zich ruimtes voor niet-woonfuncties, de entrees van deze functies zijn georiënteerd naar de Burgemeester Röellstraat;
- Indien zich woningen in de plinten bevinden, hebben deze een eigen entree aan de straat of op het verhoogde bordes;
- Centrale entrees voor hoger gelegen woningen bevinden zich bij voorkeur aan de Louis Couperusstraat, de Burgemeester Rendorpstraat of aan de Burgemeester Röellstraat;

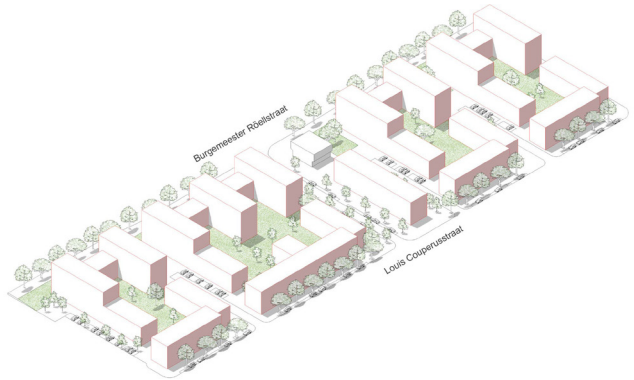
- Tuinen bevinden zich alleen aan de binnenzijde van de bouwblokken;
- De bouwblokken kennen verschillende bouwhoogtes variërend van 7 lagen in de kopse bouwblokken, 4 lagen in de tussenstraten en 5 lagen langs de Louis Couperusstraat;
- Balkons en galerijen bevinden zich binnen de rooilijnen van het gebouw en vormen een eenheid met de architectuur;
- Balkons aan de hofzijde en het terugliggende tussenlid aan de Burgemeester Rendorpstraat mogen maar één meter uitkragen.



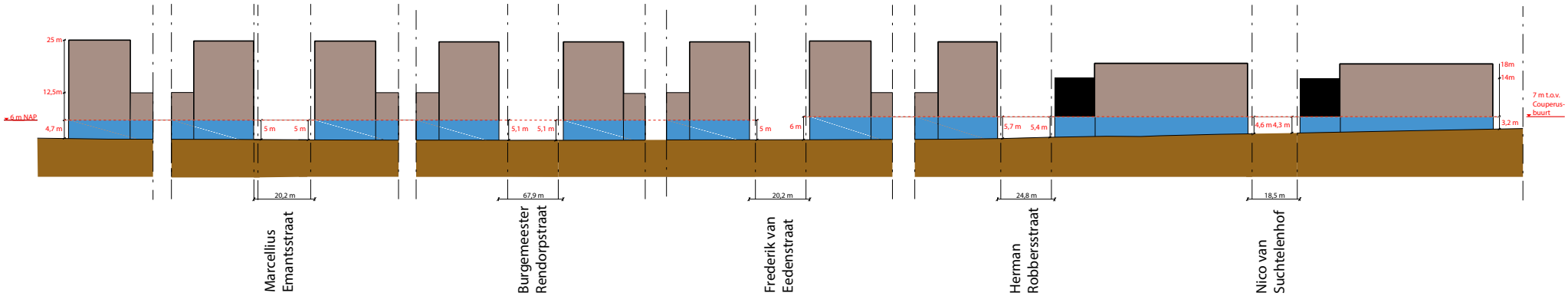
Impressie toekomstige situatie Burgemeester Röellstraat



Doorsnede over nieuwbouw zuidelijke hoven



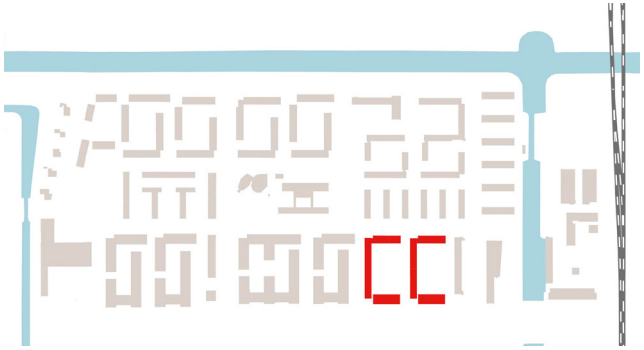
Vogelvlucht toekomstige situatie zuidelijke hoven



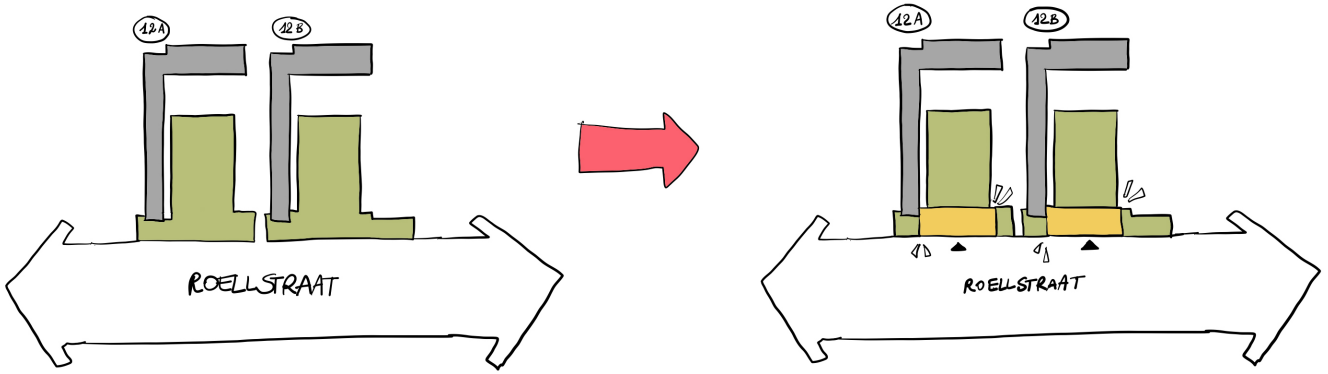
Impressie toekomstige situatie Burgemeester Rendorpstraat

Zuidelijke hoven (van Suchtelenhof en Willem Paaphof) (veld 12A en 12B)
In afwijking van de kamstructuur zijn in de Van Suchtelenhof en de Willem Paaphof twee parallel aan de Burgemeester Röellstraat geplaatste nieuwbouwblokken mogelijk. Deze bouwblokken dienen in uitwerking en architectuur goed aan te sluiten op de reeds bestaande bebouwing van de twee hoven.

De twee bouwvelden langs de Burgemeester Röellstraat wijken om twee reden af van deze structuur van kopse blokken. Op deze twee velden vindt geen sloop nieuwbouw plaats waardoor de ruimtelijke uitgangspunten anders zijn en het toepassen van kopse blokken hier niet geëigend is. Tevens vraagt de grote lengte van de Burgemeester Röellstraat om variatie in de gevelwand. Om die reden is hier gekozen om de bestaande haken aan te vullen met twee parallel aan de Burgemeester Röellstraat geplaatste bouwblokken. De toe te voegen bouwblokken vormen daarmee een duidelijke gevelwand langs de Burgemeester Röellstraat zonder daarbij het oorspronkelijk principe van hof te veel aan te tasten. Ook de opening van de hof naar de Burgemeester Röellstraat kan daarmee voldoende maat behouden om de openheid van het hof zichtbaar te maken langs de Burgemeester Röellstraat.



Bouwvelden 12A en 12B



Principeschets ambitie bouwvelden 12A en 12B

De nieuwbouw vormt een uitbreiding van de bestaande bebouwing. Een goede uitwerking van de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing is van groot belang.
Voor de nieuwbouw in deze hoven gelden de volgende voorwaarden:

- De rooilijnen sluiten aan bij de rooilijnen van de overige bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat. De nieuwbouw sluit aan de westzijde aan bij de bestaande bebouwing (indien dit technisch en cultuurhistorisch mogelijk is);
- Door het hoogteverschil tussen de hof en de Burgemeester Röellstraat heeft de nieuwbouw plinten verdeeld over twee bouwlagen. De plint aan de Burgemeester Röellstraat bevindt zich op de tweede bouwlaag. De plint aan de hofzijde bevindt zich op de eerste bouwlaag. Beide plinten zullen een overwegend woonkarakter hebben.
- De verdiepingshoogtes sluiten zoveel mogelijk aan op de verdiepingshoogtes van de bestaande bouw;
- aan de Burgemeester Röellstraat heeft de nieuwbouw een directe overgang tussen privé en openbaar, aan de hofzijde mag deze overgang meer indirect worden vormgegeven;
- Het is wenselijk wanneer woningen gelegen in de plint aan de Burgemeester Röellstraat een eigen voordeur hebben;
- De hoofdontsluiting bevind zich aan de burgermeester Roellstraat, aan de hofzijde bervindt zich een secundaire onts;luiting met de toegang tot het fiets parkeren;
- Woningen grenzend aan de hofzijde hebben een terras van maximaal 4 meter diep;
- De nieuwbouw aan de Burgemeester Röellstraat bestaat uit vijf bouwlagen, aan de hofzijde uit zes bouwlagen. Om de overgang tussen bestaande en nieuwbouw goed te markeren, heeft de nieuwbouw een extra bouwlaag;
- Balkons en galerijen aan de Burgemeester Röellstraat bevinden zich binnen de rooilijn;
- Balkons aan de hofzijde steken maximaal 2 meter buiten de rooilijn.

Nieuwbouw Burgemeester Rendorpstraat (velden 7B en 10B)

Langs de westzijde van de Burgemeester Rendorpstraat zijn twee woonblokjes en een kantoorpand te vinden. Het woonblokje tegenover het 'Couperusplein' (veld 10B) heeft door de terugliggende rooilijn een overmaat aan voetgangersruimte. Door het plein aan de overzijde en de doorsnijding van de Burgemeester Rendorpstraat als belangrijke toegangsweg voor de buurt, heeft deze ruimte geen functionele meerwaarde. Het plan stelt daarom voor om de rooilijn van de twee bouwblokken gelijk te trekken. De kantoorvilla vormt geen concreet onderdeel van het plan, bij eventuele sloop nieuwbouw dient het volume van dit pand gelijk te blijven.

In het plan wordt langs de Burgemeester Rendorpstraat (de velden 7b en 10b) het principe van lineaire 5-laagse bebouwing toegepast waardoor langs deze straat een heldere doorlopend straatprofiel kan ontstaan. In de plinten van deze bebouwing is er de mogelijkheid om niet-woonfuncties te realiseren.

Om flexibiliteit in de mogelijk uitwerking van de gevels te geven, zijn voor deze bebouwing basisregels opgesteld die zijn vertaald in de doorsnede op de volgende pagina. De lineaire blokken zijn tweezijdig georiënteerd en hebben een voorgevel die helder op de openbare ruimte aansluit. De gehele plint of delen daarvan kunnen een niet-woonfunctie hebben. Ook deze gevels hebben, net als bij de semi-gesloten bouwblokken, een heldere overgang tussen privé en openbaar.

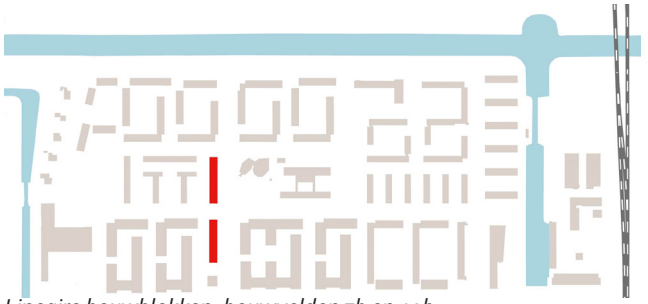


Kenmerkende bebouwing met kap in Slotermeer

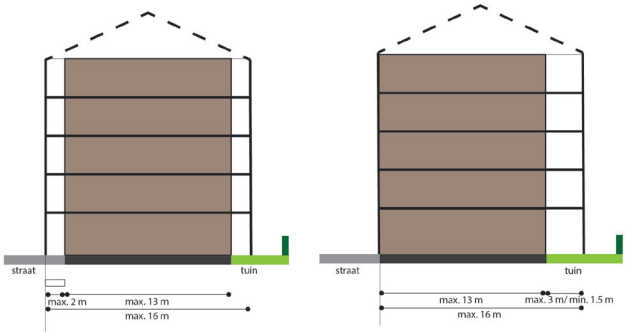
Buitenruimte bij de woningen dient binnen de gevelrooilijn te worden opgelost. Ditzelfde geldt ook voor eventuele galerijen. Om kwalitatieve goede woningen te garanderen, heeft een bouwblok een maximale bouwdiepte van 13 meter. Indien buitenruimtes en/of galerijen in de voorgevel wenselijk zijn, is de maximale bouwdiepte inclusief buitenruimtes en/of galerijen maximaal 14 meter.

De achtergevels van de lineaire blokken grenzen aan openbare ruimte en spelen daardoor een belangrijke rol in het straatbeeld. Balkons of galerijen aan de tuinzijde zijn net als bij de voorgevel binnen de rooilijn geïntegreerd. De maximaal totale diepte (van voorgevel tot achtergevel is niet meer dan 16 meter.

Aan de achterzijde van de bebouwing dient aandacht te zijn voor de overgang tussen de private buitenruimtes en de openbare ruimte door middel van tuinen met een haag bij woonfuncties. Bij niet-woonfuncties wordt dit als verharde openbare ruimte ingericht.



Lineaire bouwblokken: bouwvelden 7b en 10b



Doorsnede over de bouwblokken 7B en 10B

Voor de sloop nieuwbouw van de woningen zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- Indien in de plinten overwegend niet-woonfuncties zijn ontworpen, bestaat de mogelijkheid om de tuin met één-laags uitbouw te bebouwen, deze komt ten goede aan de plintfunctie. Dit is alleen mogelijk in combinatie met entree van de boven gelegen woningen.

Positionering

- De twee nieuwbouwblokken hebben een gelijke rooilijn. Deze rooilijn is zo gesitueerd dat er minimaal 6 meter trottoir langs de Burgemeester Rendorpstraat mogelijk blijft;
- Balkons en galerijen van de voorgevel bevinden zich binnen de rooilijnen van het gebouw en vormen een eenheid met de architectuur (loggia's, danwel tweede gevel;
- Galerijen bevinden zich bij voorkeur aan de oostzijde van het bouwblok;
- Het kantoorgebouw aan het eerste, zuidelijke deel van de Burgemeester Rendorpstraat blijft gehandhaafd. Dit alzijdige, tweelaagse gebouw vormt een accent binnen de nieuwe gelvelwand van de Burgemeester Röellstraat en markeert daarmee de entree van de Couperusbuurt;
- Bij eventuele sloop van het kantoorgebouw is alleen een vergelijkbaar nieuw volume mogelijk;
- Beide blokken hebben aan de westzijde een strook van maximaal 4 meter bestemd als achtertuin. Deze tuin wordt afgesloten met een haag die de overgang van privé markeert naar openbare ruimte. De haag maakt onderdeel uit van de tuin;
- Bij niet-woonfuncties in de plinten zijn de tuinen open en ingericht als openbare ruimte.

Bouwhoogte

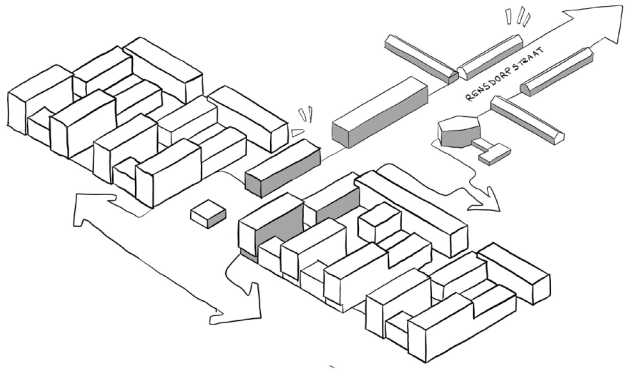
- De blokken hebben maximaal 5 bouwlagen;
- De plinten hebben een minimale hoogte van 3,5 meter;
- De bouwblokken mogen worden voorzien van een flauwe kap passend binnen de stijl van de buurt.

Functioneel

- In de plint is ruimte voor niet-woonfuncties, wanneer deze in deze bouwblokken wordt opgenomen, bevinden deze functies zich met name op de hoeken van het bouwblok;

Ontsluiting

- Daar waar in de plinten wordt gewoond, hebben deze woningen een eigen voordeur aan de Burgemeester Rendorpstraat;
- De ontsluiting van de woningen op de hogere bouwlagen bevindt zich bij voorkeur aan de Burgemeester Rendorpstraat.



Principeschets ambitie lineaire bouwblokken



Impressie toekomstige situatie Burgemeester Rendorpstraat

5.2 Beeldkwaliteitskader

Algemeen

De architectuur in de Couperusbuurt kenmerkt zicht door een relatief eenvoudige baksteenarchitectuur. Principe van doorzonwoning jaren vijftig/zestig. Gevelindelingen met heldere horizontale en verticale lijnen en geometrische vlakverdelingen met een doelmatig karakter met subtiele verfijningen.

Veel standaardisering en herhaling van architectuur en detaillering in de bebouwing (uniformiteit).

Een duidelijk onderscheid tussen meer gezinswoningen en grondgebondenwoningen (uitgaande dat de duplexwoningen oorspronkelijk als grondgebondenwoningen gedacht zijn).

Portieken en overgangen met de openbare ruimte krijgens extra aandacht door midden van verdiepte ligging en een sterk alternerende ruimtelijke opbouw.

Kenmerkend is de prioriteit die aan de bezonning van de woningen is gegeven. Deze heeft een hogere prioriteit dan de traditionele voor en achterzijde binnen het stedelijk weefsel. Hierdoor grenzen met regelmaat achtertuinen aan belangrijke straatprofielen binnen de buurt. Dit kan leiden tot een onwenselijke verwatering van de overgangen tussen openbaar en privé. Bij renovatie wordt gezocht naar oplossingen die deze verwatering tegen gaan. Bij nieuwbouw is dit een ontwerp-opgave.

Binnen de buurt hebben niet-woonfuncties een afwijkende vormgeving waardoor deze als zodanig goed herkenbaar zijn. Daar waar dit om commerciële ruimtes zoals winkels ging, is dit alleen vertaald in de ruimtelijke vormgeving, zoals grotere vensters. Wanneer er sprake is van bijzondere functies zoals scholen en kerken is de architectonische uitwerking van een hoger niveau en is er vaak sprake van een alzijdig vrijstaand bouwwerken.

