DE VENSER - *AMSTERDAM*

RU+PA | 24-10-2023

Stedenbouwkundig plan



Stadgenoot
Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam, Nederland
T +31 (0)20 511 80 00
www.stadgenoot.nl

Gemeeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN Amsterdam, Nederland
T 14 020
www.amsterdam.nl

rudy uytenhaak + partners architecten
Jan Evertsenstraat 779
1061 XZ Amsterdam, Nederland

T +31 (0)20 305 77 77
www.uytenhaak.nl
arch@uytenhaak.nl

SAMENVATTING

De Venser is een unieke plek in de Venserpolder in Amsterdam Zuidoost. Het groene gebied brengt afwisseling in de openbare ruimte in de Venserpolder, heeft een bijzonder goede bereikbaarheid en brengt diversiteit in het gebied door bewoners van de zorg- en sociale seniorenwoningen. Het gebied biedt kansen en mogelijkheden om een uniek groenstedelijk woongebied te maken.

Verdichting Amsterdam
Amsterdam Zuidoost ontwikkelt zich in hoog tempo. Met het plan om ongeveer 40.000 woningen te bouwen tot 2040 en daarbij horende voorzieningen zoals scholen, winkels, horeca, uitgaansgelegenheden, zorg, sportvelden en parken groeit het stadsdeel enorm. De Venser zal meeliften met de nieuwe ontwikkelingen en bijdragen aan de verdichtingsstrategie van Amsterdam.

Plan
Voorliggend stedenbouwkundig plan is op initiatief van Stadgenoot ontwikkeld in overleg met de gemeentelijke projectgroep, Amstelring en de huidige bewoners en omwonenden. Dit stedenbouwkundig plan is een vertaling van de ambitie om een inclusieve toevoeging aan de Venserpolder te vormen en is een uitwerking van de stedenbouwkundige visie uit januari 2020.
Door het openbaar toegankelijk en het doorwaadbaar maken van de nieuwe buurt wordt de locatie verbonden met de omgeving. Het toevoegen van woningen maakt het mogelijk het bestaande vastgoed te vervangen om zo tot een kwalitatieve buurt te komen met ca. 850 wooneenheden binnen alle segmenten voor verschillende doelgroepen.

Openbare Ruimte
De kavel waarop de herontwikkeling van het vastgoed gaat plaatsvinden is in erfpacht bij Stadgenoot. Stadgenoot zal deze kavel bouwrijp maken en is verantwoordelijk voor de realisatie van het vastgoed. Na deze herontwikkeling wordt er circa 9.000 m^2 aan openbaar gebied toegevoegd. Het gebied dat niet mee in erfpacht wordt uitgegeven wordt openbaar en zal door de gemeente worden heringericht. Om het plan integraal te verweven in de buurt wordt de inrichting van de openbare ruimte rondom De Venser én rondom het bouwblok aan de westzijde, gelegen tussen de Brentanostraat en Boris Pasternakstraat, in dit plan meegenomen.

Groenstedelijk woonmilieu
Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis waarop een bestemmingsplanwijziging kan worden voorbereid om tot een nieuw woonmilieu te komen. Binnen die kaders kunnen vervolgens de gebouwen en openbare ruimte ontworpen worden om zo tot een hoogwaardig nieuw stuk Amsterdam te komen.

SAMENVATTING 3

INLEIDING 7

1. OPGAVE 9
- Verdichting Amsterdam / Zuidoost 11
- Uitgangspunten beleid van Amsterdam 13
- Ontstaansgeschiedenis Venserpolder 15
- Context 17
- Woonzorggebouw De Venser 19

2. RUIMTELIJKE KWALITEIT 21
- Uitgangspunten 23
- Hoofdopzet 25
- Integrale aspecten 27
- Van woonzorggebouw naar woonbuurt 29
- Matenplan 31
- Plankaart 33
- Analyse bestaande bomen 35
- Bouwhoogtes en onderlinge afstand 37
- Aanzichten 39
- Bezonning 41
- Onderzoek windklimaat 43
- Impressie vogelvlucht 45
- Verdichting De Venser 47

3. PROGRAMMA 49
- Woningverdeling 51
- Plintactiviteiten 53
- Autoparkeren 55
- Fiets-, scooter- en scootmobielparkeren 57
- Principe doorsneden 59

4. OPENBARE RUIMTE 61
- Kernwaarden 63
- Plankaart 65
- Overzicht profielen 67
- Profielen 68
- Facetten 75

5. BEELDKWALITEIT 85
- Blokkenopbouw 87
- Plinten 89
- Body 93
- Kronen en optoppingen 97
- Sfeerbeelden 99

INHOUDSOPGAVE

6. DUURZAAMHEID 101

Duurzaam ontwikkelen in Amsterdam 103
Sociale duurzaamheid 105
Natuurinclusief 107
Klimaatadaptatie 109
Energie 111
Mobiliteit 113

7. PARTICIPATIE & INSPRAAK 115

Overzicht doorlopen buurtparticipatie 117
Wijzigingen participatietraject 119
Overzicht doorlopen inspraaktraject 121
Wijzigingen inspraaktraject 123

8. ONTWIKKELSTRATEGIE 125

Ontwikkelstrategie: faciliterend grondbeleid 127
Fasering, planning en BLVC 129
Juridisch kader en welstand 131

BIJLAGEN

Coördinaten erfpacht kavelgrens Stadgenoot
Coördinaten kavelgrenzen kwadranten
Groennorm
Watercompensatie
Demping Anna Blamansingel
Kabels en leidingen
Bezonning