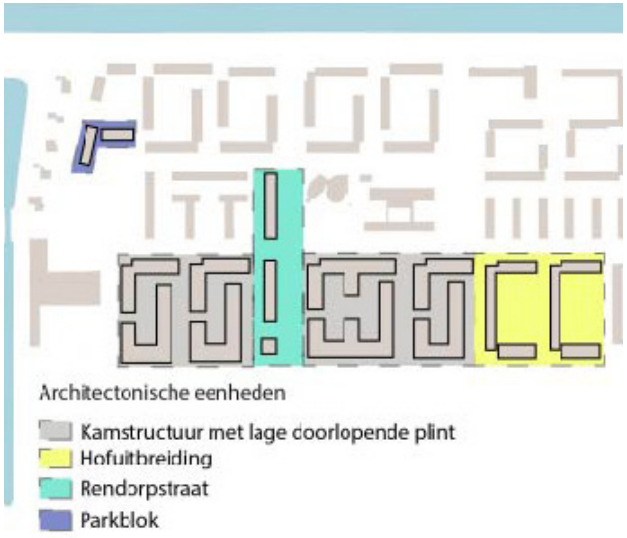
Hieruit zijn de volgende uitgangspunten te distilleren:

- Woningbouw heeft een relatief eenvoudige architectuur en detaillering;
- Tussen verschillende ruimtelijke eenheden van gebouwen is architectonisch onderscheid mogelijk;
- Er is een heldere opbouw in de architectuur, traditie en archetypen worden niet geschroomd;
- Binnen architectonische eenheden is sprake van herhaling op gebouw, unit en detailniveau;
- Er is een duidelijk hiërarchie in de architectonische uitwerking van de verschillende functies in de buurt.

Binnen de herontwikkeling zal een groot deel van de bestaande bebouwing worden gehandhaafd. De mogelijke nieuwbouw dient logischerwijs aan te sluiten bij de bestaande architectuur. Dus geen architectuur in afwijkende stijlen en sterk afwijkende materialisering.

Ruimtelijke typologieën

Binnen de nieuwbouw voor de Couperusbuurt zijn voor vier ruimtelijke typologieën geduid. Elk van de ruimtelijke typologieën heeft een sterke repetitie in een bij elkaar passende architectuur. Bij voorkeur wordt één architect aangesteld die de nieuwbouw binnen één ruimtelijke typologie uitwerkt. Hiermee ontstaat de garantie dat er binnen de typologie voldoende eenheid zal ontstaan. Elke ruimtelijke typologie heeft zijn eigen specifieke architectonische kenmerken.



Onderscheid van architectonische eenheden in de Couperusbuurt

Aan de achterzijde kan desondanks de vraag voor een dakkapel ontstaan. Deze moet aan onder-, en bovenzijde minimaal 3 dakpannen uit de goot en nok blijven. De breedte van een dakkapel is beperkt tot

Noordelijke hoven (2b, 3, 4, 5 en 6)

Voor de renovatie van de noordelijke hoven geldt in beginsel de Welstandsnota "de Schoonheid van Amsterdam" als leidraad voor de architectonische uitwerking. In dit document is verder een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven waaraan de mogelijke uitbreiding en aanpassingen aan de bestaande woningen dienen te voldoen. Ook wordt getracht om de renovatie restauratief aan te pakken waarbij details in metselwerk en daklijsten worden teruggebracht naar de oorspronkelijke ontwerpen.

De te renoveren woningen zullen verder moeten worden geïsoleerd. Hierbij is het van belang dat de verschillende mogelijkheden in goed overleg met Monumenten & Archeologie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand komen. In het algemeen gelden de volgende kaders:

- De kapvorm met voor de jaren vijftig kenmerkende flauwe hellingshoek dient te worden gehandhaafd;
- Het maken van dakkappelen wordt gezien als aantasting van deze kapvorm. Wel is er de mogelijkheid om op een niet contrasterende dakvensters en of PV-panelen aan te brengen.



Woningen langs de Burgemeester Rendorpstraat

Binnen de ruimtelijke kaders van het plan is het mogelijk om per blok een uitbouw te maken. Voor deze uitbreiding gelden de volgende voorwaarden;

- Bij het realiseren van uitbouwen is de uniformiteit van de bouwblokken uitgangspunt;
- Alleen over het gehele blok aangebrachte uitbouwen zijn mogelijk (per haak);
- Architectuur sluit aan bij de bestaande bebouwing;
- Raamverdeling is geënt op de bestaande bebouwing;
- Indien op de uitbouwen dakterrassen worden gerealiseerd, geldt ook hier dat dit uniform over alle uitbouwen moet gebeuren.
- De uitbouwen een terughoudend karakter. Dat wil zeggen dat ze qua vormgeving ondergeschikt zijn aan de bouwblokken

Bij herprofilering van deze straat moet worden nagedacht over de overgang van de tuin naar de straat, deze overgang moet duurzaam uniform zijn. Het gebruik of het uitnodigen tot gebruik van erfafscheidingen hoger dat 1,20 meter is niet wenselijk.



Mogelijke uitwerking van uitbouw aan de te renoveren woningen

Nieuwbouwveld (18)

De nieuwbouw van het parkblok heeft een verwantschap met de woningen aan de noordelijke hoven. De architectonische uitstraling is sober en doelmatige zonder veel detailleringen. Het haakvormig blok heeft duidelijke voorgevels. In de knik van het pand mag een verbijzondering plaatsvinden.

De indeling van de gevel bestaat uit horizontalen en verticalen en hebben een eenvoudige geometrische opbouw.

De parkgevels zijn open en gaan een relatie aan met het parklandschap. Het gebouw staat hier in het park en heeft een diffuse overgang van privé naar openbaar. Buitenruimtes voor de woningen bevinden zich aan deze parkzijde van het gebouw. Eventuele buitenruimte op de begane grond hebben een met het gebouw mee ontworpen tuin kadering die transparant en niet hoger dan 1,20 is.

- Gevels hebben een sterke een overwegend horizontale opbouw waarbij uitgegaan wordwordt van geometrische vlakverdelingen;
- De architectuur heeft een sober karakter en minimalistische detailleringen;
- Verbijzonderingen zijn alleen mogelijk ter plaatse van gemeenschappelijke entrees;
- Zij/kopgevels zijn ondergeschikt aan de overige gevels en hebben een vlakke afwerking.



Onderschrift

Onderschrift

Adriaan van Oordthof

De bebouwing rondom het Adriaan van Oordthof is monumentaal en zal worden gerestaureerd. Bij deze restauratie is het de ambitie om de bestaande bedrijfsruimtes maar ook de garageboxen verder geschikt te maken voor bedrijvigheid. Ook is het de ambitie om de openbare ruimte, die het hart van dit complex vormt, meer verblijfskwaliteit te geven. Plinten die meer geopend zijn kunnen daaraan een bijdrage leveren.

- Een restauratieve aanpak is uitgangspunt;
- In afstemming met Monumenten & Archeologie en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan worden onderzocht op welke manier de plinten kunnen worden geopend.



Bedrijvigheid aan het Adriaan van Oordthof

Burgemeester Rendorpstraat (7b en 10b)

Zowel de oost- als de westzijde van de Burgemeester Rendorpstraat biedt ruimte aan een deel van de voorzieningen in de buurt. De plinten sluiten daarom goed aan op de openbare ruimte met een heldere overgang van privé naar openbaar. De architectuur heeft een overwegende horizontale uitwerking waarbij galerijen en buitenruimtes
worden ingezet als architectonische elementen.

- Gevels hebben een sterke een overwegend horizontale opbouw waarbij uitgegaan wordt van geometrische vlakverdelingen;
- De architectuur heeft een sober karakter en minimalistische detailleringen;
- Verbijzonderingen zijn alleen mogelijk ter plaatse van gemeenschappelijke entrees.
- Zij/kopgevels zijn ondergeschikt aan de overige gevels en hebben een vlakke afwerking.

Zuidelijke hoven (kamstructuur) (6, 7a, 8 en 9)

De zuidelijke hoven, met op de Burgemeester Röellstraat gerichte kopse blokken zullen gezichtsbepalend worden voor de Couperusbuurt. Dat maakt de overige zijdes van de bouwblokken echter niet minder belangrijk. De gevels langs de Burgemeester Rendorpstraat en Louis Couperusstraat begeleiden de twee hoofdassen van de buurt en kunnen afwisselend een woon-of niet-woonkarakter hebben. In deze gevels zal het woon-karakter niet alleen in de hogere verdiepingen, maar ook in de plinten goed tot uitdrukking moeten worden gebracht.

Ook de tussenstraten verdienen aandacht, deze straten zullen sterk op het verblijf van de bewoners zijn gericht. De overgang van privé naar openbaar is daarbij een belangrijk element.

Burgemeester Röellstraat (6, 7a, 8 en 9)

Gevels aan de Burgemeester Röellstraat hebben een representatieve uitstraling en dragen bij aan de stadslaan. De indeling van de gevel bestaat uit horizontalen en verticalen en hebben een eenvoudige geometrische opbouw. Waarbij de kopse gevels gericht naar de Burgemeester Röellstraat enige vorm van verbijzondering kennen. De tussenleden vormen een architectonische eenheid, maar zijn in uitwerking ondergeschikt aan de kopse gevels. Niet-woonplinten hebben een open uit-straling en sluiten goed aan op de openbare ruimte. Bij woonplinten is sprake van een architectonische overgang van privé naar openbare ruimte.

- Voorgevels zijn gericht naar de Burgemeester Röellstraat;
- De architectuur heeft een sober karakter;
- Gevels hebben een sterke en overwegend horizontale opbouw, waarbij uitgegaan wordt van geometrische vlakverdelingen;
- Buitenruimtes en galerijen zijn geïntegreerd in het gevelontwerp;
- Niet-woonfuncties sluiten aan op het maaiveld Burgemeester Röellstraat.



Winkelplint onder woningen, Burgemeester de Vlugtlaan (Amsterdam)



Woningcomplex aan stadslaan, Varna (Bulgarije)



Kopgevel met representatieve uitstraling, Wibautstraat (Amsterdam)

Voor de overige gevels gelden de volgende regels:

- De gevels van de ontwikkeling hebben naar de Burgemeester Rendorpstraat toe representatieve gevels.
- De architectuur heeft een sober karakter en minimalistische detailleringen;
- Gevels hebben een sterke een overwegend horizontale opbouw waarbij uitgegaan wordt van geometrische vlakverdelingen;
- Zij/kopgevels zijn ondergeschikt aan de overige gevels en hebben een vlakke afwerking;
- Buitenruimtes en galerijen zijn geïntegreerd in het gevel ontwerp;
- Verbijzonderingen zijn alleen mogelijk ter plaatse van gemeenschappelijke entrees.

U-vormige bouwblokken (12a en 12b)

Bij de opgave voor uitbreiding van de hoven moet een keuze worden gemaakt. Een optie is dat de nieuwbouw een geheel vormt met de bestaande bebouwing aan de hoven. Een andere optie is dat ze een contrastrijke aanvulling vormen daarop.

Welke vorm ook gekozen wordt, de nieuwbouw dient te reageren op de volgende elementen van het bestaande:

- De sterke geometrische vlakverdeling waarbij verticaliteit de boventoon voert;
- De bestaande bebouwing is door kleurkeuzen en materialisering relatief licht binnen het pallet in het AUP. De nieuwbouw dient deze lichtheid te respecteren;
- Het gebouw heeft een "formele" zijde aan de Burgemeester Röellstraat en een informele zijde aan de hofzijde;
- De kopse gevels zijn ondergeschikt aan de voor- en achtergevel;
- Het verbindende element tussen oudbouw en nieuwbouw dient met grote zorgvuldigheid te worden vormgegeven. Een contrastrijk element lijkt hier op zijn plaats;
- De nieuwbouw heeft een heldere plint die aansluit op de Burgemeester Röellstraat.



Bebouwing met verschillende hoogtes dwars op een straat (Le Havre)



Expressie in gevel door middel van uitkragende balkons (geometrisch gerangschikt), Willem Paaphof (Amsterdam)

tekst



Stedelijke voorkant aan een stadslaan (IJburglaan)



Overgang van privé naar openbaar (Kolenkitbuurt)



Profiel van stadslaan (Diemen)



Arcade (Leibniz Kolonnaden)



Binnenhoven (Berlijn, Zanderroth architekten)



Woningen ontsloten door bordes (GWL-terrein)

specifiek doorlopen

referentie met app en voortuin

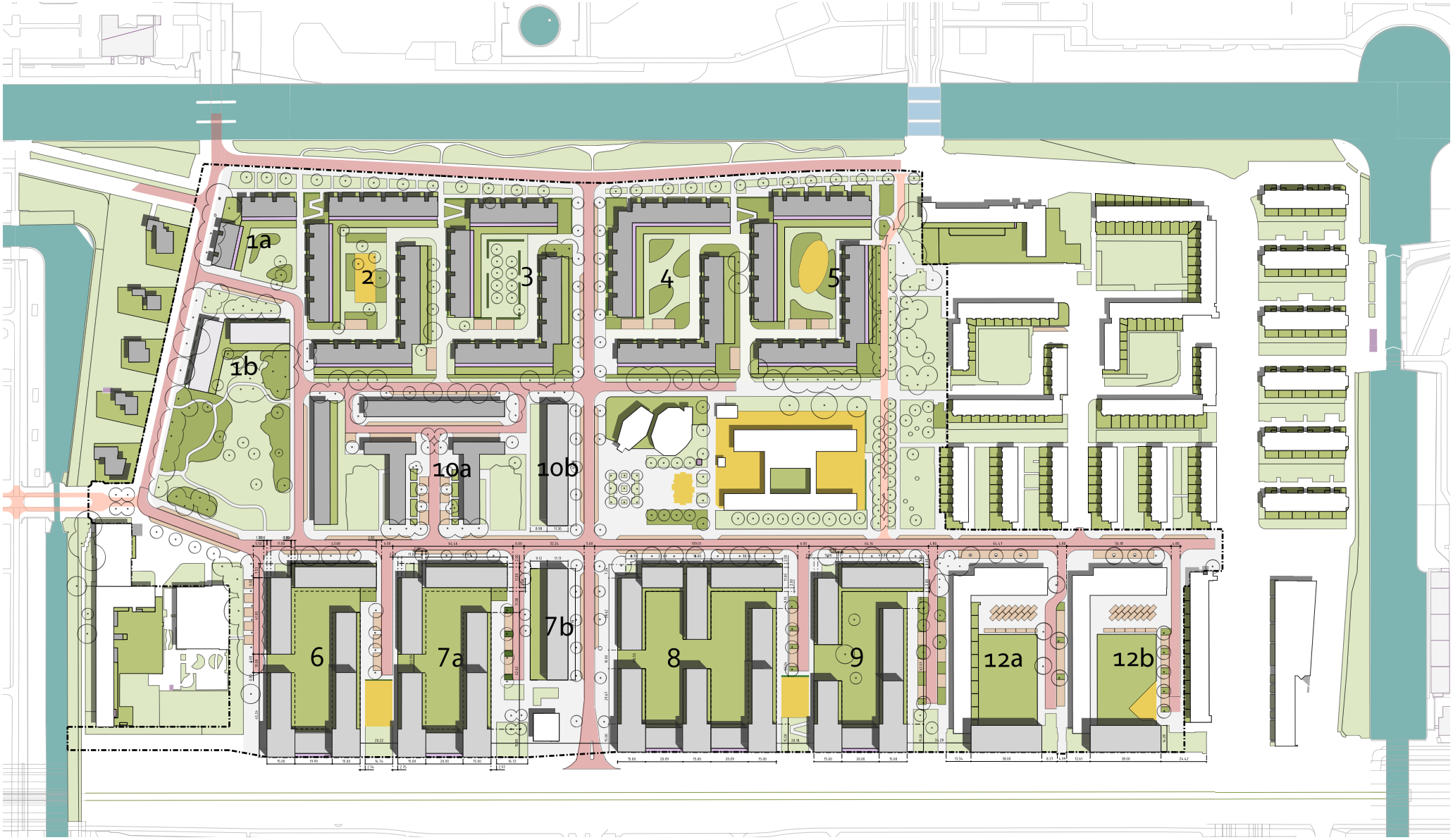
hedendaagse referentiemateriaal: dit wordt een compositie van alle voorgaande ref, maar dan moderner



Gesloten bouwblok met binnentuin (Maassluisstraat, Amsterdam)



Gesloten bouwblok met binnentuin (Kelsche Hofstede, Didam)



LEGENDA

BEBOUWING
- renovatie
- te handhaven bebouwing
- nieuwbouw

VERHARDING
- trottoir
- rijweg
- parkeren
- fietspad

ONVERHARD
- niet openbaar groen
- openbaar groen
- beplanting
- haag
- speelplaatsen

Plankaart stedenbouwkundige plan

6

Programma wonen en niet-wonen

Marianne Philipsstraat

6. Programma wonen en niet-wonen

6.1 Woonprogramma

Huidige situatie

De woningvoorraad binnen het plangebied bestaat momenteel uit:

- 127 eengezinswoningen (Vetermanstraat, e.o.) (deels koop, deels sociale huur);
- 5 villa's langs de Burgemeester Eliasstraat (koop);
- 186 appartementen aan de Willem Paaphof, Nico van Suchtelenhof en Herman Robbersstraat en Burgemeester Van de Pollstraat (sociale huur);
- Circa 30 bovenwoningen aan de Adriaan van Oordthof (sociale huur);
- 668 duplexwoningen (sociale huur).

In totaal staan er ca. 1.000 woningen in de Couperusbuurt. De vernieuwing richt zich met name op de in totaal 698 duplexwoningen inclusief woningen in het Adriaan van Oordthof.

Vernieuwing

Van de duplexwoningen en de woningen aan de Adriaan van Oordthof worden er ca. 330 gerenoveerd. Circa 250 woningen worden gerenoveerd en circa 80 woningen worden samengevoegd tot eengezinswoningen en worden verkocht. De overige ca. 370 duplexwoningen worden gesloopt en vervangen door circa 850 nieuwe woningen in een mix van sociale huur, middeldure huur en vrijesectorkoopwoningen.