locatie Venserpolder in relatie tot Amsterdam Centrum

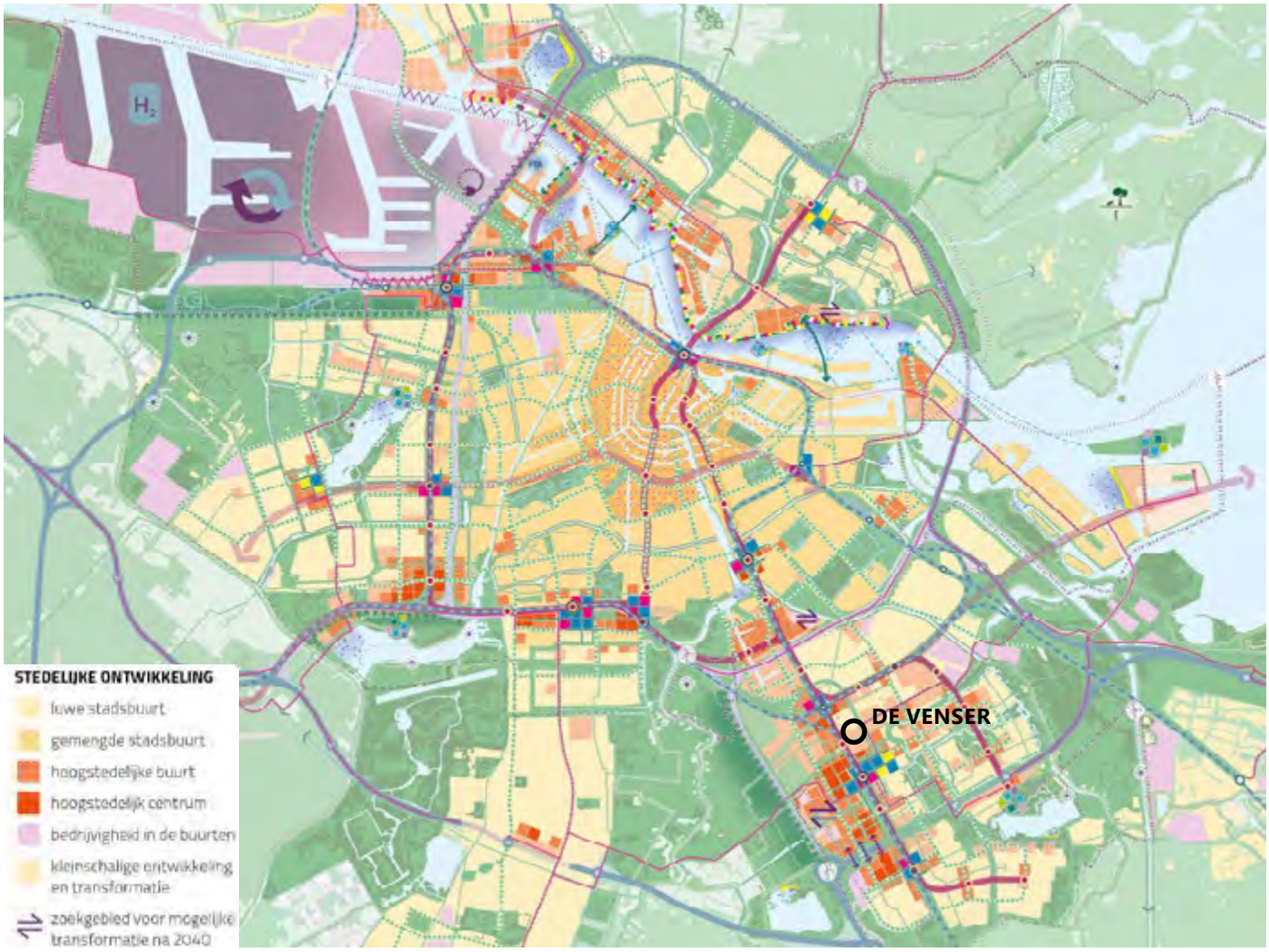
INLEIDING

Aanleiding
Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor het project De Venser in de Venserpolder. Voorafgaand aan het opstellen van dit document zijn Stadgenoot en de gemeente een intentieovereenkomst en een allonge overeengekomen. Hierin zijn bepaalde producten benoemd op grond waarvan partijen besluiten of de voorgenomen herontwikkeling van het project De Venser haalbaar is. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is één van deze producten. In dit plan wordt beschreven hoe Stadgenoot en de gemeente gezamenlijk de herontwikkeling en uitbreiding van het vastgoed van Stadgenoot gerealiseerd willen zien. Gelijktijdig is de gemeente aan zet om het omringend openbaar gebied te laten aansluiten op het plan en daar waar nodig is bepaalde verbeteringen aan te brengen, zoals de fietsverbindingen en de groenstructuur.

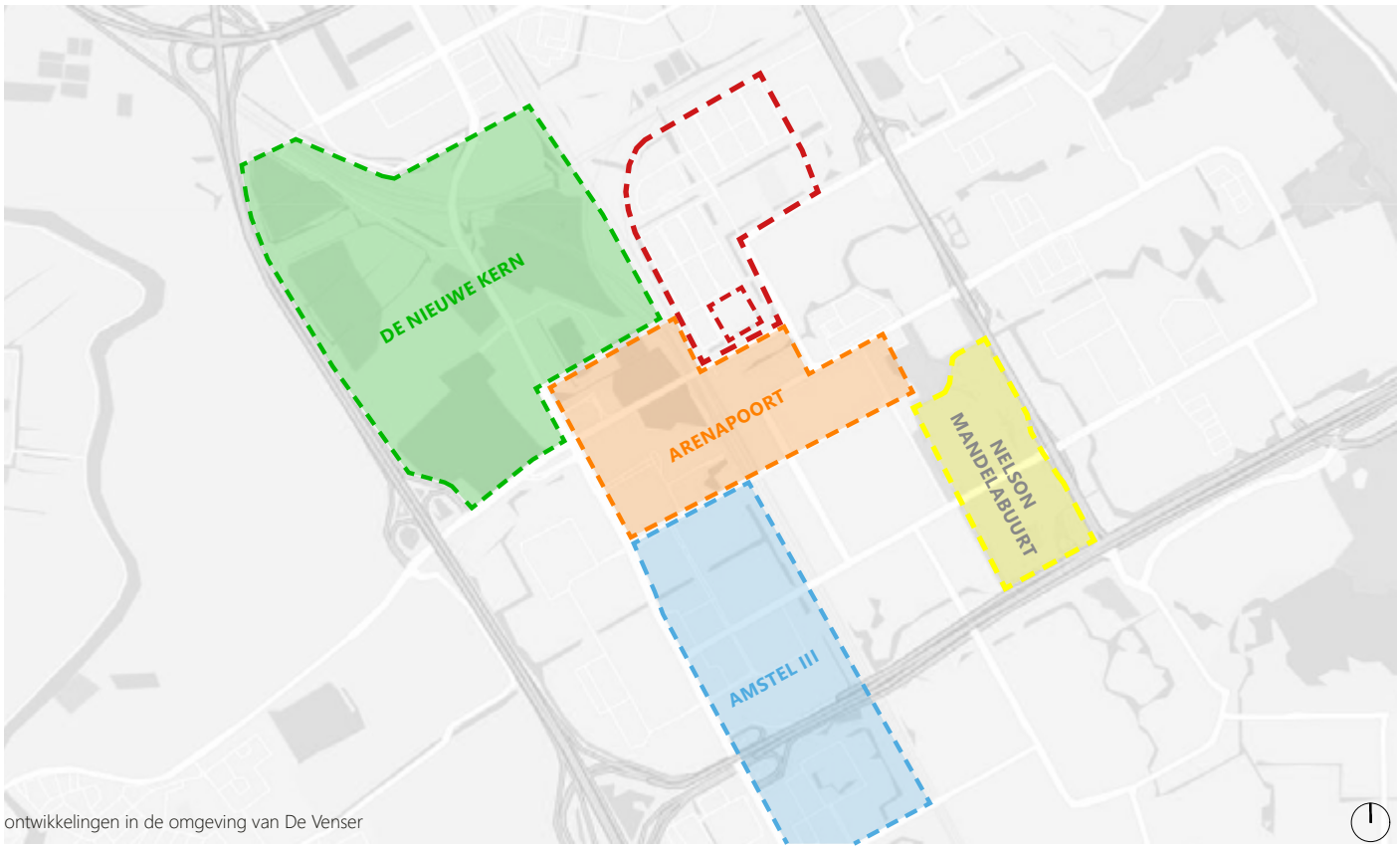
Locatie
De Venser is gelegen in het meest zuidelijke deel van de Venserpolder in Amsterdam Zuidoost, net buiten de ring. Infrastructureel ligt de locatie erg gunstig en kan het via metrostation Strandvliet en treinstation Bijlmer Arena goed bereikt worden. Ook lopen er twee belangrijke fietsroutes door de Venserpolder: het Abcouderpad en Strandvlietpad.

Leeswijzer
Dit stedenbouwkundige plan is opgedeeld in 8 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk gaat in op de opgave, de koppeling met Amsterdam, de invloeden vanuit de omgeving en de directe context en een analyse van de huidige situatie. De hoofdstukken 2 en 3 beschrijven het stedenbouwkundige plan en het programma. Hoofdstuk 4 is het plan voor de openbare ruimte, opgesteld door de gemeente Amsterdam. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitwerking van het plan in beeldkwaliteit. Hoofdstuk 6 duurzaamheid behandelt diverse aspecten met betrekking tot de klimaatadaptatie, milieuregelgeving en duurzame ingrepen. In hoofdstuk 7 wordt het doorlopen participatietraject toegelicht en in hoofdstuk 8 worden de vervolgacties op het stedenbouwkundig plan toegelicht in de fasering, het juridische kader en de planning. Tenslotte is in een apart bijlagendocument relevant achtergrondmateriaal gebundeld.

01 OPGAVE



verdichtingskaart Amsterdam, toekomstvisie Amsterdam 2050



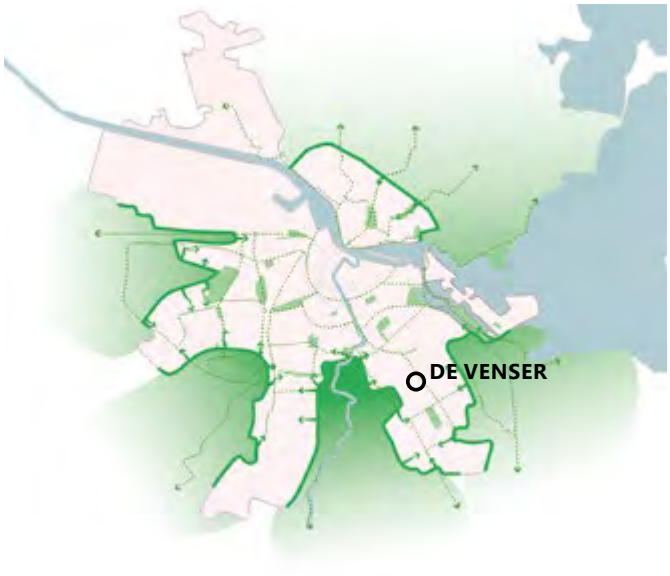
ontwikkelingen in de omgeving van De Venser

VERDICHTING AMSTERDAM / ZUIDOOST

De stad verdicht op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer vanuit de regio en per fiets vanuit de agglomeratie. De belangrijkste ontwikkelgebieden zijn een aantal grote werklocaties die veranderen in stadsbuurten, waar wonen en werken door elkaar plaats vindt. Ze liggen aan bestaande en nieuwe metrolijnen: aan de zuidkant langs het spoor en de metro richting Zuidoost en Schiphol, aan de noordkant van de stad langs het spoor en metro richting Zaandam. De grote ontwikkelgebieden zijn verknoopt met bestaande buurten dankzij doorlopende straten en groene routes. Speciale aandacht is er voor de nieuwe voorkanten die de stad hier krijgt langs het water van het IJ en aan het landschap van de Amstelscheg, de Oeverlanden en de Bretten.