Programma

In de kleine duplexwoningen wonen relatief veel huurders met een 5-jaren contract. Conform de stedelijke kaderafspraken krijgen de huurders een andere woning in de stad aangeboden. De huurders met een regulier contract kunnen kiezen voor een geroveerde woning of een nieuwe woning in de Couperusbuurt. De bewoners kunnen er ook voor kiezen om met hun stadsvernieuwing (SV)-status naar een woning buiten de buurt te verhuizen. In zowel de nieuwbouw als de gerenoveerde woningen is er een plek voor bewoners die terug willen keren in de buurt. Er zal een mix aan sociale huurwoningen worden gebouwd voor 1 en 2 persoons huishoudens, kleine en grote gezinnen, ouderen en jongeren. In de Couperusbuurt woont een aantal gezinnen in een te kleine woning. In de nieuwbouw worden zowel in de sociale huur als in middeldure huur en vrije sector ook grotere woningen gebouwd, zodat ook deze gezinnen in de buurt kunnen blijven wonen.

Binnen de sociale huur is minimaal één project met (geclusterde) woningen voor ouderen gepland. Als uitwerking van het programma huisvesting kwetsbare groepen is ook afgesproken om een aantal 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 hiernaast), zodat de buurt een grotere diversiteit aan huishoudens krijgt.

De opgave is om in de nieuwe situatie minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen als er nu staan (698 sociale huurwoningen) te realiseren. In de nieuwbouw worden ongeveer 456 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden circa 250 sociale huurwoningen gerenoveerd.

In het verlengde van de voorliggende vernieuwing van de Couperusbuurt wordt momenteel ook onderzocht of op de naastgelegen Cramergrachtlocatie woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. Indien dit mogelijk blijkt te zijn en het plan hiervoor door de gemeenteraad is vastgesteld, dan wordt het aantal te realiseren sociale huurwoningen op de Cramergrachtlocatie meegeteld voor de Couperusbuurt.

DIFFERENTIATIE	nu	nieuw	Sh	%
Totaal huidig	1016		884	87
Totaal buurt	1016	1445	884	61
zuidstrook nieuw	365	837	446	53
zuidstrook nieuw + Willem Paap	551	1023	632	62
noord	462	422	250	59

Woonprogramma nieuwbouw

check de tabellen op correctheid

Sociale huur			
GBO	**kamers**	**%**	**aantal woningen (ca.)**
50 m²	2	47%	213
70 m²	3	35%	161
90 m²	5	18%	82
Totaal		100%	456
Middensegment huur			
GBO	**kamers**		
50 m²	2	35%	
70 m²	3	29%	
90 m²	4/5	36%	
Totaal		100%	186
Vrije sector (koop)			
GBO	**kamers**		
50 m²	2	83%	
> 90 m²	4/5	17%	
Totaal		100%	209
Totaal nieuwbouw			851

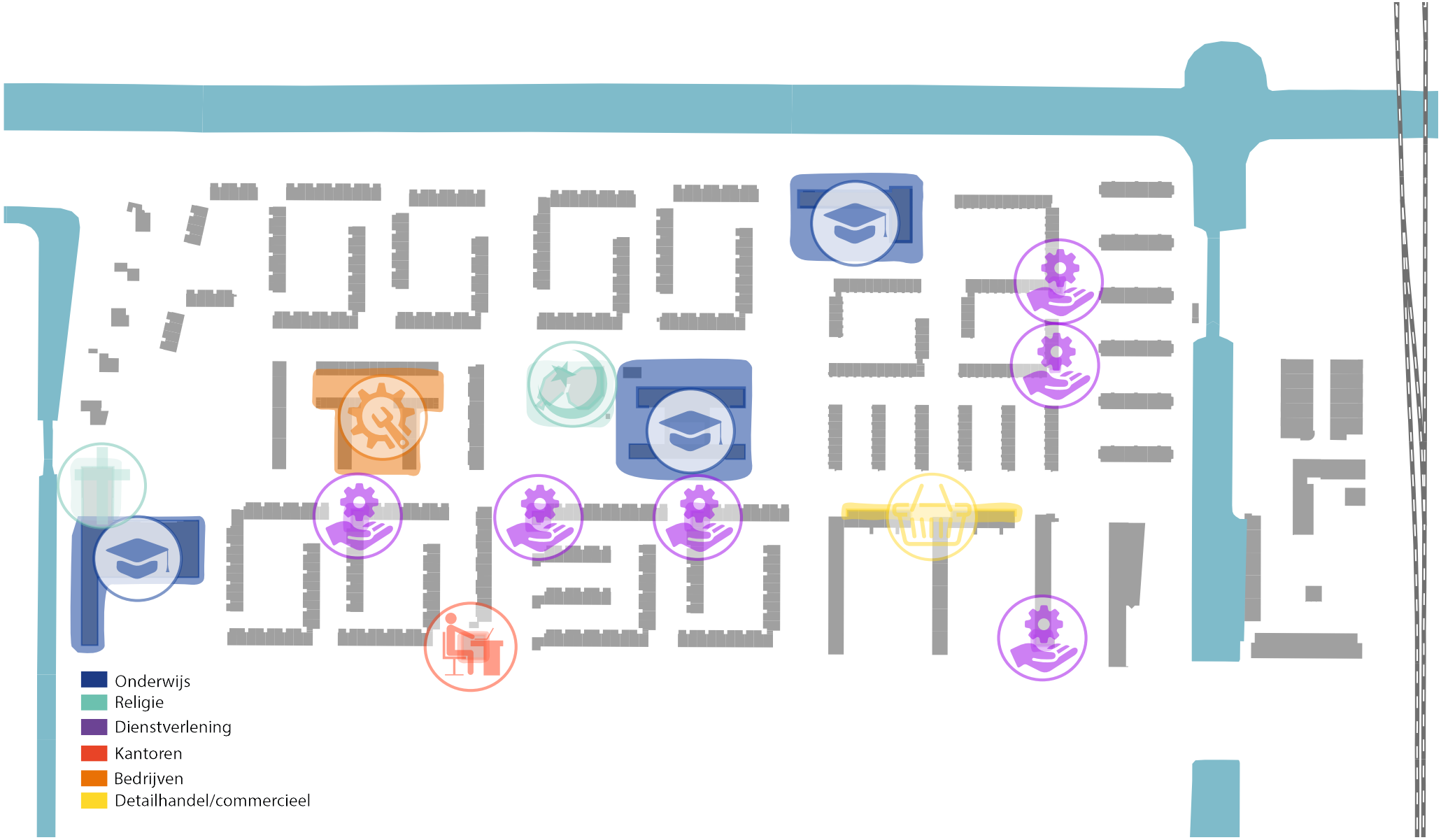
Woonprogramma renovatie

Sociale huur			
GBO	**kamers**	**%**	**aantal woningen (ca.)**
40 m²	2	82%	
70 m²		18%	
Totaal		100%	242
Vrije sector (koop)			
GBO	**kamers**		
70 m²	2	92%	
> 80 m²	4/5 kr	8%	
Totaal		100%	114
Totaal nieuwbouw			279

6.2 Herhuisvesting

Om de vernieuwing uit te kunnen voeren zullen de bewoners in zowel de te renoveren als in de te slopen woningen tijdelijk of definitief moeten verhuizen. Ongeveer de helft van de woningen in de Couperusbuurt wordt verhuurd aan jongeren met een 5-jaren contract. Conform de "Kaderafspraken bij Sloop en Renovatie" krijgen deze bewoners een nieuw aanbod voor een woning buiten de buurt. De bewoners met een reguliere huurovereenkomst kunnen kiezen om of terug te keren naar een gerenoveerde woning of naar een nieuwbouwwoning in de buurt of kiezen om met hun stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen naar een andere woning buiten de buurt.

Circa 80 van de 330 te renoveren woningen zullen worden samengevoegd tot ongeveer 40 eengezinswoningen. Deze woningen zullen worden verkocht. Dit aantal kan eventueel stijgen als Stadgenoot in de directe omgeving extra sociale nieuwe huurwoningen bouwt, zodat het aantal sociale huurwoningen in de buurt gelijk blijft. Nadere afspraken moeten nog worden gemaakt welke woningen precies worden verkocht. Stadgenoot spant zich in om huurders uit de Couperusbuurt voorrang te geven bij de verkoop van deze woningen.



Huidig programma in de Couperusbuurt

6.3 Maatschappelijk en economisch programma

Uitgangspunt bij de vernieuwing van de Couperusbuurt is dat er niet alleen woningen worden bijgebouwd maar ook extra ruimte wordt gecreëerd voor maatschappelijke en economische functies. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat voor elke woning extra er ongeveer 5 m2 niet-woonruimte wordt gerealiseerd. Uitgaande van 450 extra woningen in de Couperusbuurt betekent dit een opgave van ongeveer 2.250 m2 extra niet-woonruimte.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er momenteel in de Couperusbuurt ongeveer 14.700 m2 niet-woonruimte aanwezig. Hiervan zal ongeveer 200 m2 worden gesloopt. Een groot deel van het huidige niet-woonprogramma bestaat uit onderwijs. De buurtgerichte functies die momenteel aanwezig zijn, zijn:

Louis Couperusstraat:

- Bakker
- Pizzeria (afhaal/bezorging)
- Buurtzorg
- Buurthuiskamer de Cactus
- Basisschool Prorege Noorderhof
- Basisschool Al Wafa (heeft ook een fucntie voor een breder gebied)

Burgemeester van de Pollstraat

- Dierenarts

Burgemeester Rendorpstraat

- Stichting Aanpak Overlast Amsterdam

Gewenst maatschappelijk en economisch programma

Maatschappelijke voorzieningen zijn gebouwen en buitenruimte voor maatschappelijke functies en activiteiten, die niet vanzelfsprekend door de markt worden gerealiseerd. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeentelijke overheid een actieve rol inneemt om deze voorzieningen een plek te geven. 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. Op basis van de normen uit de nota 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' is nagegaan of de verdichting van de buurt extra maatschappelijke voorzieningen nodig maakt. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de referentienormen er mogelijk behoefte is aan de volgende maatschappelijke voorzieningen, te weten:

Maatschappelijk vastgoed

- Buurtkamer (120 m2 BVO) (reeds aanwezig in Adriaan van Oordthof en Louis Couperusstraat)
- Jeugdbuurtkamer (120 m2 BVO)
- Kinderdagverblijf (inclusief buitenruimte) (ongeveer 350 m2 + 150 m2 buitenruimte)
- Huisartsenpraktijk (nader te onderzoeken in afstemming met Dichtersbuurt

Daarnaast hanteert Stadgenoot als uitgangspunt dat er binnen het woonprogramma ruimte komt voor geclusterde ouderenwoningen.

Onderwijs en kinderopvang

Bij volledige realisatie van het beoogd programma (circa 1500 woningen), ook in naastgelegen twee Röellbuurten, 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.

Jeugd

In de directe omgeving bevinden zich twee locaties Ouder- en Kindteams; locatie De Honingraat en locatie Alberdakade. In de Couperusbuurt woont een groot percentage jeugd in grote gezinnen dat krap woont. Voor deze doelgroep is een jongerencentrum nodig.

Zorg

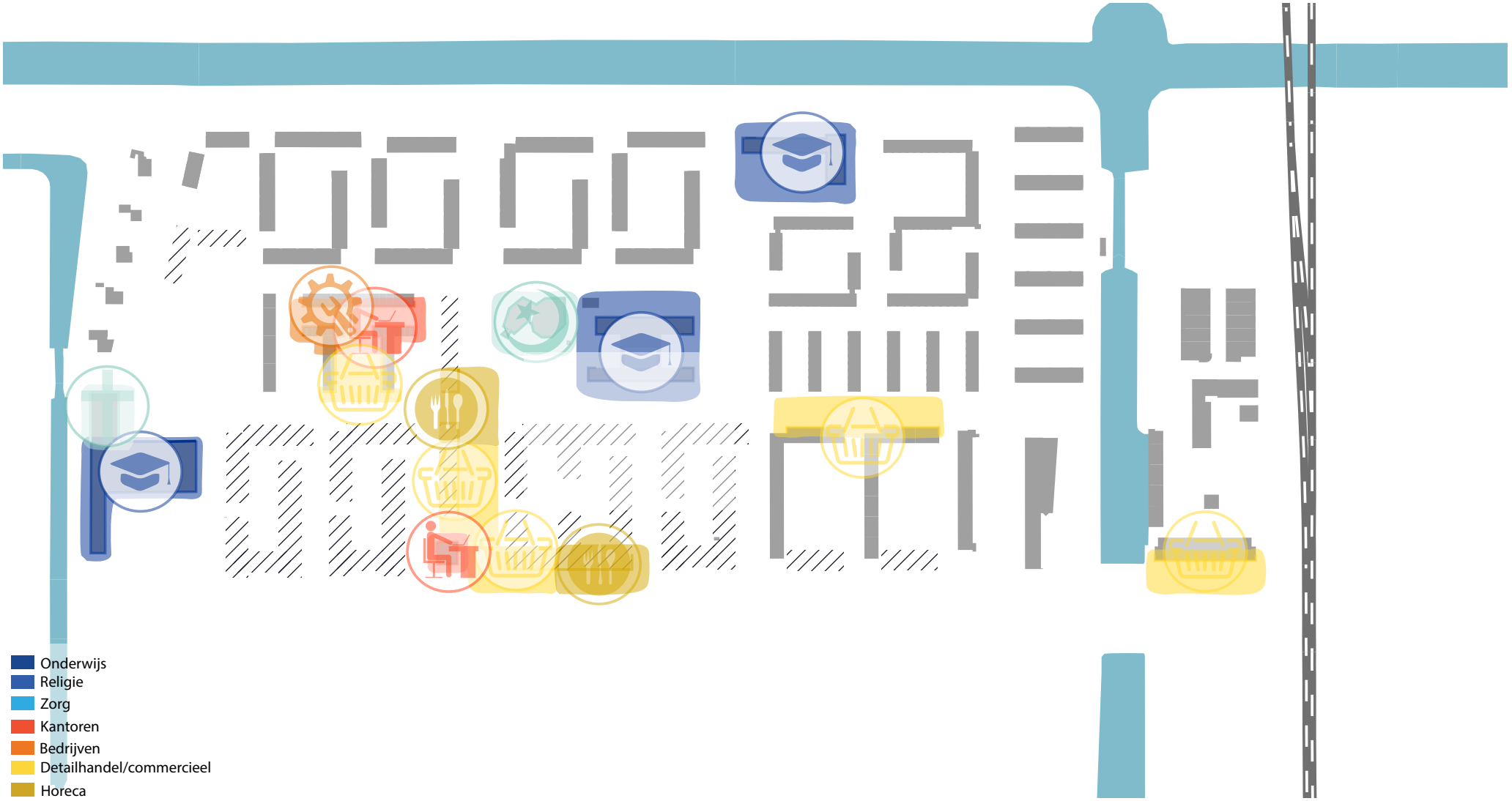
In het nieuwe community center in de Lodewijk van Deysselbuurt komt een locatie voor het buurtteam. Bij de Dichtersbuurt wordt ruimte gereserveerd voor eerstelijnszorg en/of apotheek. Binnen de Couperusbuurt wordt ruimte gereserveerd voor eerstelijnszorg.

Basisvoorzieningen

In de Couperusbuurt is de Buurtkamer De Cactus gesitueerd. Recent heeft Stadgenoot een ontmoetingsruimte "Het Paleis" geopend in het Adriaan van Oordthof. Vanuit de referentienorm en de gebiedsopgave is er een minimale ruimte nodig van 120m2. In de komende jaren wordt nader onderzocht of één grotere buurtkamer in het Adriaan van Oorthof wenselijk is.

Kunst & Cultuur

Er worden voor nu 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.



Brancheringsstudie voor de nieuwe Couperusbuurt

Sport, Spelen en Bewegen
In de Couperusbuurt komen vier nieuwe speelplekken. Voor kleinschalige buitensport is er ruimte in het parkje bij de Burgemeester Eliasstraat en de groenstrook bij de Herman de Manstraat. Daarnaast zijn Gerbrandypark en Sloterpark goed bereikbaar. Deze parken bieden volop ruimte voor buitensport en spel.

Om voldoende groen te houden is het de wens om 16 m2 gebruiksgroen per woning te hebben. In totaal heeft de Couperusbuurt straks ongeveer XXX m2 openbaar groen en 1350 woningen (inclusief te behouden woningen). Dit is ongeveer XX m2/woning. Daarnaast kunnen de bewoners gebruik maken van het nabij gelegen Gerbrandypark en het Sloterpark.

Locaties
De commerciële ruimten bevinden zich nu vooral langs de Louis Couperusstraat en in het Adriaan van Oordthof. De bedrijfsruimten in de Adriaan van Oordthof blijven behouden en worden gerenoveerd. De nieuwe niet-woonruimten komen met name langs de Burgemeester Rendorpstraat en op de hoeken met de Burgemeester Röellstraat. Door Bureau voor Stedelijke Planning (BSP) is een brancheringsstudie gedaan voor de nieuwe Couperusbuurt. In deze studie doet BSP een voorstel voor een positionering van de verschillende werklocaties.

Adriaan van Oordthof: Maken en verblijven
Als bestaande locatie heeft het Adriaan van Oordthof de potentie om uit te groeien tot een kleine werklocatie in de buurt, met plek voor kantoren, bedrijfsruimten, ambachtelijke dienstverleners, daghoreca en (ondergeschikte) cultuur. De huidige uitstraling en invulling is suboptimaal om voor een grote positieve impuls voor de wijk te zorgen. Door de panden te verbouwen en een meer open uitstraling te geven en tegelijkertijd door te selecteren op het gewenste aanbod kan er een dynamische plek in de wijk ontstaan.

Burgemeester Rendorpstraat: Hart van Buurt (ontmoeten, zorg en voorziening)
Echt een cluster waar samenkomen centraal staat door de combinatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en enkele werkplekken. Door een combinatie van horeca, ambachten, sport, welzijn en cultuur staat deze locatie in het teken van verbinding en ontmoeting. Door een mix van publieksfuncties, nabij de entree en het knooppunt van de wijk, ontstaat hier het hart van de buurt. De moskee aan het plein zorgt ervoor dat de locatie deze functie momenteel al deels heeft. Door hier functies te situeren waar bewoners uit de buurt en omliggende buurten op af komen, ontstaat de gewenste dynamiek en levendigheid. Een aantrekkelijke openbare ruimte is daarbij ook essentieel.

De Burgemeester Rendorpstraat is de uitgang van de Couperusbuurt. Het gedeelte vanaf de Louis Couperusstraat tot aan de Burgemeester Röellstraat biedt ruimte aan een aantal kantoor- en bedrijfsfuncties in de plint. De plek creëert een extra plek voor werkgelegenheid in de wijk.