De verdichting van de stad in werkgebieden en in aangrenzende buurten in Nieuw-West, Zuidoost en Noord betekent een meerkernige ontwikkeling op basis van eigen karakter en kwaliteiten van de verschillende delen van de agglomeratie. Het is een breuk met de zeer sterk op de binnenstad gerichte ontwikkeling van de afgelopen decennia. Nieuw-West, Zuidoost en Noord zijn onderling en met het centrumgebied verbonden door een continu en vanzelfsprekend netwerk van aantrekkelijke en groene straten. Je vindt in deze stadsdelen straks ook voorzieningen met een stedelijke uitstraling, zoals een nieuw theater in Osdorp en een cultuurgebouw op het Buikslotermeerplein. Binnen de meerkernige stad zijn plekken waar concentraties van werken en voorzieningen een plek krijgen: in stationskwartieren bij de belangrijkste ov-knopen en in stedelijke centra rond de stadsdeelcentra Osdorpplein, Amsterdamse Poort en Buikslotermeerplein.

Amsterdamse scheggen
Amsterdam staat voor de enorme bouwopgave van ten minste 75.000 woningen de komende tien jaar. Maar een stad die groeit moet ook kunnen ademen. De Amsterdamse scheggen zijn ontzettend belangrijk voor de leefbaarheid in de stad: ze koelen de stad, zorgen voor een betere luchtkwaliteit en kunnen worden ingezet bij de grote vraagstukken van deze tijd, zoals energietransitie, klimaatadaptatie en CO2-reductie. Met het verdichten van de stad zal dus met name binnenstedelijke verdichting plaatsvinden om de Amsterdamse scheggen te waarborgen. De Venser bevindt zich in zo'n binnenstedelijk gebied tussen twee scheggen in.



amsterdamse scheggen, toekomstvisie amsterdam 2050

Ontwikkelingen Amsterdam Zuidoost
Zuidoost ontwikkelt zich in hoog tempo. Met het plan om ongeveer 40.000 woningen te bouwen tot 2040 en daarbij horende voorzieningen zoals scholen, winkels, horeca, uitgaansgelegenheden, zorg, sportvelden en parken groeit dit stadsdeel enorm. Deze groei zal veel invloed hebben op de omliggende gebieden wat betreft levendigheid, drukte, verdichting en gebruik. De Venser zal hier meeliften met de nieuwe ontwikkelingen en bijdragen aan de verdichtingsstrategie van Amsterdam.



Nelson Mandelabuurt



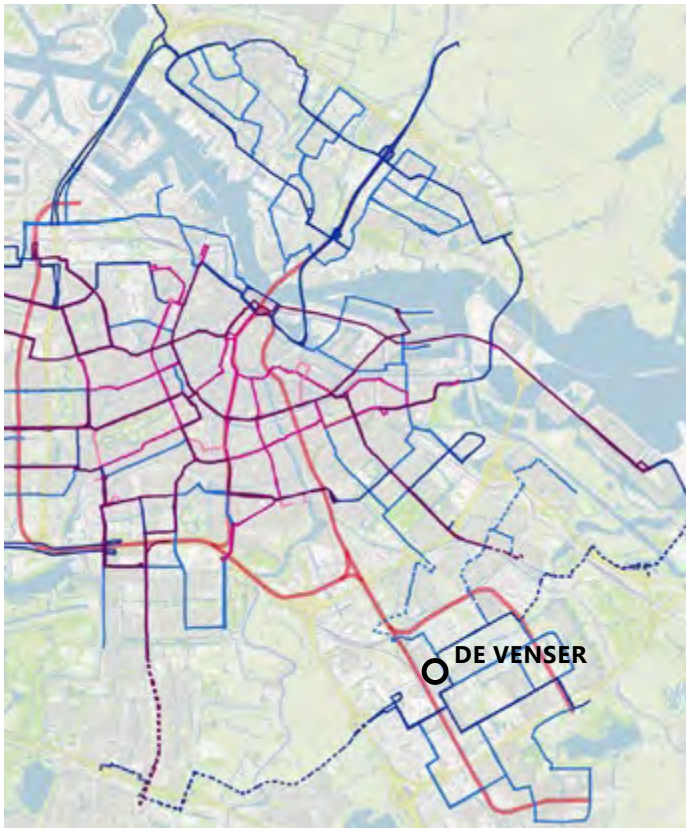
De Nieuwe Kern



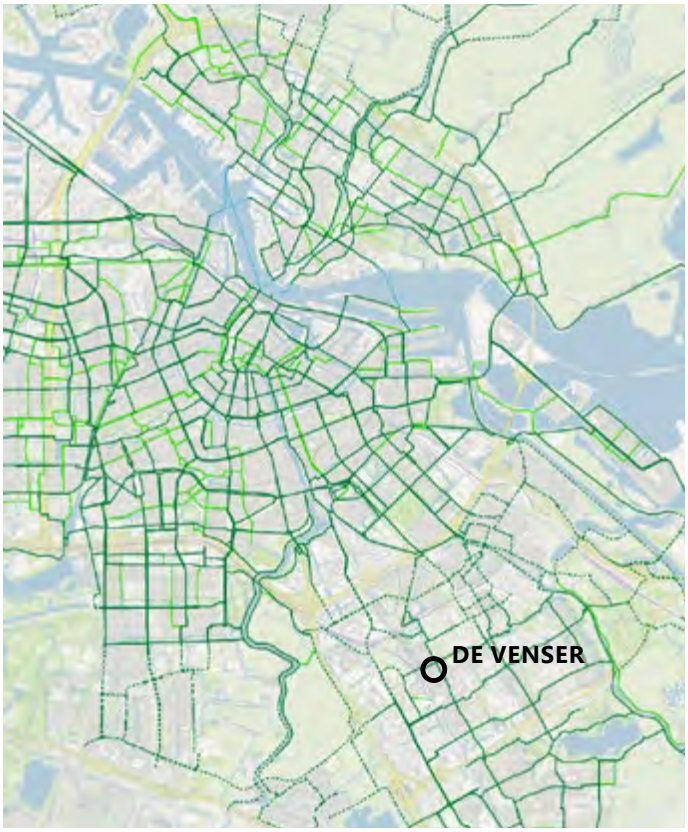
Arenapoort



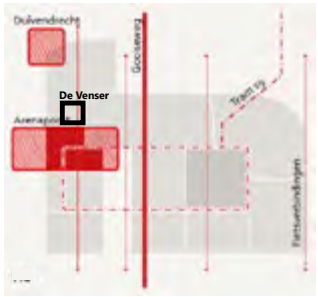
AMSTEL III



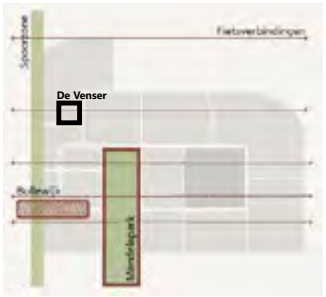
openbaar vervoer netwerk, maps.amsterdam.nl



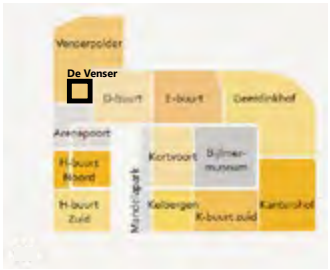
fietsnetwerkplus, maps.amsterdam.nl



schaal van de stad



schaal van het stadsdeel



schaal van de buurt



schaal van de wijk

Plan Amsterdam, Blik op de Bijlmer, p.28, 2019

Woningbouwplan 2022-2028
Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen (21 december 2022). In het Woningbouwplan 2022-2028 actualiseert de gemeente de ingeslagen weg met als ambitie de bouw van jaarlijks 7.500 woningen. De verhouding 40-40-20 is daarbij het uitgangspunt. Het accent ligt hierbij op drie thema's: 1 Nieuwbouw van 7.500 woningen 2 Bouwen van een goede mix 3 Versnellen en versimpelen. Alle acties en voorstellen in het Woningbouwplan hebben als doel om woningbouwproductie te stimuleren en hiermee doorstroming te bevorderen, met in achtneming van de volkshuisvestelijke ambities in het coalitieakkoord.

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (definitief medio 2023)
De AAV is een wettelijk verplicht beleidsdocument op grond van de Woningwet. Het is de woonvisie van de Gemeente Amsterdam waarop de woningcorporaties een bod uitbrengen voor hun bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. De AAV en het bod van de corporaties moeten leiden tot nieuwe samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 – 2027. De AAV vormt daarnaast de basis voor de Amsterdamse Huisvestingsverordening. De woonzorgvisie van Amsterdam, ook een vereiste van het Rijk, is geïntegreerd in deze AAV. Hiervoor is de woonzorgopgave in kaart gebracht. Voor de verschillende doelgroepen, zoals ouderen en mensen met zorg aan huis, zijn nieuwe woonoplossingen uitgewerkt. Tot slot is de AAV een uitwerking van de uitvoeringsagenda Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool.