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.

7

Nieuwe inrichting openbare ruimte

Louis Couperusstraat

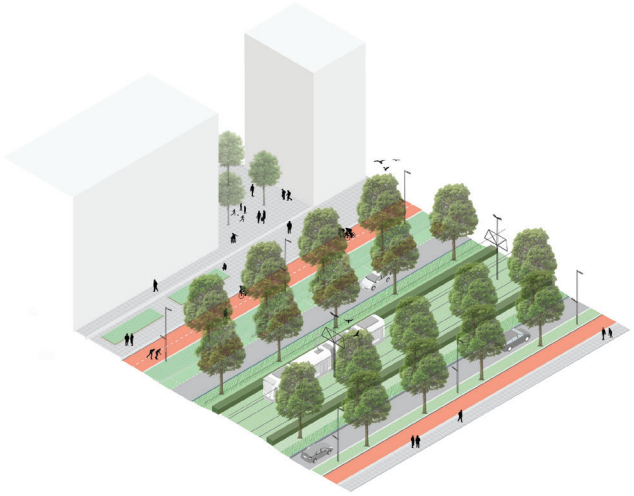
7. Nieuwe inrichting openbare ruimte

Als onderdeel van de vernieuwing van de Couperusbuurt zal ook de openbare ruimte deels 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 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 woningen en de diverse voorzieningen in de buurt van belang en draagt een heldere structuur bij aan het juiste, gewenste gebruik van de verschillende ruimtes.

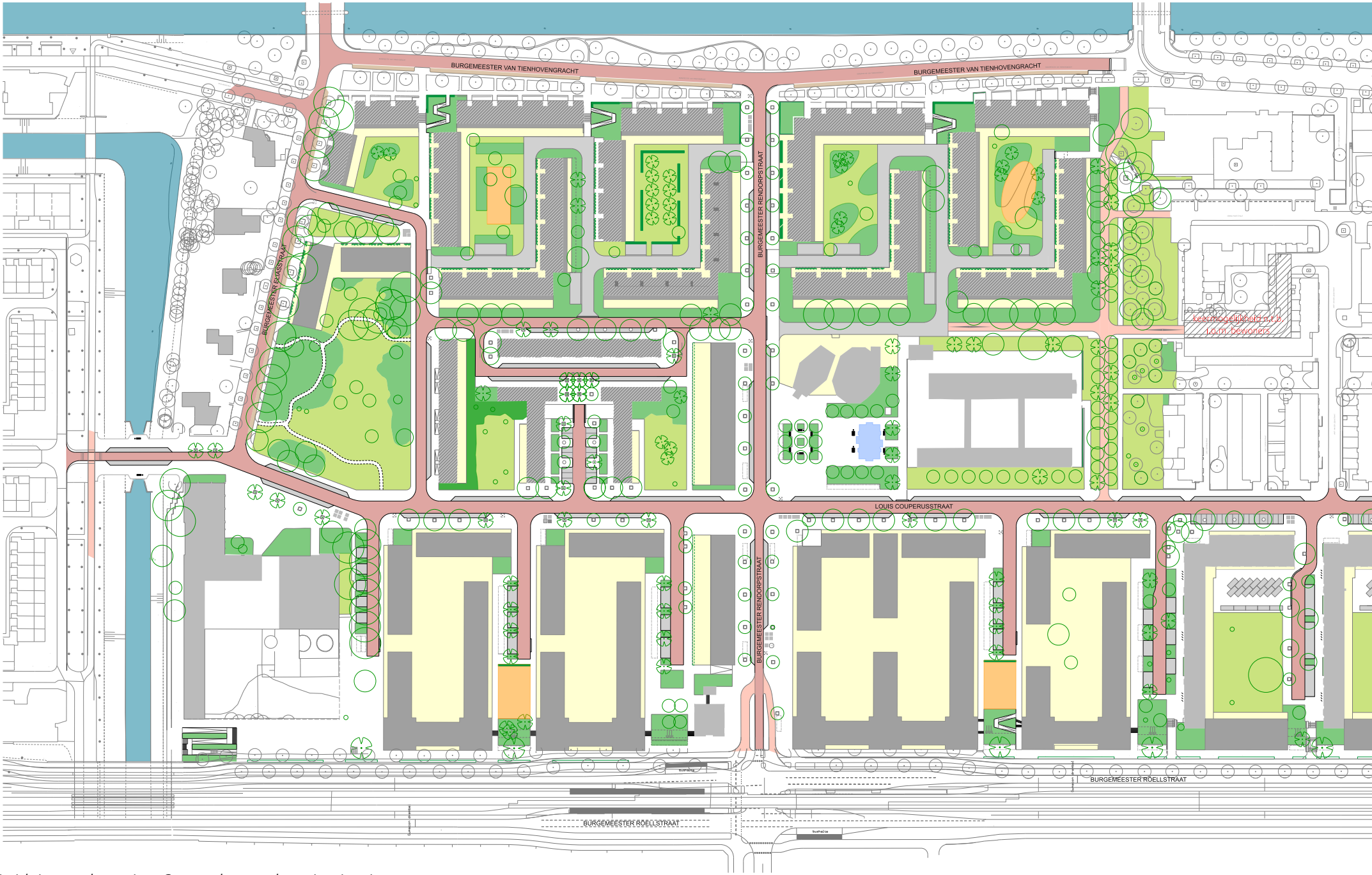
Belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. De eisen en aanbevelingen vanuit het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' zijn hierbij richtinggevend, zoals voldoende zicht vanuit woningen op de entrees naar de hoven, voldoende verlichting en een inrichting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



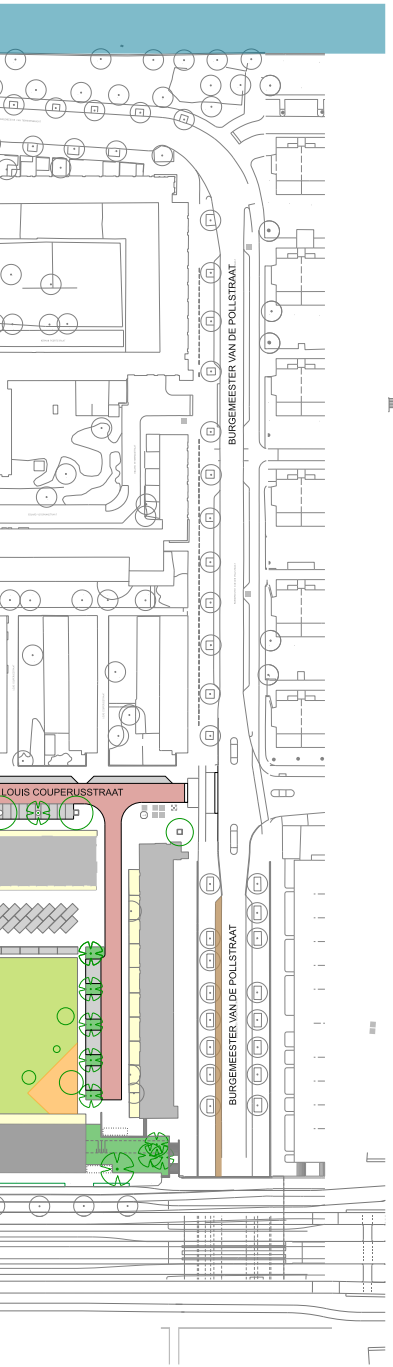
Vogelvlucht van de toekomstige Burgemeester Röellstraat

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

impressie awg plein



Inrichting openbare ruimte Couperusbuurt toekomstige situatie



LEGENDA

Bebouwing
- Bestaand
- Bestaand, te renoveren
- Nieuwbouw

Verharding volgens de Puccinimethode
- Rijbaan Klasslek 3, 30 km/uur straat
- Erf, verkeer "te gast"
- Parkeervakken, bestaand / Klasslek 3 nieuw met verlaagde band
- Fietspad
- Trottoir
- Halfverharding
- Hellingbaan en trap

Beplanting
- Bestaande bomen, te behouden
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen, te kappen
- te kappen bij herinrichting
- Heesters/vaste planten
- Haag
- Haag, op uitgegeven grond
- Gras

Straatinrichting
- Afvalcontainers & grof vuil lokatie
- Bank, canapé en Puccini afvalbak
- Boomkrans
- Fietsparkeren (vorm n.t.b.)
- Fietsnietjes

Overig
- Water
- Uit te geven grond (privé/collectief)
- Speelplek
- Sportveld

0 25 50 m

Couperusbuurt

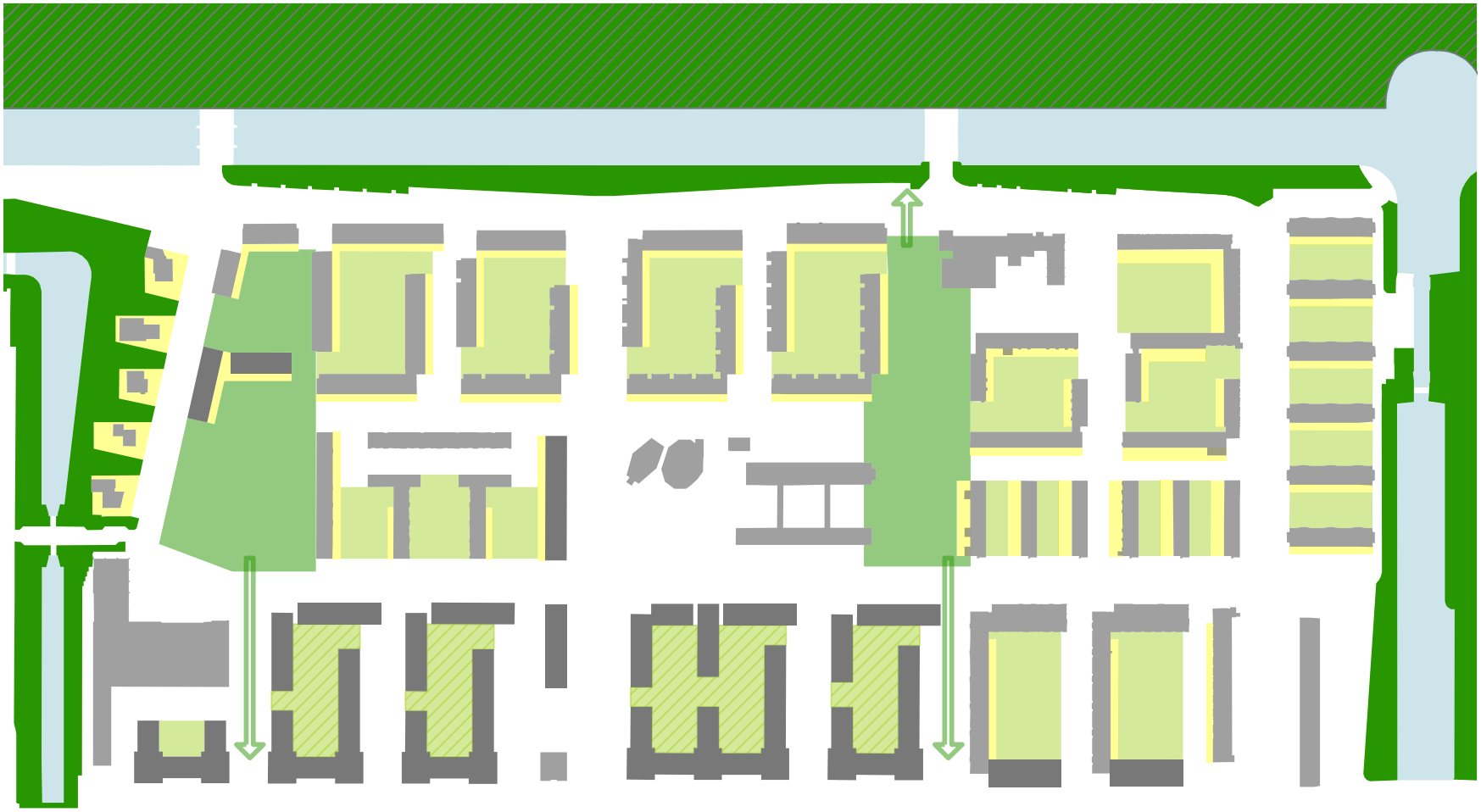
openbare ruimte | schetsontwerp

plankaart

plankaart schaal 1:500
formaat 175 x 84 cm

datum 17 december 2023

Gemeente Amsterdam



Legenda

Parkstrook

Privétuinen

Groenstrook

Openbaar hof

Groenstructuur in toekomstige Couperusbuurt

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 vanaf 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 collectief of openbaar hof en de buurtstraat naar de parkachtige ruimte tussen de Burgemeester Eliasstraat en de A.M. de Jongstraat. Langs de 'Frans Bastiaansegracht' liggen wandel- en fietspaden die naar de Sloterplas leiden. De groenstrook langs de Herman de Manstraat leidt voetgangers – en in de toekomst ook fietsers – naar de Van Tienhovengracht. Vandaar is het Gerbrandypark goed te voet en met de fiets te bereiken.

De bestaande groenstructuren blijven zoveel mogelijk intact. Bij nieuw groen – in de vorm van bomen, heesters, kruidachtigen en gras – gelden de principes en aanbevelingen van het Puccini Handboek Groen.

Noord- en renovatiestrook

De fysieke verbinding met het groene hof in de noordelijke renovatiestrook wordt geoptimaliseerd door via de tuinen toegang te realiseren tot het hof. Niet zozeer formeel met verharde paden, maar eenvoudigweg door een poortje in de erfafscheiding is het mogelijk om direct vanuit de achtertuin het hof te betreden. De blokken die met de voordeuren aan het hof grenzen krijgen een margestrook, een private ruimte die naar eigen inzicht in te richten is met bijvoorbeeld een bankje of enkele bloembakken. Tussen de private ruimte en de openbare weg staat een haag. Deze staat op in erfpacht uitgegeven grond en is dermate beeldbepalend dat uniformiteit wenselijk is. Hoogte en soort haag zal in het voorlopig ontwerp vastgesteld worden.

De vijf 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 in een later stadium is samenwerking met de omwonenden wenselijk.



Impressies toekomstige situatie noordelijke hoven vanaf straatniveau

Midden - hart van de buurt

De Couperusbuurt heeft – zo valt in de voorgaande hoofdstukken – te lezen een dorps karakter. Het middengebied, het Adriaan van Oordthof en de pleinruimte op de hoek van de Burgemeester Rendorpstraat en de Louis Couperusstraat kunnen in die context gezien worden als het dorpsplein. In dit hart van de buurt liggen bij uitstek kansen om de leefbaarheid te vergroten.

Het Adriaan van Oordthof – nu een versteend oppervlak waar auto's geparkeerd staan – krijgt een groenere uitstraling. In het zuidelijke deel wordt, tussen de geparkeerde auto's en de gevel, een groenstrook opgenomen. Verder wordt de verbinding tussen het noordelijke en het zuidelijke deel afgesloten voor auto's. Daarmee wordt het meer een hof enkel voor bestemmingsverkeer. In het schetsontwerp wordt vooralsnog uitgegaan dat de garageblokken worden herbestemd tot werklocaties. Daarmee vervallen de inritconstructies voor de garageblokken en is er ruimte voor een trottoir met bomen en langsparkeerplaatsen.

De pleinruimte op de hoek van de Burgemeester Rendorpstraat en de Louis Couperusstraat krijgt een meer menselijke maat en wordt, door toevoeging van groenvakken, een aangenaam ontmoetings- en verblijfsgebied. Helaas zijn drie van de zeven forse paardenkastanjes langs de school aangetast door kastanjebloedingsziekte en slechts één paardenkastanje heeft een – bij ongewijzigde groeiplaatsomstandigheden – toekomstverwachting langer dan 10 jaar. Wanneer de maaiveldinrichting rondom de bomen wordt aangepast, wordt geadviseerd nieuwe groeiplaatsen in te richten en de bomen te vervangen. Met alle bouwactiviteiten in de buurt is in het voorliggende schetsontwerp uitgegaan van het slechtste geval, kap van alle paardenkastanjes. Een gedegen boomonderzoek voorafgaand aan de verdere uitwerking van deze specifieke plek tot voorontwerp wordt nadrukkelijk geadviseerd om daarmee de mogelijkheid tot het langdurig behoud van deze beeldbepalende bomen vast te stellen.

Zuid - vernieuwing
De kansen voor verbeteren van de groenstructuur in de zuidstrook zijn beperkt. Hier is de stedelijke verdichting hoog. In het schetsontwerp zijn de straten die aansluiten op de parkachtige ruimte tussen de Burgemeester Eliasstraat en de A.M. de Jongstraat en de groenstrook langs de Herman de Manstraat extra groen ingericht: bestaande bomen worden gehandhaafd en tussen de parkeervakken is zoveel mogelijk groen opgenomen. Daarmee wordt het groen van noord tot zuid de buurt ingetrokken, vanaf de Burgemeester van Tienhovengracht tot aan de Burgemeester Röellstraat. Voor de gevels langs de Burgemeester Röellstraat ligt een trottoir en vervolgens een (groenblijvende) haag. Daarmee wordt binnen de beperkte ruimte het groen tussen fietspad en trottoir langs de nieuw ingerichte Burgemeester Röellstraat toch gecontinueerd. Ook in ecologische zin is deze zuidzone het minst kansrijk, vanwege de combinatie stedelijke verdichting en de relatief hoge verkeersdruk op de Burgemeester Röellstraat.

Zuidoost - verdichting
De inrichting van het groen in de zuidoosthoek van de Couperusbuurt blijft gelijk, wel neemt het oppervlakte groen hier af ten gevolge van nieuwbouw, optimalisatie (van de maatvoering) van de rijbaan en parkeervakken.

Groennormen
In de referentienormen "maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen" zijn normen voor Groen en Ecosysteemgroen (ecologische groenstructuur) geformuleerd (zie paragraaf 4.4). Vanuit de leefomgeving dienen voldoende groenvoorzieningen in de buurt aanwezig te zijn.

Na realisatie van de plannen zullen 1.300 gerenoveerde en nieuwbouwwoningen binnen het plangebied zijn gerealiseerd. Na herinrichting is er ongeveer 25.000 m2 groene openbare ruimte en 8.000 m2 ecologische groenstructuur binnen het plangebied. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de groennormen.

7.3 Boomstructuur

De Bomentaal[7] 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. Desalniettemin zullen er ongeveer 100 bomen binnen het plangebied moeten worden gekapt, hetzij vanwege hun beperkte toekomstverwachting, hetzij vanwege sloop- en nieuwbouw. In het schetsontwerp zijn vooralsnog 115 nieuwe bomen opgenomen.

Langs de Burgemeester Rendorpstraat staan aan beide zijden van de straat valse christusdoorns die vanaf de Burgemeester Röellstraat en de Van Tienhovengracht een poort vormen de buurt in. In het middendeel, ter hoogte van plein, staan de bomen enkel aan de westzijde van de straat. Aan de oostzijde staan relatief jonge amberbomen (plantjaar 2010) in een blokje op het plein. Begin deze eeuw zijn er rijen berken haaks op de eerder beschreven forse paardenkastanjes geplaatst. Indien de paardenkastanjes moeten wijken, dan zal in overleg met een bomendeskundige bepaald worden wat voor soort bomen op deze plek passend zijn teneinde zo spoedig mogelijk een gelijkwaardig en toekomstbestendig beeld te verkrijgen.

Langs de lange lijn in de buurt – de Louis Couperusstraat – staan zilverlindes in een gevelritme aan de zuidzijde van de straat. Een enkele boom moet wijken vanwege de herinrichting van de straatjes tussen de nieuwbouwblokken. Een groter aantal moet vervangen worden vanwege de beperkte toekomstverwachting van de bomen. De bomen worden in deze straat vervangen door dezelfde soort.

In de Arthur van Schendelstraat staan elzen langs de rijbaan, soms in een rij aan de zuidzijde, soms juist aan de noordzijde. Ze kunnen allen behouden blijven en er is ruimte voor wat extra aanplant, uiteraard van dezelfde soort.

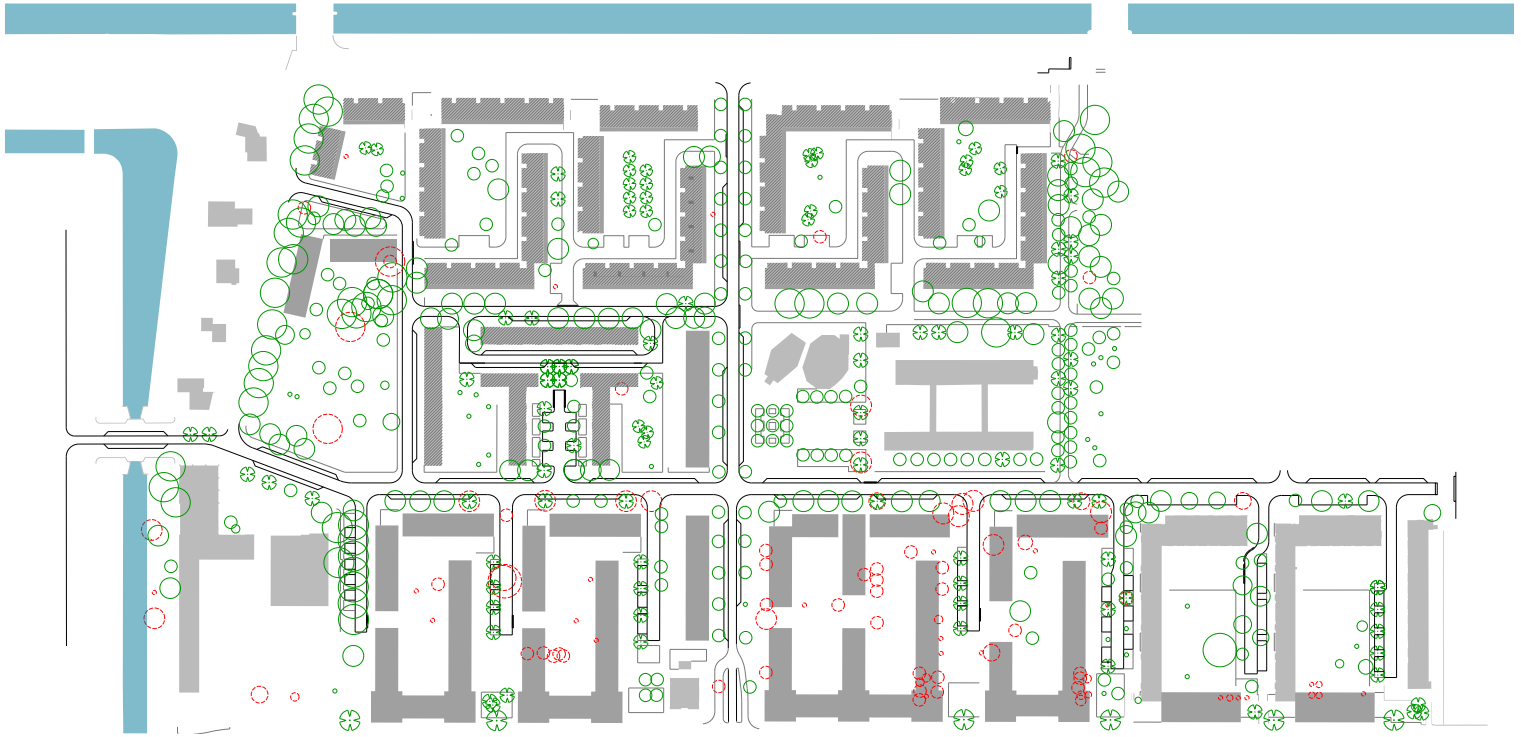
In de noordelijke hoven staan de bomen los in ruime grasvlakken, het zijn met name kleinere soorten met een hogere sierwaarde. Daar waar ruimte is voor nieuwe bomen zal het principe van de losse bomen voortgezet worden.

In de Marianne Phillipsstraat, in de zuidwesthoek tussen de school en de nieuwbouw in staat een rij forse zilverlindes. De toekomstverwachting van deze bomen is goed en zij leveren een groot aandeel in de groene dooradering van de buurt zoals beschreven in de groenstructuur. De overige doodlopende straten tussen de Louis Couperusstraat en de Burgemeester Röellstraat behouden de bomen en/of krijgen een rij nieuwe bomen tussen de plantvakken. Voorgesteld wordt bij nieuwe aanplant per straat eenzelfde soort aan te planten en elke straat een eigen soort te geven. Daarmee krijgt elke straat zijn eigen identiteit.

Het fietspad van de Herman de Manstraat wordt aan weerzijden begeleid door ruwe berken. Los in het gras staan kersen, meelbessen en groepen valse acacia's (middengebied) en groepen platanen (noord). Bij eventuele herplant en nieuwe aanplant worden de berken langs het fietspad aangevuld. Vanuit het oogpunt van (bio)diversiteit zijn voor los in het gras geplaatste bomen juist andere dan reeds aanwezige soorten wenselijk. Hetzelfde geldt voor de bomen in het parkje langs de Burgemeester Eliasstraat. Waarbij de bomen in de straat juist weer gelijk blijven, te weten gewone vleugelnoot.

Tussen de bouwblokken langs de Burgemeester Röellstraat is telkens - net achter de rooilijn een zogenaamde accentboom van de 1ste orde grootte opgenomen. Net achter de rooilijn, zodat de voetgangers ongehinderd door kunnen lopen. En een boom die groot wordt, zodat de stenige gevelwand telkens onderbroken wordt door een groene uitkragende boomkruin.

7 De helderheid waarmee in Nieuw-West met behulp van de bomen de stedenbouwkundige structuur is aangebracht en ondersteund in samenhang met de bebouwing. Bron: Commissie Beschermwaardige Houtopstanden



Legenda

Bestaande bomen, te behouden

Nieuwe bomen

Bestaande bomen, te kappen

Overzicht bomen: te behouden, kappen en nieuw

7.4 Verkeer en parkeren

In hoofdlijnen blijft de verkeerstructuur in de buurt hetzelfde, dat wil zeggen tweerichtingsverkeer straten met een maximale snelheid van 30 km/uur. De inrichting van de straat met overwegend langsparkeervakken is volgens Puccini 30 km/uur, Klassiek 3 - nieuw. Deze variant uit het Puccini Handboek Rood – Standaard voor het Amsterdamse straatbeeld, is het meest rainproof.

Om de leefbaarheid van de noordelijke hoven te vergroten, het gebruik en de ontmoeting van in de openbare ruimte te verbeteren en tegelijkertijd de bereikbaarheid van de woningen te behouden, worden de straten tussen de Arthur van Schendelstraat en de Van Tienhovengracht ingericht als woonerven. Puccini Handboek Rood zegt hierover: "Bij erven gaat het primair om het ontwerpen van een goede verblijfsruimte. De inrichting mag er dus niet uitzien als verkeersruimte. Dat betekent dat er zo veel mogelijk voorkomen moet worden dat er een 'gebaand' wegbeeld ontstaat (geen duidelijke indeling in rijweg en trottoir). Automobilisten en fietsers mogen in een erf ook niet de indruk krijgen dat zij de belangrijkste gebruikers zijn (alleen bestemmingsverkeer en lage intensiteit). Integendeel, de inrichting van een erf moet duidelijk maken dat verkeer 'te gast' is. De ruimte waarin men zich bevindt is niet primair bedoeld voor het (auto)verkeer, maar voor wandelaars, voetgangers en spelende kinderen." De openbare ruimte van deze hoven is ingericht volgens de ontwerpuitgangspunten van Puccini Rood, met een maximale snelheid van 15 km/uur en parkeervakken geclusterd aan de zuidwestzijde van de hoven.

Vanuit zowel de Dichtersbuurt en de Couperusbuurt wordt er veel overlast ervaren van zogenaamd 'sluipverkeer'. Autoverkeer dat strik genomen niets te zoeken heeft in de buurten, maar deze wel gebruikt om van A naar B te rijden. Ook in het Adriaan van Oordthof wordt door omwonenden overlast ervaren van autoverkeer dat deze route gebruikt om door te rijden. Het voorstel is om van de route Henriëtte Roland Holststraat - Couperusstraat eenrichtingsverkeer te maken van de Dichtersbuurt richting de Couperusbuurt, waarmee het sluipverkeer via de Burgemeester Rendorpstraat - Louis Couperusstraat - Henriette Roland Holststraat wordt tegen gegaan.

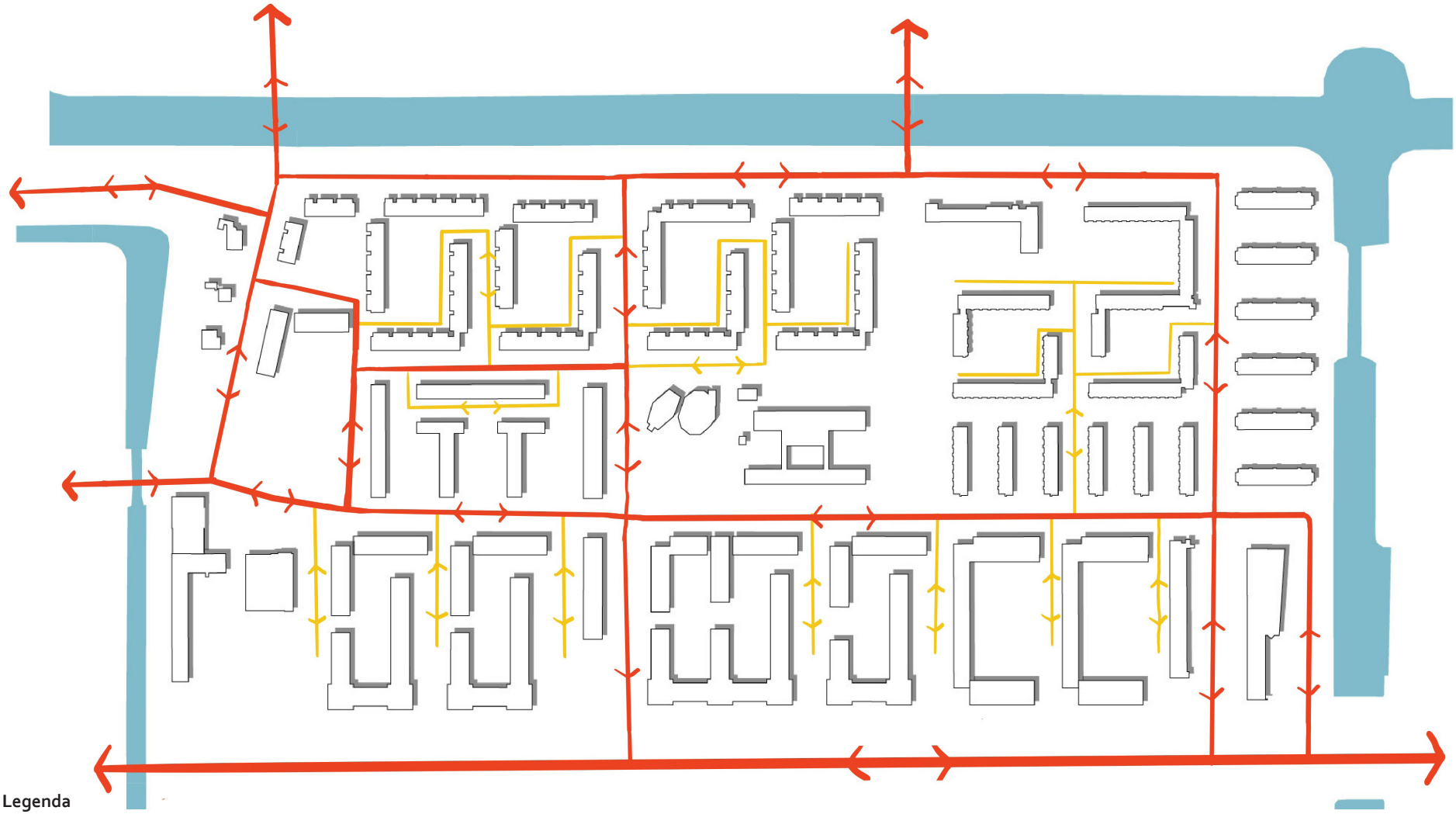
Ook zal de Burgemeester Rendorpstraat tussen de Burgemeester Röellstraat en de Louis Couperusstraat eenrichtingsverkeer de buurt uit worden. Hiermee wordt voorkomen dat verkeer vanaf de Burgemeester Röellstraat rechtstreeks de Couperusbuurt in kan rijden. Dit voorkomt een extra rijbaan voor afslaand autoverkeer. Autoverkeer kan de Couperusbuurt dan vanuit het oosten bereiken via de Burgemeester Cramergracht - Louis Couperusstraat, vanuit het westen via de Henriëtte Roland Holststraat en vanuit het noorden via de Burgemeester Eliasstraat. Het Herman de Manplantsoen wordt geheel autovrij. Daarom wordt de westzijde van de Arthur van Schendelstraat vanaf de Burgemeester Rendorpstraat - ter hoogte van de moskee - ingericht als een erf en ter hoogte van de school (voorbij de Marsmanstraat) een fietspad. Dat betekent ook dat er aan de oostzijde van het Herman de Manplantsoen voor de bewoners en bezoekers van de Arthur van Schendelstraat nr. 2-11 een keermogelijkheid voor auto's gerealiseerd moet worden. Voorgesteld wordt dat in een later stadium met betrokkenen te onderzoeken en nader uit te werken.

Tenslotte zal een onderbreking in de rijbaan en de plaatsing van extra bomen tussen het Adriaan van Oordthof noord en zuid ook daar de overlast van autoverkeer verminderen.

Bij de herinrichting van de straten wordt de maatvoering volgens de Leidraad van de Centrale Verkeerscommissie aangehouden, dat betekent met name in het westelijke deel van de Arthur van Schendelstraat een verbreding van de rijbaan, ten koste van enkele parkeervakken. In de Louis Couperusstraat worden in de schoolomgeving het haaks parkeren vervangen door langsparkeervakken. Verder zullen er in de uitwerking van het ontwerp op diverse plekken verkeersremmende maatregelen getroffen worden in de vorm van met name verkeersdrempels.

In de huidige situatie loopt het fietspad in de Herman de Manstraat van de Louis Couperusstraat naar de Herman Poortstraat. Olifantenpaadjes tussen de Herman Poortstraat en de Van Tienhovengracht maken duidelijk dat een aansluiting op de Van Tienhovengracht wel degelijk wenselijk is. Aan deze wens is in het schetsontwerp gehoor gegeven. Rekening houdend met het comfort voor de gebruikers wordt er gestreefd naar een maximum helling van 4% om het hoogteverschil tussen de buurt en de Burgemeester van Tienhovengracht te overbruggen. Dit lijkt nagenoeg haalbaar en zal in het voorontwerp nader worden uitgewerkt.

Het maaiveld van de Couperusbuurt ligt aan zowel de noord- als de zuidzijde beduidend lager dan de Van Tienhovengracht en de Burgemeester Röellstraat. Hoogteverschillen worden in de huidige situatie overbrugd met trappartijen, die echter de toegankelijkheid voor een aantal mensen beperken. Daar waar het hoogteverschil binnen de gegeven ruimte op een verantwoorde en comfortabele manier te overbruggen is met hellingbanen, zijn deze in het schetsontwerp toegepast. Daarmee wordt de buurt beter toegankelijk voor iedereen.



Legenda

Hoofdcirculatie

Secundaire circulatie

Verkeersstructuur toekomstige situatie Couperusbuurt

Parkeren op straat

In de Couperusbuurt zijn nu 920 parkeerplaatsen te vinden voor ongeveer 1250 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van het gebied omsloten door de Burgemeester Eliasstraat, Burgemeester Van Tienhovengracht, Burgemeester Cramergracht en de Burgemeester Röellstraat. Uit metingen blijkt dat de parkeerdruk in deze buurt rond de 70% ligt. Momenteel valt de Couperusbuurt onder het parkeerregiem met blauwe zones. Ongeveer 45% van de bewoners heeft een ontheffing voor de blauwe zone. Vanaf 2025 zal in geheel Slotermeer betaald parkeren worden ingevoerd. De ontheffingen zullen dan worden omgezet in een parkeervergunning.

Met de vernieuwing van de Couperusbuurt zal ook de parkeerbehoefte veranderen. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid worden bewoners van de nieuwbouw uitgesloten van een parkeervergunning. Dit geldt overigens alleen voor nieuwe bewoners, bewoners die binnen de buurt zullen verhuizen naar een nieuwbouwwoning blijven recht houden op een parkeervergunning. Uit de uitgevoerde buurttoets blijkt dat ongeveer 30% van de reguliere huurders door wil schuiven naar de nieuwbouw en 27% weet het nog niet. Als we ervan uit gaan dat ongeveer 50% van de reguliere huurders naar een nieuwbouwwoning verhuist en dat 50% van hen een auto heeft, dan moeten we rekening houden met ongeveer 75 parkeerplaatsen voor deze terugkeerders in de nieuwbouw. Voor bezoekersparkeren wordt een norm gehanteerd van 0,1 (1 parkeerplaats per 10 woningen). Bij 850 nieuwbouwwoningen zijn dat dan 85 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de 800 te handhaven en te renoveren woningen in de buurt gaan we uit van de huidige situatie met een parkeernorm van ongeveer 0,7.