Hoofdgroenstructuur
De Hoofdgroenstructuur legt vast waar het groen in de stad wordt beschermd tegen bebouwing of verharding.
De gemeenteraad van Amsterdam heeft (april 2023) het inleidend verzoek voor het houden van een referendum over de Hoofdgroenstructuur ingewilligd. Tot de uitslag van het referendum bekend is of tot duidelijk is dat het referendum niet wordt gehouden, wordt er niet besloten over de Hoofdgroenstructuur.

UITGANGSPUNTEN BELEID VAN AMSTERDAM

Omgevingsvisie 2050 "een menselijke metropool"
Amsterdam groeit sinds een decennium structureel met gemiddeld 11.000 inwoners per jaar. De motor achter dit succes is de kenniseconomie, een economie die vanwege de hoge afhankelijkheid van (hoog opgeleid) menselijk kapitaal en interactiemilieus (omgevingen waar dit menselijk kapitaal, ideeën en kennis met elkaar in contact komen), sterk stedelijk gericht is.

De omgevingsvisie Amsterdam 2050 is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is opgesteld in kader van de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking treedt en vervangt daarmee de Structuurvisie 2040. Met uitzondering van de onderwerpen hoofdgroenstructuur en hoogbouw.

In de omgevingsvisie staan de opgaven waar Amsterdam voor staat. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes. Dit zijn: meerkernige ontwikkeling, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoreus vergroenen en samen stadmaken. De visie bevat ook een ruimtelijk-programmatisch kader en een beleidsagenda waarin al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving is samengevat. Verder wordt aangegeven welke nieuwe richtingen nodig zijn.

Koers 2025 Ruimte voor de stad
In juni 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met de bestuursopdracht Ruimte voor de Stad – ontwikkelstrategie Amsterdam 2025. Koers 2025 is een verdere uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040, waar in grote lijnen de mogelijke ontwikkeling van de stad tot 2040 worden geschetst. Twee ambities zijn daarbij leidend: 'verdichting' en 'transformatie'. In Koers 2025 wordt Amsterdam Zuidoost als één van de bouwstenen voor gebiedsontwikkeling benoemd (bouwsteen 5). Kenmerkend als groenblauwe woonbuurten en gemengde stadsbuurten rondom stationslocaties.

Routekaart Klimaatneutraal 2050
De gemeente Amsterdam heeft in maart 2020 de 'Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050' vastgesteld.
Om de gemiddelde temperatuurstijging op aarde beperkt te houden moeten we met z'n allen de CO2-uitstoot verminderen. Daarom vermindert Amsterdam in 2025 haar CO2-uitstoot met 5 procent, in 2030 met 55 procent en in 2050 met 95 procent in vergelijking met de uitstoot in 1990. Samen met bewoners, bedrijven en instellingen werken we intensief samen aan de verandering naar een stad waarin we alleen nog gebruik maken van duurzame energie. De Routekaart beschrijft de lange termijn visie en strategie op de Amsterdamse energietransitie en de acties voor de korte termijn. De aanpak loopt via 4 paden: gebouwde omgeving, verkeer en vervoer, elektriciteit en haven en industrie.

Visie Openbare Ruimte 2025
De visie openbare ruimte 2025 heeft als slogan: 'de huiskamer van alle Amsterdammers'. Waarin de richtlijnen voor ontwikkeling en beheer van de Amsterdamse openbare ruimte zijn beschreven. De visie gaat in op vijf ambities voor de stedelijke openbare ruimte:
1. De openbare ruimte is ingericht op huidig en toekomstig gebruik.
2. De openbare ruimte ondersteunt de dynamiek van de stad.
3. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en beheerd.
4. De openbare ruimte wordt overal op verzorgd niveau onderhouden en beheerd.
5. Het inrichten en beheren van de openbare ruimte is een gezamenlijke opgave.

Mobiliteits Aanpak
Amsterdam is een stad waar op een relatief klein oppervlak veel mensen wonen, werken en recreëren. In 2040 is het aantal huishoudens in de regio toegenomen met ongeveer 270.000. De Mobiliteits Aanpak gaat in op hoe de Amsterdamse straten, wegen en OV-lijnen moeten worden ingericht om zoveel mogelijk mensen het snelst van A naar B kunnen reizen en hoe er tegelijkertijd kan worden ingespeeld op een verdere kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Met name de groei van fietsgebruik en toename op de parkeerdruk zijn grote veranderingen.
De Venser ligt dicht tegen een spoor- en metrolijn met fietsverbindingen rondom. Hierdoor zal het autoverkeer en de parkeerdruk op straat, mede door een half verdiepte parkeergarage, afnemen en is er meer ruimte voor een kwalitatieve openbare ruimte.

Amsterdam Rainproof
Om Amsterdam bestand te maken tegen de steeds vaker voorkomende hoosbuien is Amsterdam Rainproof samengesteld. Om dit te behalen moet er regenbestendig ontwikkeld worden (70 liter hemelwater per m^2 bebouwd oppervlak dient te worden opgevangen en deze hoeveelheid hemelwater dient binnen 70 uur weer te worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per m^2 bebouwd oppervlak). Met het 'Omgevingsprogramma Riolering (OPR) 2022-2027' die in februari 2022 is verschenen is de norm voor berging van 60 naar 70mm/uur gegaan.

Woonagenda 2025
De woonagenda heeft als uitgangspunten: voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Het grootste tekort is in de gereguleerde huurvoorraad.
Met het project De Venser kunnen de huidige bewoners één-op-één doorverhuizen en is er ruimte voor ca. 550 extra woningen, waarvan 40% sociaal, 40% midden en 20% vrije sector. Hierdoor kunnen huidige bewoners in de Venserpolder doorverhuizen en ruimte maken voor nieuwe bewoners in de Venserpolder én er worden nieuwe bewoners in de buurt aangetrokken die zorgen voor diversiteit en inclusiviteit.

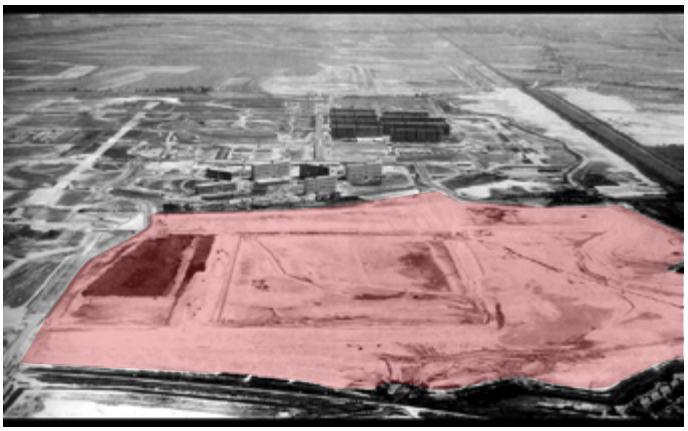
Studie Blik op de Bijlmer
Het Finale Plan van Aanpak uit 2002 markeerde de laatste fase van een grootscheepse vernieuwing van de Bijlmermeer. De kredietcrisis van 2008 gooide roet in het eten bij de uitvoering van dat plan, maar op dit moment wordt de operatie met vernieuwd elan hervat. Het plan voor vernieuwing van het woonzorggebouw De Venser wordt van harte ondersteund. Het plan bevat goede elementen zoals de verdichting, toevoegen van woonprogramma, open maken van het gebied, revitalisering van de Venserpolder en de verschuiving van de modelsplit van auto naar ov: de nieuwe voorkant van de wijk. Sinds 2002 zijn de bestuurlijke ambities, maatschappelijke context en stedenbouwkundige inzichten echter verschoven.
Het belangrijkste voorbeeld hiervan om op een hernieuwbare blik op de toekomstige ontwikkeling van de Bijlmer te kijken, is de studie Blik op de Bijlmer. Een inspiratie stuk voor elk principebesluit of ander planproduct. Het is dus een inspanningsverplichting om de studie waar het kan te volgen. Het zeer vernieuwende uitgangspunt van de studie Blik op de Bijlmer is dat het uitgangspunt nu wordt/is om bij elk (her)ontwikkel-project, de opgave niet meer alleen als een opgave voor een bouwlocatie te benaderen, maar dat voortaan ook wordt gekeken naar de wisselwerking met de buurt. Sterker nog wat de situatie van de buurt is en wat de buurt nodig heeft en welke aanpak van het project versterkend kan werken voor de buurt als geheel, is voortaan het uitgangspunt.