In de buurt is een aantal functies aanwezig die ook parkeerbehoefte opleveren. Het gaat hierbij onder andere om de parkeerbehoefte van de moskee en de onderwijsgebouwen. Binnen de planvorming is ruimte voor 2.250 m2 niet-woonfuncties. De parkeerbehoefte van de moskee is beperkt tot een aantal specifieke momenten op de dag en kan door middel van dubbel gebruik goed worden voorzien. Ditzelfde geldt voor de scholen in de buurt. Ook deze functies zijn met name overdag in gebruik en de werknemers kunnen via dubbelgebruik gebruik maken van de parkeerplaatsen die 's avonds door bewoners worden gebruikt. Omdat nog niet helder is welke nieuwe functies worden voorzien in de nieuwbouw wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 125 m2. Dit komt neer op 18 parkeerplaatsen. Ook deze functies zijn met name overdag in gebruik en kunnen via dubbelgebruik gebruik maken van de parkeerplaatsen op straat.

Naast de parkeerplaatsen in de openbare ruimte realiseert Stadgenoot tenminste 125 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bewoners van de nieuwbouw. 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.

	aantal pp	
Veld A		
BvTienhovengracht	52	
B.Eliasstraat	13	
A.Prinsstraat	6	
AM de Jongstraat	0	
I.Quiridostraat	12	
FvdGoesstraat	8	
B.Rendorpstraat	18	
Marsmanstraat	16	
MtBraakstraat	6	
totaal		131
Veld B		
AvSchendelstraat	5	
AMdJongstraat	11	
AvOordthof	39	
B.Rendorpstraat	8	
L.Couperusstraat	17	
totaal		80
Veld C		
B.Eliasstraat	10	
AMdJongstraat	0	
L.Couperusstraat	56	
M.Philipsstraat	10	
M.Emantsstraat	11	
JvLooystraat	11	
B.Rendorpstraat	17	
H.Borelstraat	0	
FvEedenstraat	11	
totaal		126
Veld D		
L.Couperusstraat	26	
H.Robbersstraat west	9	
H.Robbersstraat oost	9	
NvSuchtelenhof	38	
W.Paaphof	31	
BvdPollstraat	14	
totaal		127
Veld E		
	224	
totaal		224
Veld F		
B.Eliasstraat	0	
L.Couperusstraat	0	
totaal		0
Veld G		
AvSchendelstraat	0	
B.Rendorpstraat	11	
L.Couperusstraat	22	
totaal		33
Totaal		721

Parkeerbalans op straat in de Couperusbuurt



Indeling parkeerbalans op straat in de Couperusbuurt

7.5 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 overgangszone is door bewoners naar eigen inzicht in te richten.

In de noordelijke hoven is deze zone 1.20 meter diep plus een haag van 0.80 meter breed. Aan de achterzijde van de woningen, aan het hof ligt een tuin van maximaal 4 meter 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 meter hoog zorgt voor enige privacy.

In de doodlopende straten van de zuidstrook en langs de Burgemeester Röellstraat is enkel aan de voorzijde sprake van een overgang van trottoir naar privé. Deze zone is ongeveer 1.80 m diep en valt binnen de hamerkoppen van de bebouwing.

7.6 Sport, spel en ontmoeting

In twee van de noordelijke hoven en op twee plekken aan de zuidkant worden extra speeltuinen toegevoegd. De huidige speelplek in het Willem Paaphof blijft behouden. De nieuwe locaties zijn zodanig gekozen dat er verdeeld over de buurt verschillende speelplekken zijn. Voor de speelplekken is enkel een ruimtereservering opgenomen, de exacte inrichting van de speelplekken is nader te bepalen in overleg met omwonenden.

De voetbalkooi op het plein in het hart van de buurt blijft behouden en wordt een klein stukje richting de school verschoven zodat er rondom de kooi prettigere en diverse verblijfsplekken in te richten, zijn voor ieder wat wils.

Sport en spel is overigens niet per definitie gebonden aan een plek. De aanwezige grasvelden in de buurt bieden eveneens ruimte om activiteiten te ontplooien met zelf meegebrachte attributen (een kleedje, een bal, springtouw, etcetera).

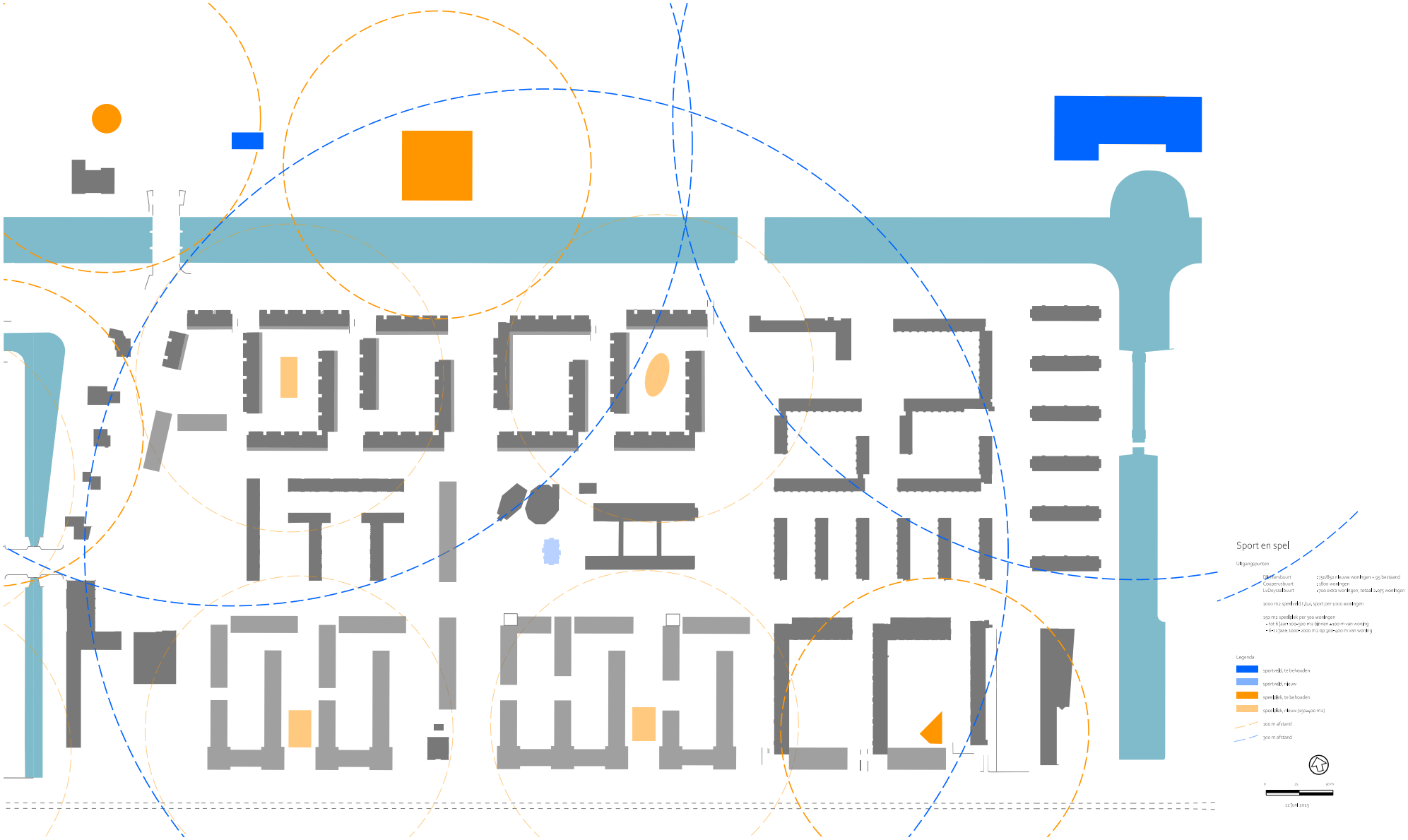
Het hart van de buurt is bij uitstek de plek om buurtbewoners te treffen: onder de bomen op het plein kan men omgeven door plantvakken zitten. Meer in de zon is er midden op het plein ruimte en rondom de voetbalkooi staan eveneens zitbanken. Voor de rustzoeker is er het parkje langs de Burgemeester Eliasstraat en ook langs het water van de Van Tienhovengracht en de Frans Bastiaansegracht is het van het vroege voorjaar tot in de herfst aangenaam wandelen en verblijven.

7.7 Afval

Op diverse plekken in de buurt zijn (ondergrondse) containers voor huishoudelijk afval opgenomen. Deze liggen met name op de doorgaande routes in de Louis Couperusstraat, de Burgemeester van Tienhovengracht, de Burgemeester van de Pollstraat en de Burgemeester Rendorpstraat. Met de vaststelling van de locaties is rekening gehouden met loopafstanden voor bewoners van en naar huis en de aanwezigheid van bestaande bomen. De woonerven en doodlopende straten blijven vrij van afvalcontainers.

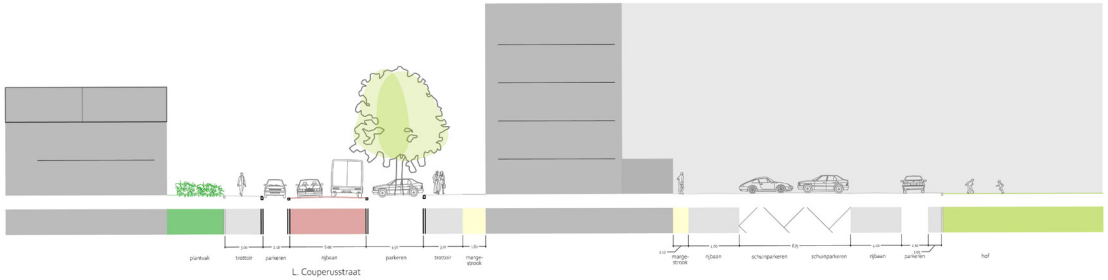
7.8 Nutsvoorzieningen

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.

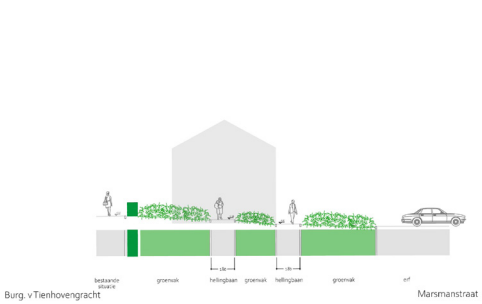


Speelplekken in toekomstige Couperusbuurt

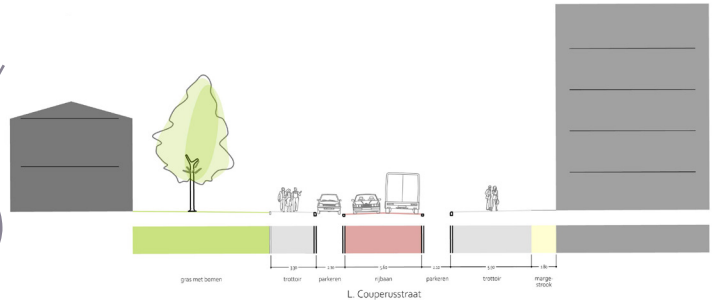




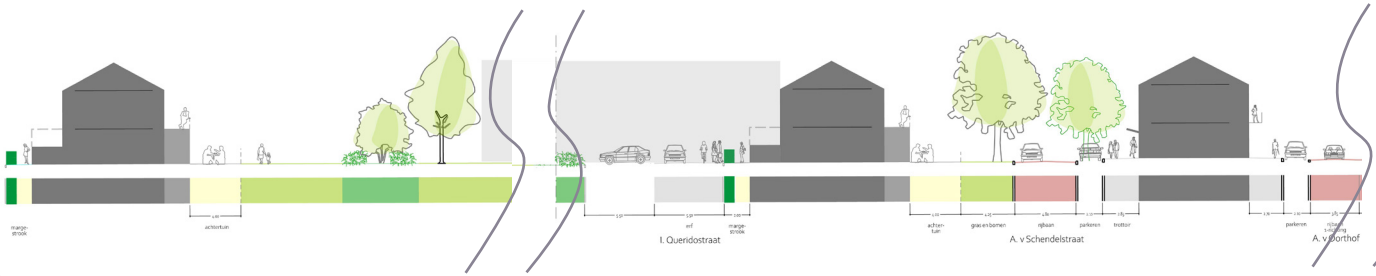
A: Dwarsdoorsnede Louis Couperusstraat - hof



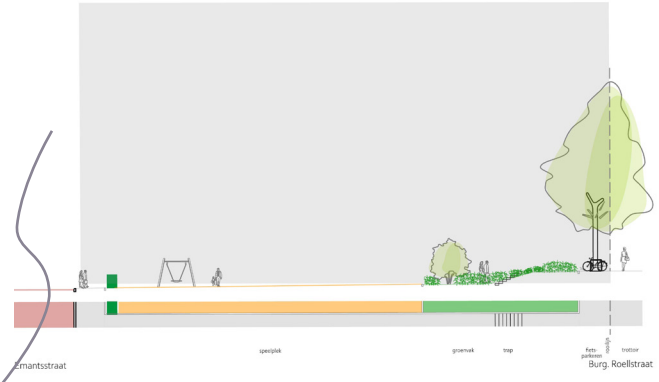
B: Dwarsdoorsnede Burgemeester van Tienhovengracht - Marsmanstraat



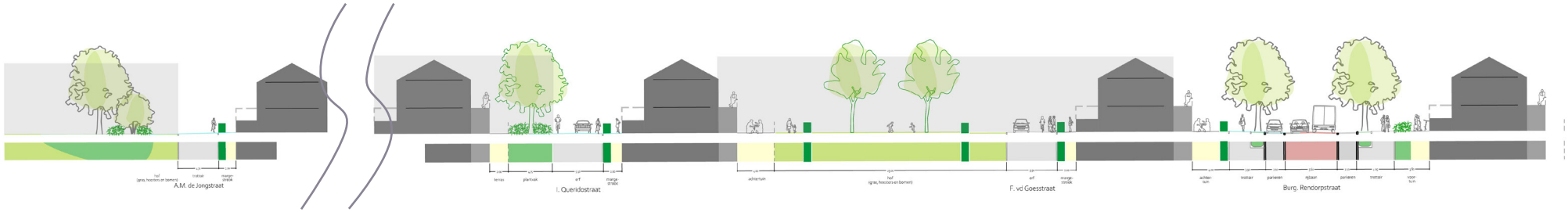
C: Dwarsdoorsnede Louis Couperusstraat



D: Dwarsdoorsnede Burgemeester van Tienhovengracht - Adriaan van Oordthof

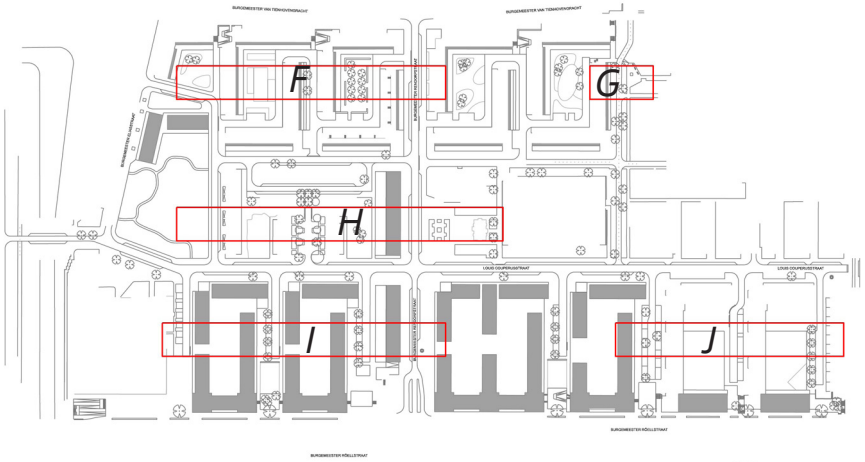


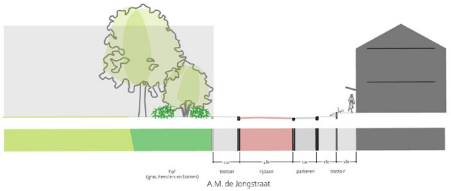
E: Dwarsdoorsnede Marcellius Emantstraat - Burgemeester Röellstraat



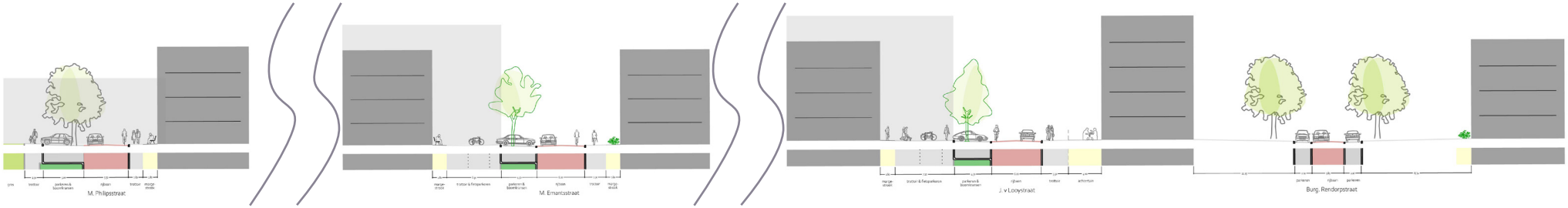
F: Dwarsdoorsnede A.M. de Jongstraat (ter hoogte van bouwveld 1a)

Dwarsdoorsnede Israel Queridostraat - Burgemeester Rendorpstraat





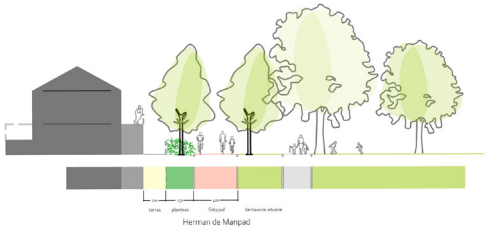
H: Dwarsdoorsnede A.M. de Jongstraat (ter hoogte



I: Dwarsdoorsnede M. Philipsstraat

Dwarsdoorsnede Marcellius Emantsstraat

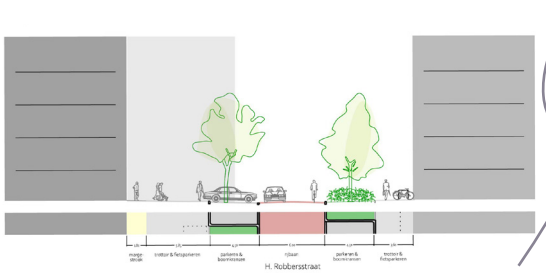
Dwarsdoorsnede Jacobus van Looystraat - Burgemeester Rendorpstraat



G: Dwarsdoorsnede Herman de Manpad



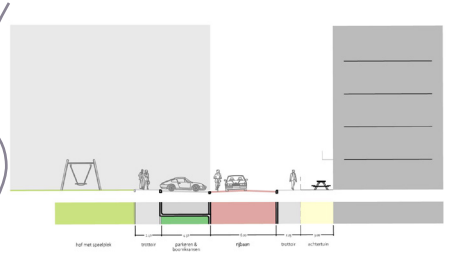
H: Dwarsdoorsnede 'Couperusplein'



J: Dwarsdoorsnede Herman Robbersstraat



Dwarsdoorsnede Nico van Suchtelenhof



Dwarsdoorsnede Willem Paaphof

8

Ontwikkelstrategie

Burgemeester Eliasstraat

8. Ontwikkelstrategie

8.1 Perceelsgrenzen

De nieuwbouw van de Couperusbuurt wordt gerealiseerd in een nieuwe verkaveling. Voor de herontwikkeling worden de perceelsgrenzen aangepast. Door de Burgemeester Röellstraat te versmallen ontstaat ruimte om bebouwing toe te voegen. In naastgelegen tekening is een overzicht te zien van het huidige erfpachtsituatie en de nieuwe situatie.

8.2 Realisatie

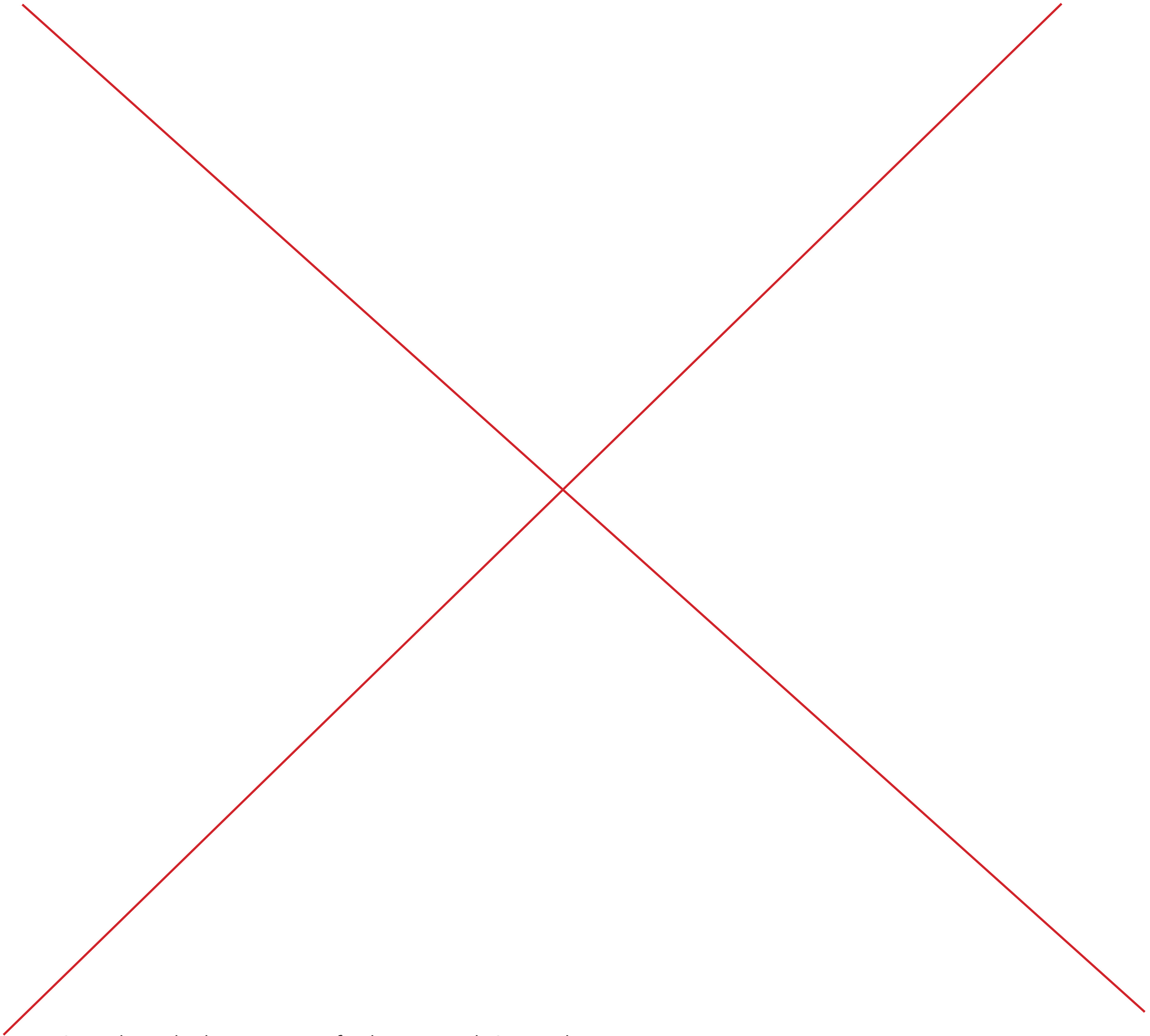
Het is heel belangrijk dat de huidige bewoners van de Couperusbuurt in principe de kans krijgen in de buurt te blijven en dat zoveel mogelijk wordt beperkt dat de bewoners twee keer moeten verhuizen.

Het vernieuwingsplan voor de Couperusbuurt met zo'n 850 nieuwe woningen wordt door Stadgenoot ontwikkeld en gerealiseerd. De planning en fasering wordt in de ontwerp-fase nader uitgewerkt. De vernieuwing zal in verschillende fasen worden uitgevoerd en loopt naar verwachting tot 2032.

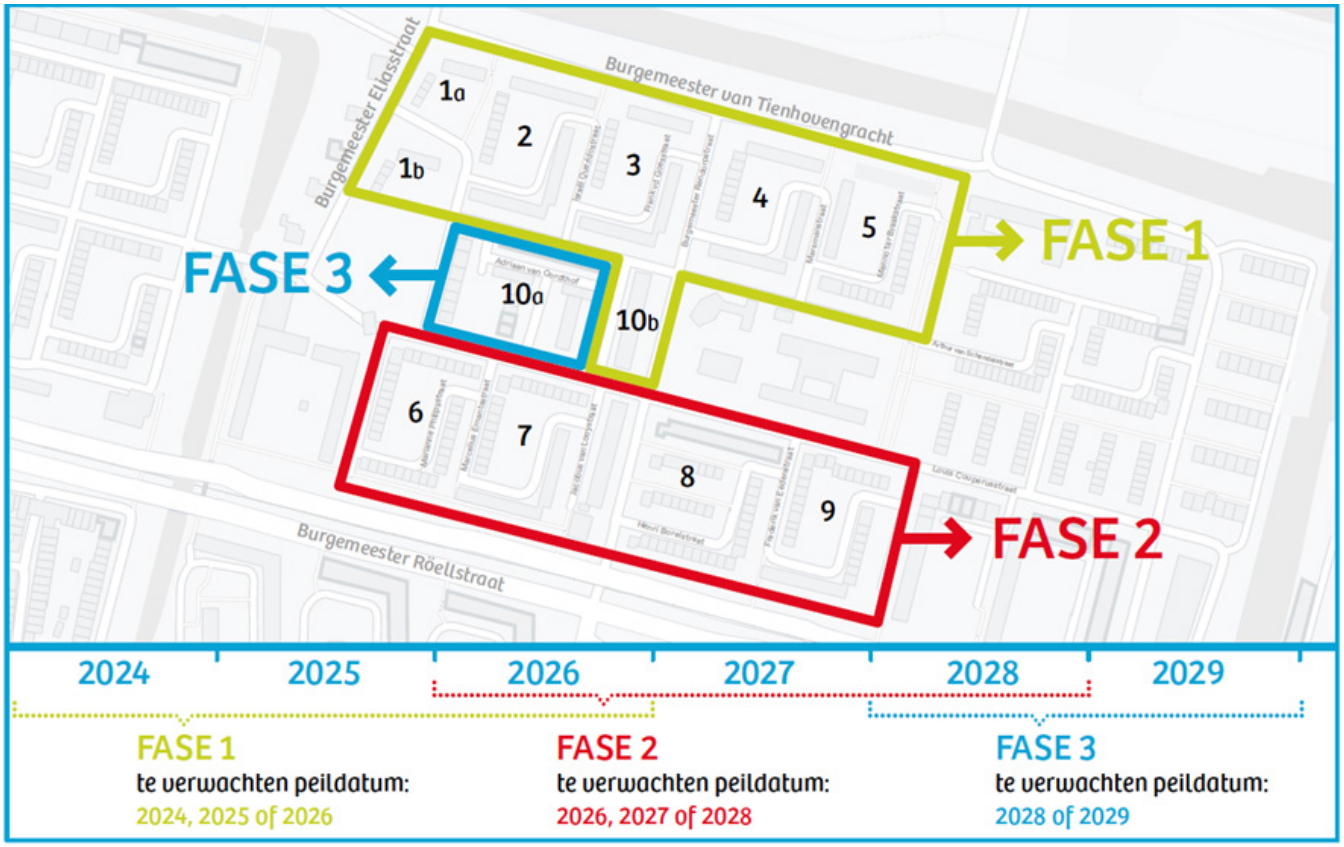
De herhuisvesting van de eerste bewoners zal naar verwachting in het najaar 2024 kunnen starten na afgifte van de peildatum. Voor de herhuisvesting wordt uitgegaan van een periode van maximaal 1,5 jaar. Dit betekent dat begin 2026 de eerste (ver)bouwfase van start zal kunnen gaan bestaande uit een of meer renovatieblokken en de eerste nieuwbouw langs de Burgemeester Rendorpstraat en Arij Prinsenstraat.

In 2026 zal naar verwachting ook gestart kunnen worden met het verleggen van de warmtetransportleiding en herprofilering van de Burgemeester Röellstraat. Vanaf 2027/2028 zou dan kunnen worden begonnen met de nieuwbouw langs de Burgemeester Röellstraat.

Tijdens de transitiefase zal rekening worden gehouden 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 vernieuwingsproject volgens de huidige inschatting in 2032 kan worden afgerond.



Overzicht van huidige en nieuwe erfpachtsituatie in de Couperusbuurt



Fasering van de vernieuwing van de Couperusbuurt

8.3 Fasering

De fasering is weergegeven op de kaart op bladzijde 66. Uitgangspunt van de fasering is:

- Vanaf 2026: Fase 1: Renovatie noordstrook en sloop/ nieuwbouw velden 1B en 10B
- Vanaf 2028: Fase 2: Nieuwbouw zuidstrook
- Vanaf 2030: Fase 3: Renovatie Adriaan van Oordthof (veld 10A)

8.4 Taakverdeling

De vernieuwing van de Couperusbuurt 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 het verleggen van de warmtetransportleiding, de herinrichting van de Burgemeester Röellstraat en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

9

Interim beheer



Herman de Manstraat

9. Interim beheer

De vernieuwing van de Couperusbuurt zal ongeveer 8 – 10 jaar in beslag nemen en heeft daarmee ook een grote impact op het wonen en leven in de buurt. Bewoners gaan verhuizen en er komen tijdelijk nieuwe bewoners in leeggekomen woningen tot de daadwerkelijke sloop, de sloop- en bouwactiviteiten zullen overlast opleveren, verkeerssituaties veranderen en bewoners maken zich zorgen over waar ze naartoe gaan verhuizen. Dit betekent dat er vanaf het begin extra aandacht nodig is voor de bewoners en de leefbaarheid.

Deze aandacht gaat zowel om het zoveel mogelijk in stand houden van de sociale cohesie in de buurt als het wegnemen van de zorgen als het beperken van de fysieke overlast.

Gemeente en corporatie zullen tijdens deze periode goed zichtbaar en aanspreekbaar moeten zijn in de buurt. Er is extra aandacht nodig voor:

- Uitstroom/ instroom bewoners en actief inzetten op ontmoeting
- Communicatie: zowel over vernieuwing als middel om verbondenheid met buurt te creëren
- Extra ondersteuning (denk aan hulp voor kwetsbare wensen rondom verhuizing)
- Schoon, heel, veilig: basis op orde houden.

Zowel de Gemeente Amsterdam als Stadgenoot stellen extra geld en capaciteit beschikbaar om hier op een goede manier invulling aan te geven. In overleg met de bewonerscommissie en andere partners wordt een interim beheerplan opgesteld.



10

Participatie

Arij Prinsstraat

10. Participatie

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de participatie bij de planvorming heeft plaats gevonden. Bij de participatie zijn zowel de huurders van de te vernieuwen woningen betrokken als ook de omwonenden, ondernemers en maatschappelijke instellingen in de buurt.

De bewonerscommissie

Stadgenoot 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".

De buurt

Zowel de huurders van de te slopen en te renoveren woningen als de omwonenden zijn door de gemeente en de corporatie uitgenodigd mee te denken over de nieuwe (stedenbouwkundige) inrichting van het gebied. Er zijn vier buurtbijeenkomsten georganiseerd waar de plannen zijn gepresenteerd en reacties van bewoners zijn opgehaald. Tussentijds zijn bewoners met nieuwsbrieven geïnformeerd over de stand van zaken en de resultaten van de buurtbijeenkomsten.

Woonwensenonderzoek

Door Stadgenoot is als onderdeel van de planvorming in 2022 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Ruim 40% van de bewoners heeft deelgenomen aan het onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de bewoners de buurt redelijk waarderen (6,8), maar dat de kwaliteit van de woningen te wensen overlaat (5,8). De meeste klachten gaan over tocht, vocht, schimmel, gehorigheid en het feit dat het kleine woningen zijn. Ook vinden de bewoners dat er te veel afval/rotzooi op straat ligt en dat er sprake is van (toenemende) criminaliteit en grimmigheid in de buurt. De buurt wordt gewaardeerd vanwege het groene karakter, de rust en de voorzieningen in de nabijheid (Plein 40'-45', Slotermeerlaan). Ongeveer de helft van de bewoners met een regulier huurcontract geeft aan vooralsnog terug te willen keren in de buurt. Uit het onderzoek blijkt dat op dat moment 59% van de respondenten positief staat tegenover de voor-genomen vernieuwing, 21% staat er neutraal tegenover en 13% van de respondenten is negatief over de vernieuwing, en dan met namen als het betekent dat de woning gesloopt moet worden en men moet verhuizen.

Buurttoets

In maart 2023 was het plan voor de vernieuwing van de buurt in concept gereed en werd deze gepresenteerd tijdens een buurtbijeenkomst. Aansluitend is een aantal inloopbijeenkomsten georganiseerd in de buurthuiskamer waar bewoners nadere informatie en toelichting konden krijgen over het plan en de herhuisvesting. Om een goed beeld te krijgen van de mening van de buurt over de vernieuwingsvoorstellen is aansluitend een buurttoets gehouden. De buurttoets is door het onafhankelijk bureau USP uitgevoerd. Bewoners konden de buurtoets of schriftelijk of digitaal invullen. Ook zijn bewoners per mail en telefonisch benaderd door het onderzoeksbureau om deel te nemen aan het onderzoek. In deze buurttoets is nagegaan of bewoners op de hoogte zijn van plannen voor de vernieuwing van de buurt, wat men van de plannen vindt en op welke wijze men in de toekomst geïnformeerd en betrokken wil blijven. De overall respons van circa 25%. Dankzij extra belronden is de respons onder de reguliere huurders (van wie de woning wordt gesloopt of gerenoveerd) uitgekomen op 46%. De belangrijkste conclusies zijn:

- Van alle respondenten is 56% positief over vernieuwingsplannen in de Couperusbuurt, 20% is negatief. Van de reguliere huurders in het plangebied is 51% positief, 30% is negatief. Voor deze groep reguliere huurders is de impact het grootst;
- Bewoners zijn positief over de mix van woningen voor verschillende doelgroepen;
- Men is afwachtender over de toevoeging van middeldure huur en koopwoningen, Er zijn twijfels of het aantal sociale huurwoningen voldoende is;
- Het herhuisvestigingsplan wordt in het algemeen positief beoordeeld;
- Met name over de deelplannen voor het tegengaan van sluipverkeer en over de toewijzing van parkeervergunningen is men minder positief;
- Van de bewoners vindt 49% de informatievoorzieningen goed of zeer goed, 19% vindt het slecht of zeer slecht en 95% van de respondenten die hebben deelgenomen aan het onderzoek zeggen gehoord te hebben over de vernieuwingsplannen;
- Van de bewoners binnen het plangebied noemt 46$ de informatievoorziening goed of zeer goed en 22% slecht of zeer slecht. Huis aan huis informatie, 5 buurtbijeenkomsten en 4 inloopspreekuren waren de belangrijkste informatiebronnen;
- Van de reguliere huurders binnen het plangebied weet 36% niet wanneer ze moeten verhuizen. Met name bij fase 2 en fase 3 huurders is onduidelijkheid over de fasering;
- De helft van de reguliere huurders zou willen terugkeren in de Couperusbuurt na de vernieuwing. Hiervan heeft 60% de voorkeur voor een nieuwbouwwoning en 40% voor een gerenoveerde woning. Ruim een kwart van de huurders (27%) geeft aan nog niet te weten of men wil terugkeren of elders wil wonen.