Bijlmermeer en omliggende polders (1757)



1900, poldergebied


Bijlmermeer in aanbouw en in voorgrond Venserpolder (1969)



1970, aanleg infrastructuur en start bouw Bijlmermeer


1988, ontwikkeling Carel Weeber blokken en woonzorggebouw De Venser


2020, verdichting Amsterdam Zuidoost

amsterdamhv.nl/wiki/bijlmermeer.html

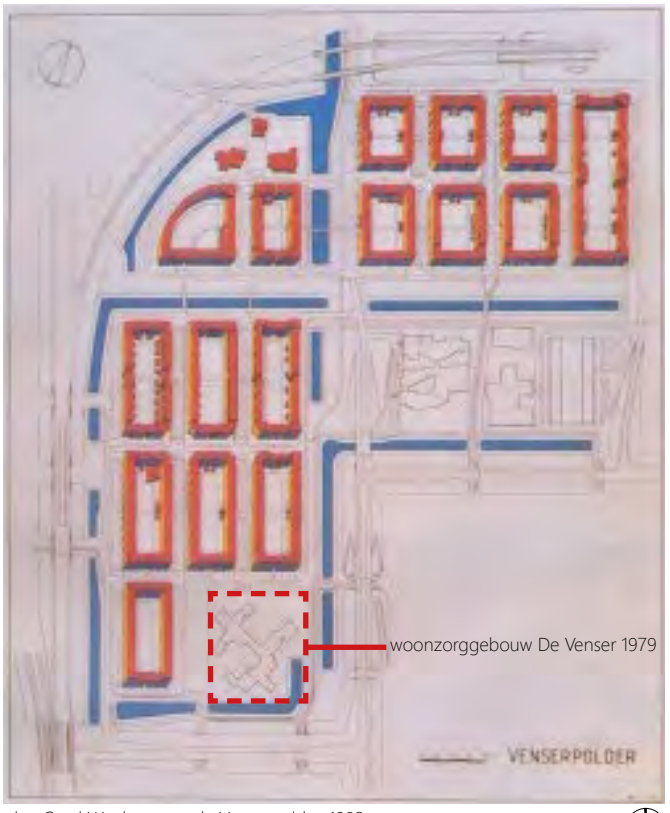
topotijdreis.nl

ONTSTAANSGESCHIEDENIS VENSERPOLDER

De Venserpolder is een voormalige polder en woonwijk in het Amsterdamse stadsdeel Amsterdam Zuidoost (gelegen in de driehoek tussen station Duivendrecht en de metrostations Strandvliet en Venserpolder) ten noordwesten van de Bijlmermeer.

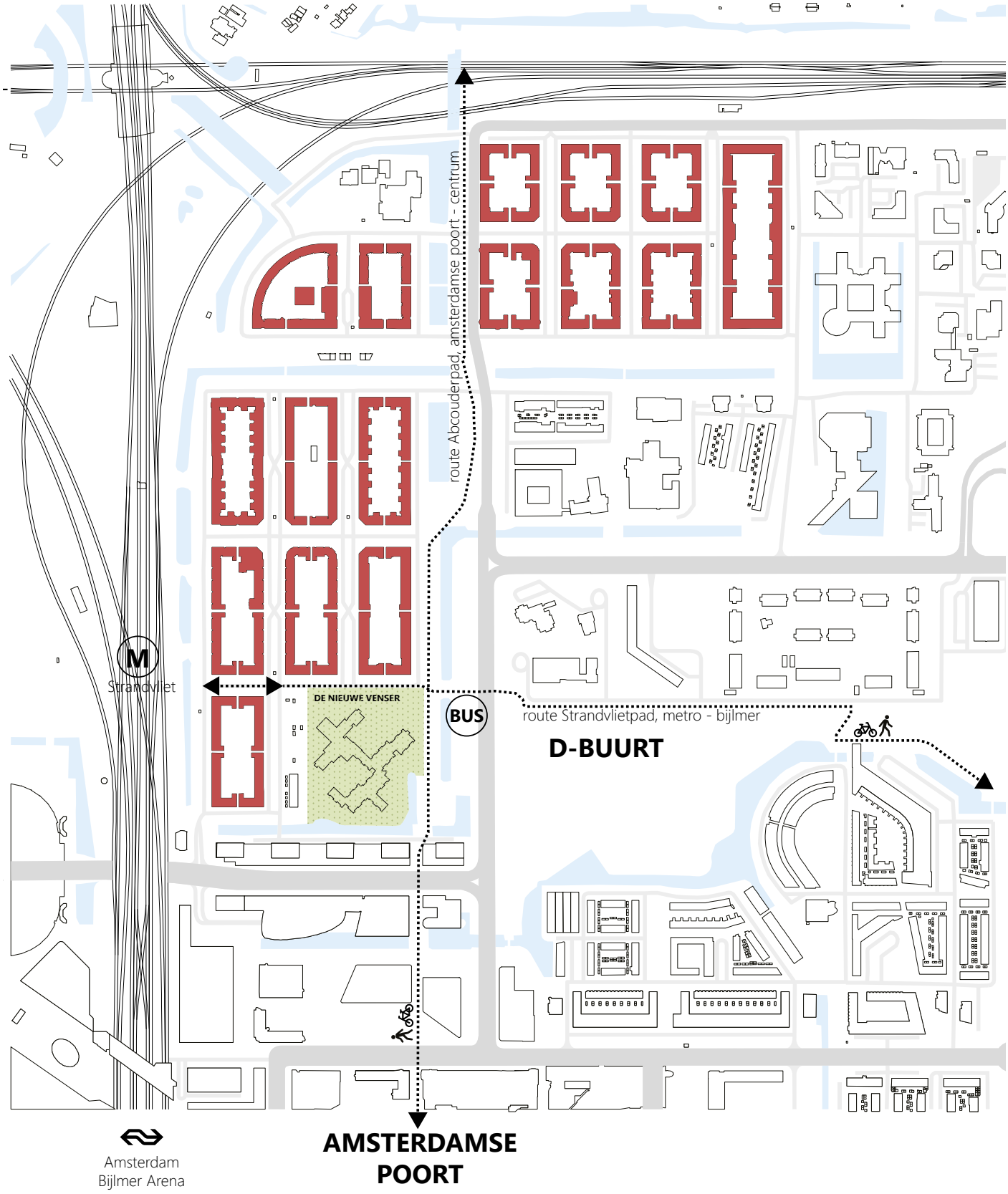
De naam Venserpolder is van oudsher de naam van het gebied waarin de woonwijk is gebouwd. Dit gebied was veel groter dan de huidige wijk. Ook Duivendrecht-Oost en Diemen-Zuid hoorden tot de polder. De polder werd omsloten door de Rijksstraatweg van Duivendrecht naar Abcoude, de Weespertrekvaart en de ringsloot om de Bijlmermeer. De Venser was een vrij brede sloot die langs het vrachtspoor liep dat de Rijksstraatweg kruiste.
In de 17de eeuw werd de Venserpolder aangelegd als drooglegging van een drassig gebied zodat het bewoond kon worden en er veeteelt plaats kon vinden. Deze veeteelt diende de voedselvoorziening van de stad Amsterdam. Ten noorden van de polder lag de Diemermeerpolder en ten zuiden de Bijlmermeerpolder. In de jaren 1970 werd begonnen met het ophogen van de terreinen in de Venserpolder. In de jaren 1980 werd de huidige woonwijk Venserpolder aangelegd.

De wijk werd begin jaren 1980 als laatste van de woonwijken in Amsterdam Zuidoost gebouwd naar ontwerp van Carel Weeber. Vier gedeelten van de wijk worden door kanaalvormige waterpartijen van elkaar gescheiden en door voetgangers en fietsersbruggen met elkaar verbonden. De Venserpolder bestaat hoofdzakelijk uit ongeveer 5000 woningen, daarnaast zijn er onderwijsvoorzieingen en het woonzorggebouw. De woonblokken zijn vier of vijf woonlagen met portiekwoningen, gelegen om binnentuinen en aan lange boomrijke lanen.
De binnentuinen van de grote gesloten bouwblokken zijn toegankelijk door poortjes, ze zijn meestal lommerrijk en ingericht met speelveldjes, nutstuinen of siertuinen. De begane grond woningen hebben aan de achterzijde vaak privétuintjes. In de wijk bevindt zich ook een locatie voor enkele woonwagens.
Sinds 2005 staan er aan de rand van de Venserpolder vijf appartementencomplexen van acht woonlagen hoog aan de Anna Blamansingel.
De buurt grenst aan de wijk Bijlmermeer en aan het dorp Duivendrecht behorend tot de gemeente Ouder-Amstel.
De straatnamen in de buurt zijn afgeleid van legendarische internationale schrijvers zoals Berthold Brecht, Boenin, Barbusse, Dickens, Andersen, Bernard Shaw, Dostojewski en Charlotte Brontë.



plan Carel Weeber voor de Venserpolder, 1982

Locatie
De Venserpolder is gelegen in de hoek van twee sporen ten noorden van Bijlmer Centrum en bevindt zich tussen de toekomstige woningbouwplannen Arenapoort, Amstel III en De Nieuwe kern. Infrastructureel ligt de locatie erg gunstig en kan het via metrostation Strandvliet en treinstation Bijlmer Arena en met de bus goed bereikt worden. Ook lopen er twee belangrijke fietsroutes door de Venserpolder: het Abcouderpad en Strandvlietpad.
De Venser is gelegen in het meest zuidelijke deel van de Venserpolder. De Venser is een van de buurt afgesloten groen gebied waar het woonzorggebouw staat. Vanaf de Berthold Brechtstraat wordt het terrein van De Venser middels een slagboom betreden.


route Abcouderpad, amsterdamse poort - centrum
M
Strandvliet
DE NIEUWE VENSER
BUS
route Strandvlietpad, metro - bijlmer
D-BUURT
Amsterdam
Bijlmer Arena
AMSTERDAMSE
POORT

CONTEXT

Woonzorggebouw De Venser is in 1979 ontwikkeld en gebouwd, net voordat het plan Venserpolder van Carel Weeber (1980) werd opgesteld. De Venser is een vrij in het groen staand autonoom kruisvormig gebouw.