De resultaten van de buurttoets laten zien dat de meerderheid van de deelnemers aan het onderzoek positief is over de vernieuwingsplannen. Maar op sommige onderdelen zijn er ook zorgen. Naar aanleiding van de resultaten van de Buurttoets is een aantal extra acties uitgevoerd en is op onderdelen het plan aangepast. De belangrijkste aanpassingen op een rij:

- Veel huurders weten niet precies in welke fase hun woning aan de beurt is. Er is daarom extra informatie verspreid en er zijn extra inloopbijeenkomsten georganiseerd om de huurders goed te informeren;
- De voetbalkooi wordt niet naar de groenstrook verplaatst. De omwonenden van de nieuwe beoogde locatie vinden dit geen goede beoogde locatie vinden dit geen goede plek. Er is daarom een betere plek op het plein gezocht;
- Er is geen meerderheid voor het afsluiten van de Louis Couperusstraat richting de Henriëtte Roland Holststraat op de brug voor autoverkeer. Het voorstel is gewijzigd in het instellen van eenrichtingsverkeer van de Henriëtte Roland Holststraat richting de Louis Couperusstraat;
- Er komt een mix van verschillende soorten woningen die aansluit bij de vraag van de huidige bewoners. Zo hebben jongeren aangegeven dat er behoefte is aan specifieke jongerenwoningen. Die gaan er komen;
- Met name oudere bewoners zien op tegen de vernieuwing. Om deze oudere bewoners niet te lang in onzekerheid te laten, worden in de eerste fase nieuwe ouderenwoningen gebouwd.

Naar aanleiding van de Buurttoets heeft de Bewoners commissie Couperusbuurt en advies uitgebracht over het plan voor de vernieuwing van de buurt. De belangrijkste punten uit het advies zijn:

- De bewonerscommissie signaleert een tweedeling in de waardering voor de vernieuwing: gezinnen (en jongeren) waarderen de plannen meer positief en ouderen en kleinere huishoudens juist negatief. De commissie vindt dat de plannen voor beide groepen aantrekkelijk moeten zijn;
- De bewonerscommissie is van mening dat in de buurttoets te weinig gevraagd is naar specifieke onderdelen van het plan, waardoor het ook niet goed mogelijk is om de precieze pijnpunten te benoemen;
- De bewonerscommissie vraagt om een aanvullend onderzoek te doen, waarbij expliciet naar de pijnpunten, zoals benoemd door de bewonerscommissie, wordt gevraagd;
- Fasering: men wil dat er eerst nieuwbouw komt voordat er wordt gerenoveerd of gesloopt;
- Door de verdichting verdwijnt het karakter van de buurt, daarom:
    1. Geen 7 bouwlagen langs de Burgemeester Röellstraat;
    2. Alleen nieuwbouw op lege plekken en erste rij langs Burgemeester Röellstraat;
    3. Nieuwbouw in het midden van de buurt niet acceptabel;
    4. Meer groen in de zuidstrook en minder verstopt in de (afgesloten) hoven.

De bewonerscommissie is kritisch over de plannen voor de vernieuwing van de buurt. De commissie wil het huidige karakter van de buurt zoveel mogelijk behouden. Dit staat echter haaks o pde opdracht vanuit de Principenota Geuzenveld-Slotermeer om de buurt te vernieuwen en met name langs de Burgemeester Röellstraat te verdichten. Ook is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is voor deze buurt als ambitie geformuleerd om te komen tot een gemengde stadsbuurt met een meer stedelijke dichtheid. Door de keuze om de woningen in het noordelijk deel te behouden en te renoveren en de woningen in het zuidelijk deel te slopen en te verdichten is een balans gezocht tussen behoud en vernieuwing. Uit de buurttoets blijkt dat deze combinatie ook wordt gesteund.

Vervolg

De afronding van dit stedenbouwkundig plan betekent niet het einde van het participatietraject. Op basis van dit plan wordt het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. Hierbij worden bewoners opnieuw betrokken. Bewoners worden verder betrokken bij de uitwerking van de renovatie- en nieuwbouwprojecten.

11

Onderzoeks-resultaten

Israël Queridostraat

11. Onderzoeksresultaten

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

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 eeuw 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.

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 de aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstand tot het dichtsbijzijnde 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 efefcten in Natura 2000-gebieden dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Ook ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect tot gevolg op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Beschermde soorten

In het projectgebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd door de Wet natuurbescherming (zie kaart op volgende pagina). 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 op de volgende pagina geeft een overzicht van de mogelijke aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het projectgebied.

Luchtkwaliteitsonderzoek

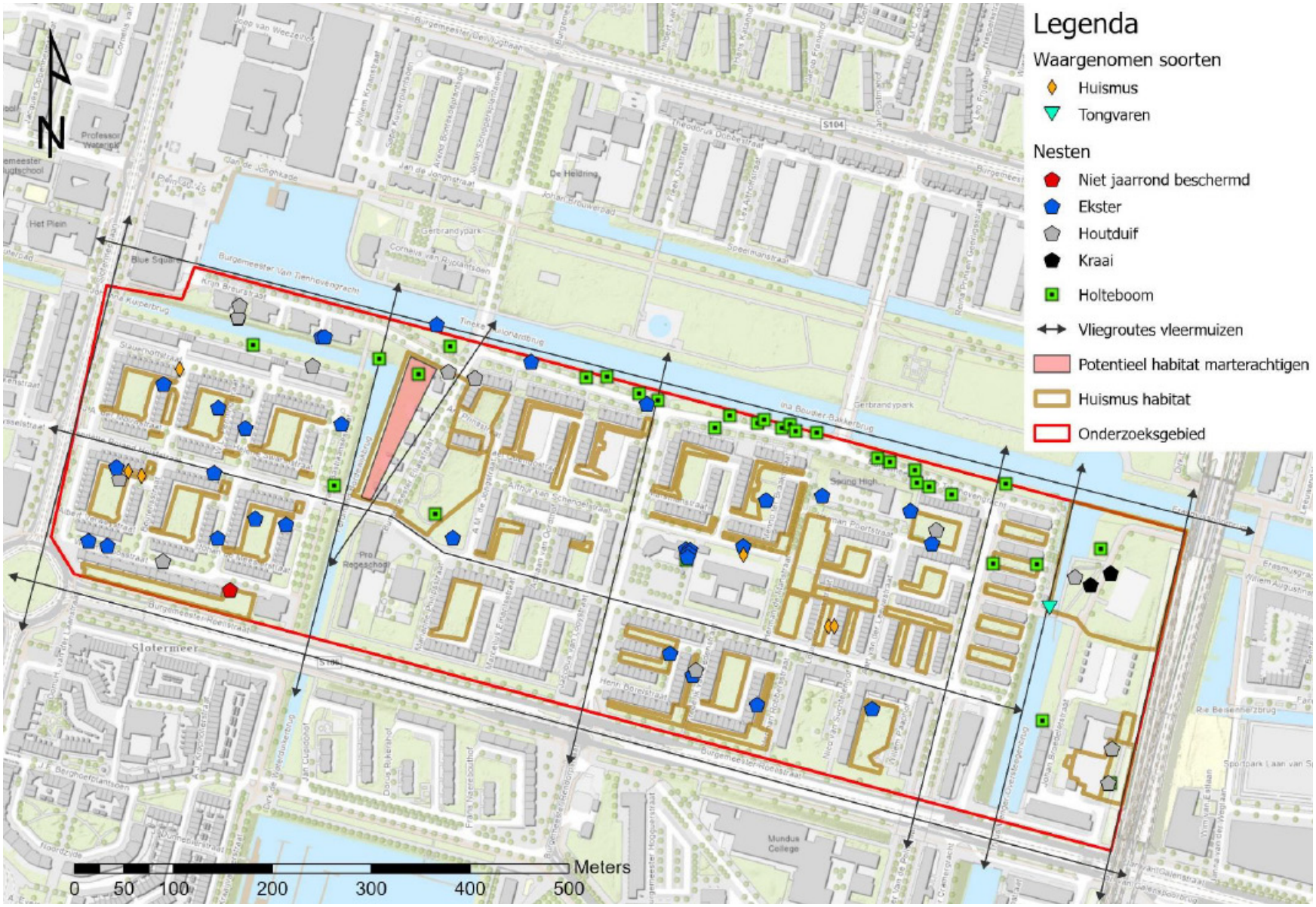
De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Vanwege de beperkte verdichting in woningaantallen is de verwachting dat er een niet-betekenende toename van luchtverontreiniging is door extra verkeer. De nieuwbouwwoningen voldoen straks minimaal aan de huidige isolatie-eisen,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

Wateronderzoek

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 project toe met 3.939 m2. Dit dient gecompenseerd te worden door 394 m2 extra wateroppervlakte (10%) te realiseren. Deze compensatie is reeds uitgevoerd met de aanleg van de Sloterparkbadsingel.

Vogels	§3.1 Wnb (nest niet jaarrond beschermd)	Nestgelegenheid	Ja	Nee, mits maat-regelen worden uitgevoerd	Snoeien en kappen wanneer geen broedge-val 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 maat-regelen worden uitgevoerd	Vermijden van verlichting, afschermen van armatuur en warm licht (<2700K) gebruiken
Rugstreeppad	§3.2 Wnb	Land- en overwinte-ringshabitat	Ja	Nee, mits maat-regelen worden uitgevoerd	Ontstaan van geschikt habitat bij werk-zaamheden voorkomen
Steenmarter	§3.3 Wnb	(Onderdeel van)Leef-gebied, 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 overwinte-rings 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

Overzicht van mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van de Couperusbuurt



Waarnemingen tijdens veldonderzoek

Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen in het vernieuwingsgebied zijn in kaart gebracht. De huisaansluitingen van te slopen woningen 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.

Elektra

- De bestaande trafo zou eerst moeten worden opgevangen in de wijk voordat deze gesloopt kan worden;
- Langs het talud bij het voetpad langs de Burgemeester Röellstraat ligt een kabel voor de openbare verlichting. Indien de lichtmasten daar weg gaan dan kan de kabel er ook uit;
- Bij de Burgemeester Röellstraat is er een oversteek van een middenspanningskabel. Deze moet gehandhaafd blijven en er mogen geen werkzaamheden zijn binnen 2 meter;
- In de Louis Couperusstraat ligt aan beide kanten een belangrijk doorgaand tracé vanuit het nabijgelegen onderstation. De zes middenspanningskabel moeten gehandhaafd blijven. Hier geldt ook dat er binnen 2 meter geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, anders moet de kabel worden verlegd. Ook moet er er ruimte zijn om in het kader van de energie transitie kabels bij te kunnen leggen;
- In de Burgemeester van de Pollstraat en de Aart van der Leeuwstraat ligt een hoogspanningsverbinding die gehandhaafd moet blijven. Deze kabel kan niet verlegd worden. Omwille van de veiligheid is het belangrijk dat aan weerszijden van de kabel 2 meter vrije ruimte wordt aangehouden;
- Langs de gebouwen bij Marcellus Emantsstraat en Marianne Phillipsstraat zijn de kabels in 2017 verzwaard. Bij de noordelijke velden zijn vorig jaar de kabels verzwaard, maar deze woningen komen in aanmerking voor renovatie en onderhoud (gasloos?);
- De huidige traforuimte (T612) voedt de gehele wijk, omdat de nieuwbouw gasloos wordt zou er meerdere (inpandige) ruimtes moeten worden gereserveerd, dit zou nader moeten worden berekend voor dit gebied;
- De huidige traforuimte aan de Burgemeester Rendorp-straat zal dan tijdelijk moeten worden opgevangen door 2x Provisoriums (tijdelijk traforuimte in de openbare ruimte, of pas slopen als de nieuwe traforuimtes zijn opgeleverd).
- Gas
- Omdat het hier om een energietransitie-wijk gaat die toekomstig aardgasloos wordt, wordt waar gesloopt na het opzeggen van de gasaansluitingen de hoofdgasleiding en aansluitleiding gefaseerd weggehaald. Het omliggende bestaande hoofdnet laten we zo veel mogelijk intact indien dit niet tot knelpunten lijdt met de voorgestelde gebiedsontwikkeling
- De 1 bar DN250 nodulaire hogedruk gasleiding in de Burgemeester Rendorpstraat die het gasstation in de Arthur van Schendelstraat 167 van gas voorziet voor de gehele wijk is stookseizoen gebonden. Deze kan niet voor langere tijd uit bedrijf om de gasvoorziening in het gebied bedrijfszeker te houden.

Waternet

Er komen meer woningen. Dat betekent dat het rioolsysteem en drinkwaternet in deze buurt opnieuw beschouwd moet worden om aan de vraag van drinkwater te voldoen en om goede afvoer te realiseren.

Warmtenet

Langs de Burgemeester Röellstraat ligt een hoofdtransportnet van het warmtenet. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren dient deze warmteleiding verplaatst te worden.

Akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor) weglawaai en industrielawaai. Het plangebied ligt wel/niet 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 dit kader de grondstroom-coördinatie 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.

Klimaatscan

In de quickcan klimaatadaptatie Couperusbuurt is een eerste risico-inschatting voor de vier thema's van klimaatadaptatie, te weten droogte, hemelwateroverlast, hitte en overstromingen, gemaakt. Het is de ambitie van Amsterdam om in 2050 zo goed mogelijk voorbereid te zijn op het veranderende klimaat. Om dat te bereiken, dient de stad robuust en klimaatadaptief ingericht te worden.

In het nieuwbouwdeel is geen risico op grondwateroverlast aangzien bij alle peilbuizen wordt voldaan aan de ontwateringsnorm van 0,9 meter. In het renovatiedeel liggen op dit moment geen peilbuizen, waardoor het niet mogelijk is om de ontwateringsdiepte exact te bepalen. Het maaiveldniveau is ongeveer gelijk in het nieuwbouwdeel en renovatiedeel, maar de grondwaterstand is hoogstwaarschijnlijk hoger in het renovatiedeel door kwel vanuit de Burgemeester van Tienhovengracht. In dat geval zou de ontwateringsdiepte in het renovatiedeel kleiner zijn dan in het nieuwbouwdeel. Echter, is het niet mogelijk om een preciezere inschtating van de grondwaterstanden te maken, aangezien informatie over bodemopbouw ter plekke ontbreekt. Daarom is het advies om peilbuizen in het renovatiedeel te plaatsen om de grondwatersituatie in beeld te krijgen.

In het renovatiedeel van de Couperusbuurt is er een aanzienlijk risico op hemelwateroverlast bij een bui van 60 mm/uur. In de meeste straten staat >10 cm water over de gehele breedte van de straat, en op een aantal stukken is dit zelfs >25 cm. In het renovatiedeel betreft het vooral straten in het wetselijk gedeelte, namelijk de Arthur van Schendelstraat, de Burgemeester Rendorpstraat, de Isräel Queridostraat en het Adriaan van Oordthof. Aandachtpunten om het risico op hemelwateroverlast in de nieuw situatie te verminderen, zijn:

- Voorkom dat water de huizen in kan stromen door middel van een drempel of verhoogd vloerpeil;
- Creëer berging op straat door de rijweg lager aan te leggen dan de stoep;
- Leidt het hemelwater door middel van tactische maaiveldindeling richting plekken waar het kan infiltreren, zoals wadi's of verlaagde groenstroken.

In de hele Couperusbuurt is de loopafstand tot koele plekken <300 meter, en wordt er dus voldaan aan de richtlijn voor het tegengaan van hittestress. Gezien de loopafstand tot koelte, en de aanwezige groenstructuur is er een matig risico op hittestress in de Couperusbuurt. Wel is het belangrijk om zoveel mogelijk bomen te behouden of nieuw te planten. Het advies is om voldoende schaduw te creëren op loop- en fietspaden, en in de binnentuinen. Vooral aangezien de binnenhoven een recreatiefunctie hebben (speelplaats, ontmoetingsplek, etcetera.)

12

Grond-exploitatite



Arthur van Schendelstraat

12. Grondexploitatie

Voor de vernieuwing van de Couperusbuurt 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 Couperusbuurt).

Uitgangspunten grondexploitatie

Programma en opbrengsten
In het plangebied worden circa 850 woningen gerealiseerd en 330 woningen gerenoveerd waarvan een deel wordt samengevoegd zodat er uiteindelijk 279 gerenoveerde woningen zullen zijn. Van dit programma is ongeveer 55 % sociale woningbouw, 17 % middensegment huurwoningen en 28 % 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. De kosten voor het verleggen van de stadswarmtetransportleiding en de herinrichting van de Burgemeester Röellstraat zijn financieel al meegenomen in het Investeringsbesluit Dichtersbuurt.

Realisatie
De realisatie van het project Couperusbuurt zal naar verwachting aaneensluitend worden uitgevoerd. De start van de eerste werkzaamheden staat gepland in 2024/2025. 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 vereveningsfonds. Dit negatieve saldo wordt veroorzaakt doordat het project binnen de regels van het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) valt, waardoor de grondopbrengsten beperkt zijn.

Economische uitvoerbaarheid
Het plan voor de vernieuwing van de Couperusbuurt is hiermee economisch uitvoerbaar.

Burgemeester Röellstraat

Binnen het beleid van Amsterdam is het de ambitie om de Burgemeester Röellstraat als hoofdweg te transformeren naar een stadslaan. In de huidige situatie wordt de Burgemeester Röellstraat gekarakteriseerd door tweelaagse bebouwing waarbij de achterzijden en tuinen van de woningen naar de straat zijn gekeerd. Door verdichting, het verschuiven van de rooilijn en het versmallen van het straatprofiel van de Burgemeester Röellstraat en het maken van voordeuren van de woningen en niet-woonvoorzieningen kan invulling geven aan deze ambitie.

Hoort bij pagina 35

Couperusbuurt

De Couperusbuurt maakt deel uit van het door het Rijk aangewezen "Wederopbouwgebied van Nationaal Belang Nieuw-West" en is daarmee een gebied waarbij de vernieuwing zorgvuldig met de erfgoedwaarden om moet worden gegaan. Het plan gaat daarom uit van renovatie van bestaande woningen in de noordelijke hoven. Daarbij worden niet alleen de woningen maar ook de inrichting rondom de hoven aangepakt. Ook het centraal in de buurtgelegen woon-hoven aangepakt. Ook het centraal in de buurtgelegen woon-werkcluster aan de Adriaan van Oordthof zal worden gerenoveerd. Hier is de ambitie om de bestaande bedrijfsruimtes beter aan te laten sluiten bij de buurt en het verblijfsklimaat te verbeteren. Langs de Burgemeester Röellstraat en de Burgemeester Rendorpstraat voorziet het plan in partiële sloop en nieuwbouw. Hier wordt aangesloten op de visie waarbij de Burgemeester Röellstraat zal worden getransformerd naar een stadslaan met bouwblokken die direct aansluiten op de
Burgemeester Röellstraat.