Sinds die tijd is de omgeving van dit deel in Amsterdam Zuidoost verder verstedelijkt. Uitbreiding van de capaciteit op deze plek is van betekenis zowel uit oogpunt van duurzaamheid als ter beantwoording aan de maatschappelijke vraag naar woningen binnen Amsterdam. Het voorliggende stedenbouwkundige plan wil de locatie opnieuw inweven in haar context en daarmee ook een bijdrage leveren aan de revitalisering van de Venserpolder.

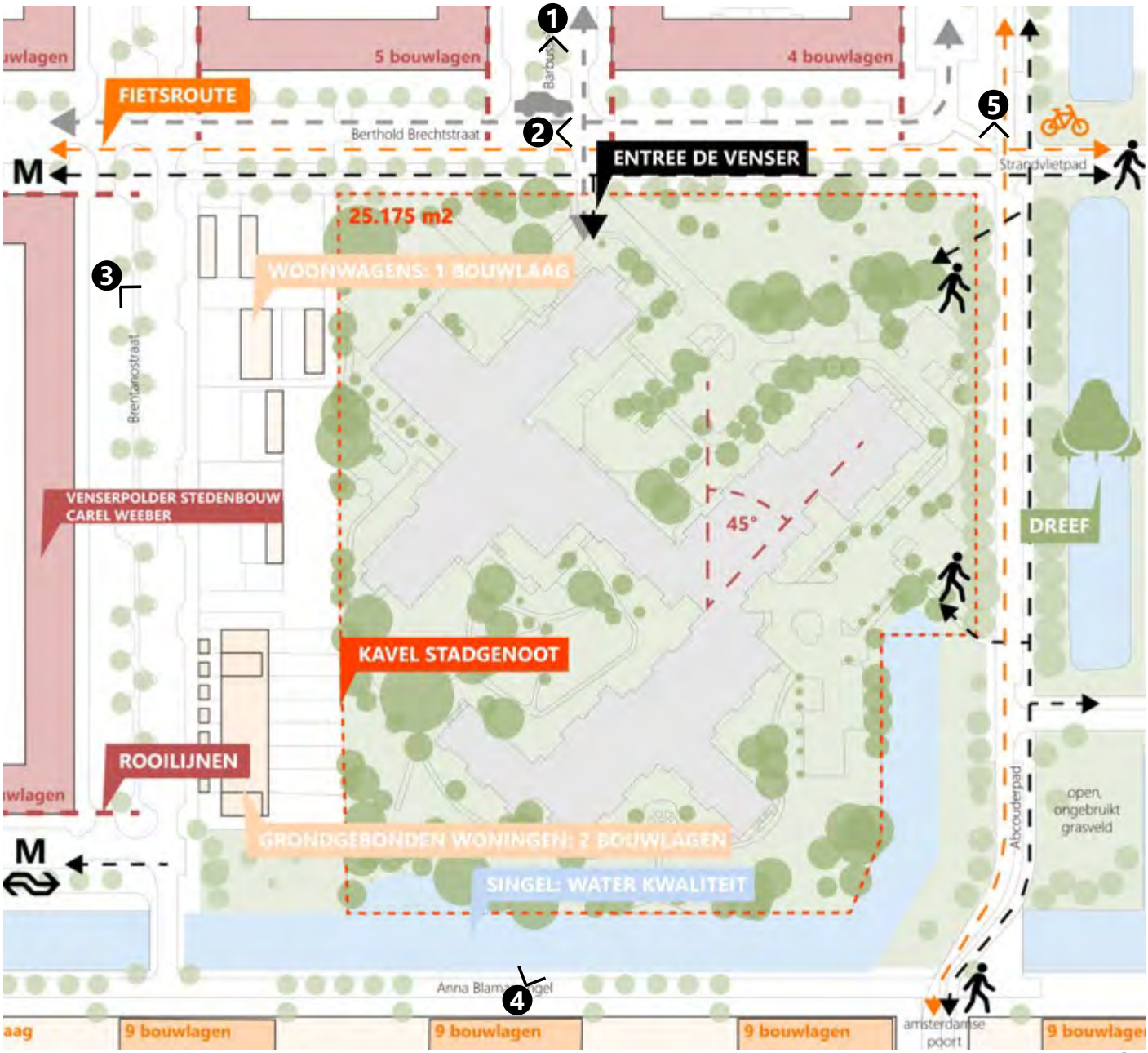
De context wordt gekenmerkt door een dynamiek vanuit drie sferen. Het plan van Carel Weeber van de Venserpolder kan gelezen worden als een ruim gemaatvoerde versie van Berlagiaanse bouwblokken met brede versteende straten en collectieve groene binnentuinen. De Dolinga- en Daalwijkdreef aan de oostzijde hebben een uitgesproken groen karakter en omsluiten een nog parkachtig gebied. Aan de zuidkant vormt het gebied Amsterdam Arena met station en Arena Boulevard tot aan de Amsterdamse Poort het nieuwe centrum van Amsterdam Zuidoost. De Venser is een schakelgebied tussen deze drie sferen en de nieuwe ontwikkelingen Amstel III en Nieuwe Kern.


Barbusselaan

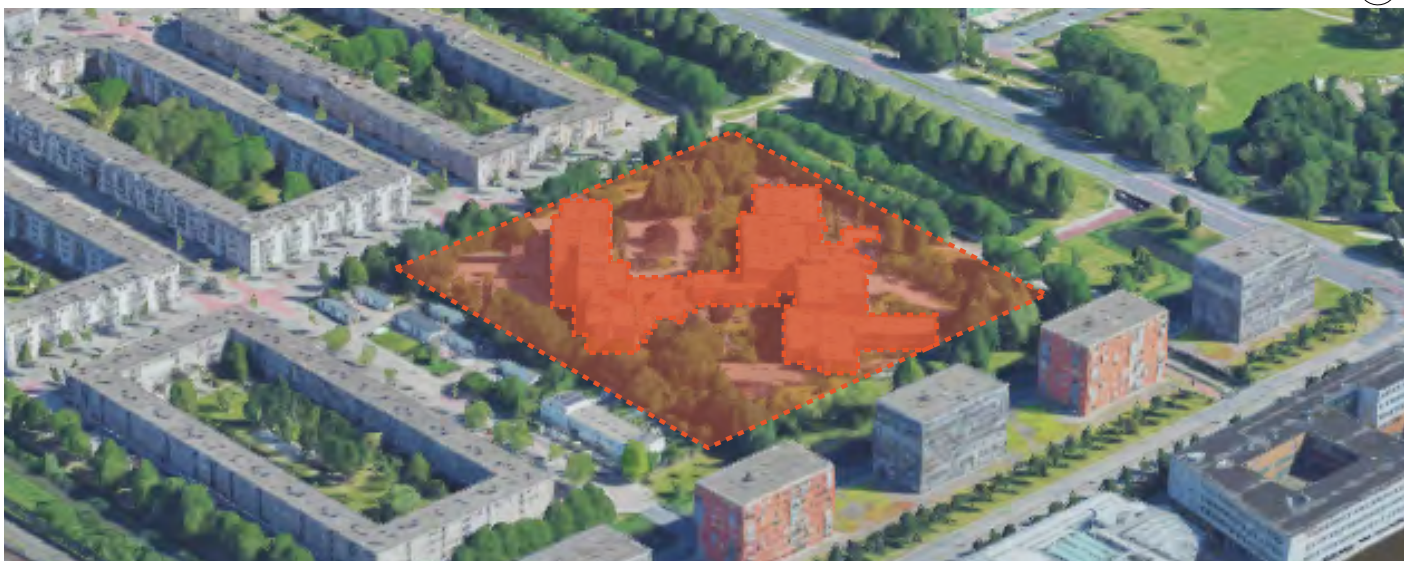

Berthold Brechtstraat


Abcouderpad


binnenhof in Venserpolder



analyse huidige situatie 1:1500



luchtfoto De Venser, google maps

WOONZORGGEBOUW DE VENSER

Oud worden in culturele diversiteit
Woonzorggebouw De Venser in Amsterdam Zuidoost is in 1981 in gebruik genomen als verzorgingshuis. Het bestaat uit twee delen: de eerste vleugel bestaat uit 154 – grotendeels éénkamer – zorgwoningen, de tweede vleugel bestaat uit 154 sociale seniorenwoningen. De Venser is een multicultureel woonzorggebouw, waar ook buurtbewoners welkom zijn in het restaurant of om mee te doen aan diverse activiteiten.

Onderzoek sloop-nieuwbouw
Het huidige gebouw De Venser is 40 jaar na haar bouw verouderd. Het door Amstelring geëxploiteerde zorggedeelte voldoet niet meer aan de huidige regelgeving en de voor Amstelring belangrijke functionele organisatie van woongroepen. Daarom heeft Stadgenoot in 2017 opdracht gegeven te onderzoeken welke voor- en nadelen er zijn bij strategieën variërend van renoveren tot herontwikkelen.
Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft Stadgenoot besloten het huidige complex te slopen en met een herontwikkeling een nieuw woonzorggebouw te realiseren dat aan alle eisen van deze tijd voldoet en daarnaast nieuwe woningen te kunnen toevoegen aan de buurt.


❶ zicht op huidige entree woonzorggebouw vanaf Barbussenlaan


❷ zicht op huidige Berthold Brechtstraat


❸ zicht op woonwagens


❹ zicht op natuurlijke oever


tuin woonzorggebouw De Venser

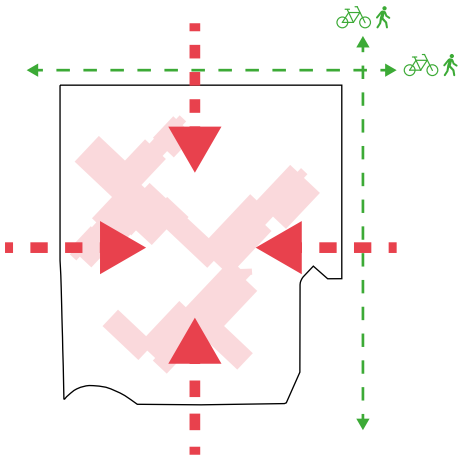

❺ zicht op Abcouderpad vanaf Strandvlietpad

02 RUIMTELIJKE KWALITEIT

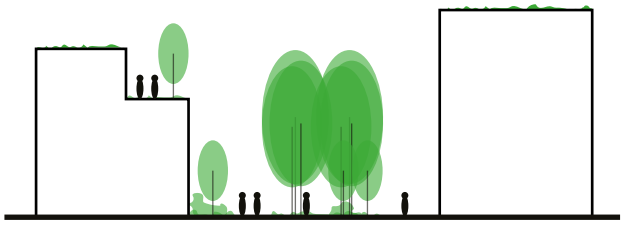


MIDDELHOGE GROENE WOONBUURT

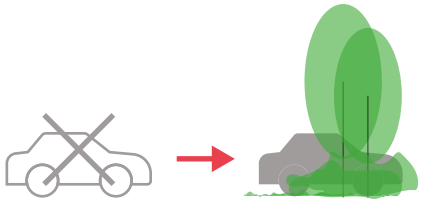
UITGANGSPUNTEN



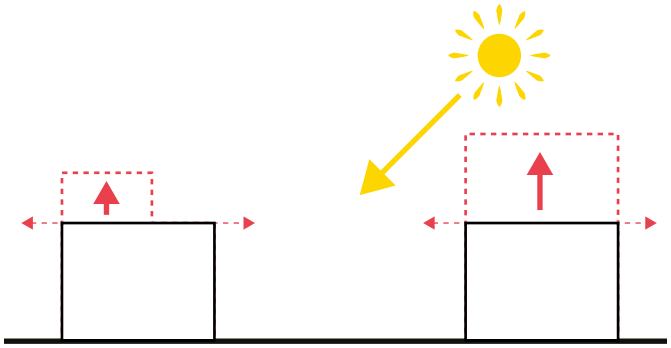
openen naar de buurt,
aansluiting omgeving en
versterken bestaande routes



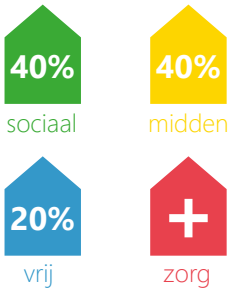
het creëren van kwalitatieve,
aantrekkelijke en groene openbare ruimte
met behoud van zoveel mogelijk bomen



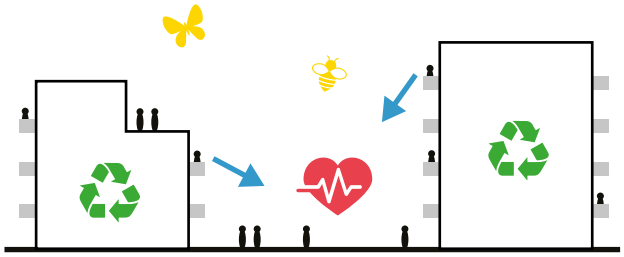
een autoluwe wijk
met parkeren uit het zicht
en tussen het groen



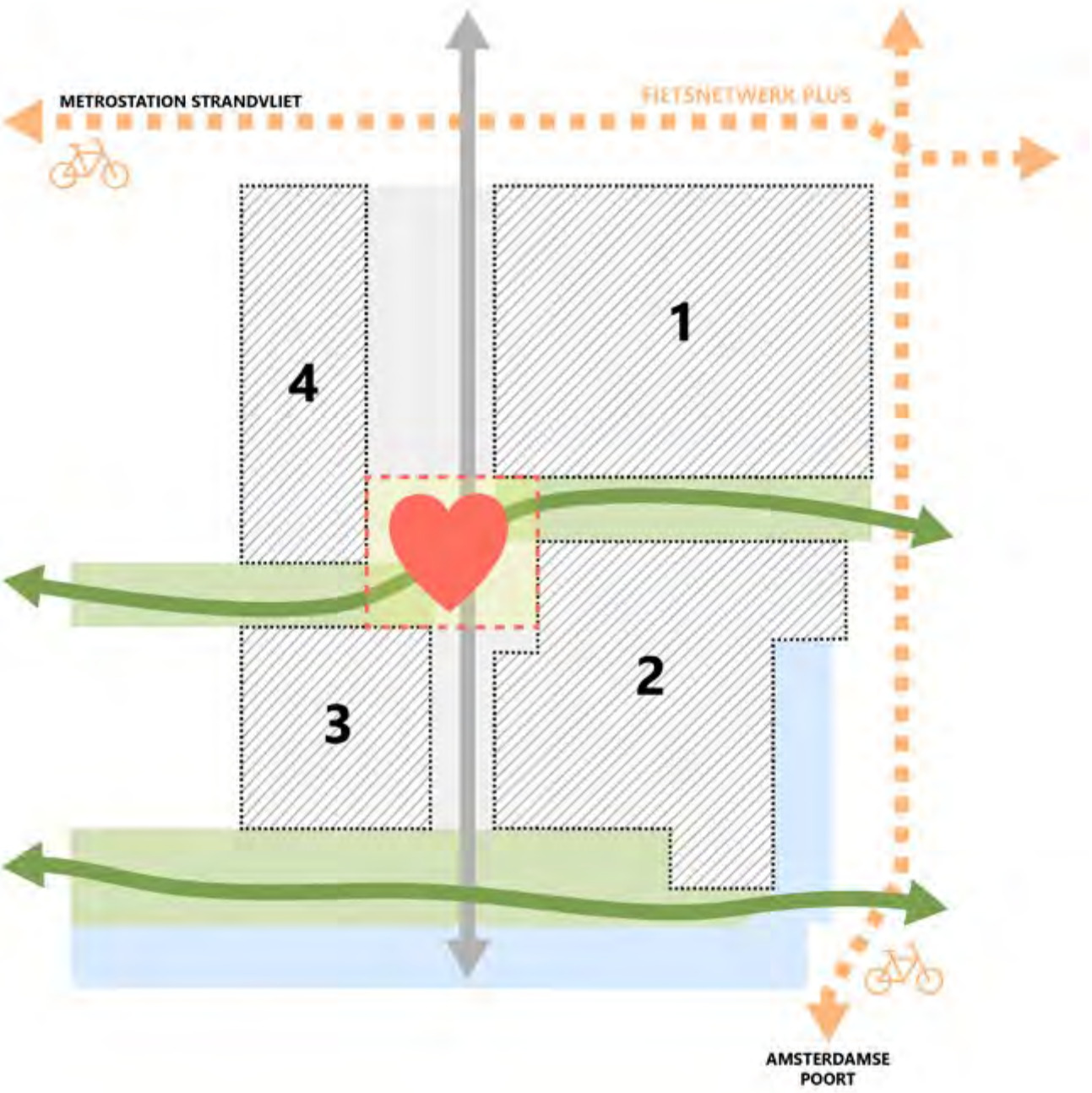
verdichting ingepast op
de context en bezonning



divers woonaanbod

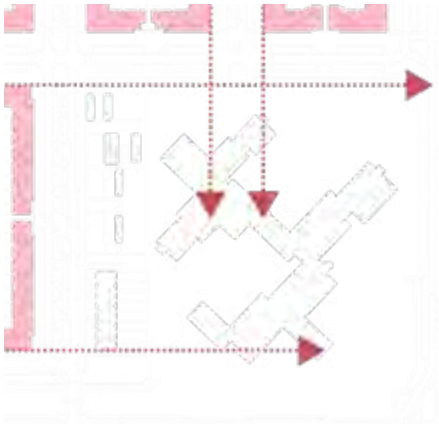


sociale controle, duurzaam bouwen,
gezond leefklimaat en natuurinclusief
(met behulp van puntensysteem Groenvisie 2050
om minimaal 30 punten te behalen)



hoofdopzet

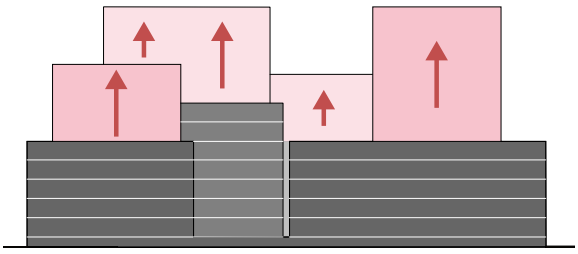
1. AANSLUITEN ROOILIJNEN CONTEXT



2. NIEUW GROEN KARAKTER



3. WONINGEN TOEVOEGEN



1:1500

HOOFDOPZET

VOOR EEN MIDDELHOGE GROENE WOONBUURT

Doel van het stedenbouwkundig plan is om het groene afgesloten terrein van De Venser om te vormen tot een groenstedelijke woonbuurt. Dat begint met het openen van het kavel met een goed op de omgeving aansluitende, hoogwaardige en zo groen mogelijke openbare ruimte. De helder gedefinieerde verbindingen komen in het verlengde van de Barbusselaan samen in een centraal buurtplein, met daaromheen voorzieningen. De verweving van de nieuwe buurt met haar omgeving komt daarnaast tot uitdrukking in de vorm van de bebouwing en de straatprofielen die in rooilijn en hoogte aansluiten op de bestaande stedelijke omgeving. Een groenstedelijke woonbuurt waarin straks ruim meer woningen zijn gesitueerd ten behoeve van de uitbreiding van de Amsterdamse woningvoorraad en waarmee de diversiteit van het woningaanbod wordt vergroot.

Context

De context wordt gevormd door de vier en vijf lagen hoge bouwblokken met brede straatprofielen in de Venserpolder en negenlaagse woontorens langs de Burgemeester Stramanweg. In uitzondering hierop bestaat de westzijde langs de Brentanostraat uit lagere bebouwing en een kleine reeks woonwagens. Langs de noordwestzijde van het plan wordt de fietsverbinding naar het metrostation Strandvliet verbeterd. Nieuwe verbindingen met groen voetganger-vriendelijk weefsel door de buurt geven aanleidingen en kansen om de buurt echt aan te takken aan deze route en de wijk.

Verbinden met omgeving

Op vijf plaatsen worden er verbindingen gemaakt die de nieuwe buurt ontsluiten. In de noordoost- en zuidwestrichting wordt de buurt ontsloten en doorwaadbaar langs twee nieuwe assen. In het verlengde van de Barbusselaan ontstaat een assenkruis van openbare verbindingen. Vanuit de Barbusselaan in het noordwesten leidt de stedelijke as naar het water en centrum van Amsterdam Zuidoost. De verbinding van de Brentanostraat naar de Dolingadreef krijgt een groener profiel, met rustige verblijfskwaliteit en zit- en speelplekken. Hier bevindt zich tevens een tweede toegang tot de buurt in een autoluwe shared space vanaf de Brentanostraat naar de halfverdiepte parkeergarage. Deze as komt samen met de stedelijke as op het centrale plein als hart van de buurt met voorzieningen die zorgen voor een betekenisvolle plek voor ontmoeting en sociale interactie. Zuidelijker langs het water van de Anna Blamansingel komt een tweede groene as. Een ruimte met verblijfsplekken zoals een steiger langs de oever en fitnesstoestellen. Een voetgangersbrug naar de overzijde van het water legt verbinding met het daar gelegen sportveldje, de woningen en met het Abcouderpad richting de Amsterdamse Poort. Hiermee wordt een helder systeem van openbare ruimten gecreëerd, zowel qua oriëntatie als in beheersbaarheid. Door de verbindingen voor voetgangers en fietsers van mooie profielen en een brug over het water te voorzien en de auto zo compact mogelijk toegang zonder doorgang te geven kan het gewenste groenstedelijke woonmilieu tot stand komen.

Centraal hart

Centraal op de kruising van het assenkruis ontstaat het hart van de nieuwe buurt, waar de vier omliggende kwadranten elkaar ontmoeten. Immers waar de Venserpolder vooral publieke (parkeer)straten en collectieve hoven biedt, kan het nieuwe plan voor De Venser zowel door haar programma met voorzieningen als door de ruimtelijke opzet met een hoogwaardig verblijfsplein een centraal punt voor de Venserpolder als geheel bieden. Dit werkt verbindend en biedt zowel sociale ruimte als fysieke ruimte in De Venser.

Autoluw

De inrichting van de openbare ruimte vrijwaart haar zoveel mogelijk van rijdende en geparkeerde auto's. De straten dienen het straatleven van de bewoners en voegen groen toe aan de openbare ruimte, waardoor de verblijfskwaliteit en voetgangersverbindingen worden gemaximaliseerd. Door goede OV infrastructuur én kwalitatieve fietsverbindingen kan het gebied met de auto beperkt bereikbaar worden gemaakt. Vanuit de Barbusselaan tot aan het buurtplein ontsluit een rijlus met bezoekersparkeerplaatsen het plein en de twee noordelijke kwadranten. De parkeergarage onder kwadrant 2 wordt ontsloten tussen over het plein tussen de kwadranten 1 en 4 vanaf de kruising met de Berthold Brechtstraat en Barbusselaan.

Collectieve ruimte

Rond het assenkruis ontstaan 4 kwadranten met ieder een eigen bestemming en sfeer. De bebouwing in de kwadranten vormt een heldere openbare ruimte waar publiek/collectief/privaat duidelijk is gedefinieerd. Ook binnen deze kwadranten komen open groene collectieve ruimten.

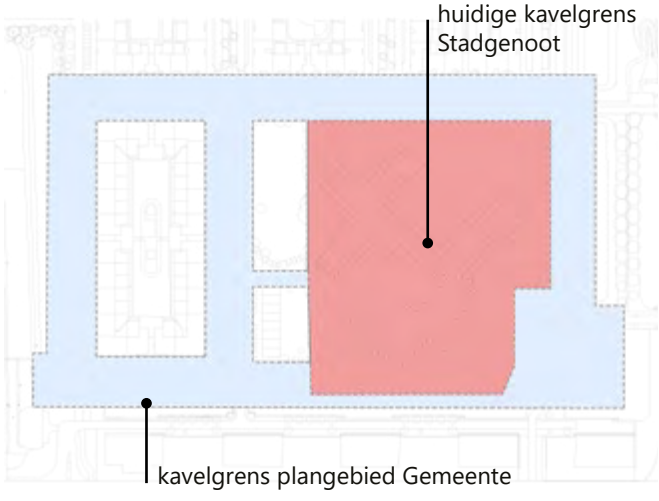
Daar waar collectieve tuinen op de openbare ruimte aansluiten zullen die grenzen zorgvuldig worden vormgegeven, zodat de overgang in territorium duidelijk herkenbaar en in geval van overlast of onveiligheid ook afsluitbaar is. Deze ruimten bieden zowel vanuit de woningen als vanuit de publieke openbare ruimte zichtlijnen die licht en lucht in de woonomgeving brengen. En een fijnmaziger doordringbaar stedelijk weefsel met meer bewegingsruimte, waarbij de keuze van verschillende routes bijdraagt aan de ontspannen groenstedelijke beleving.

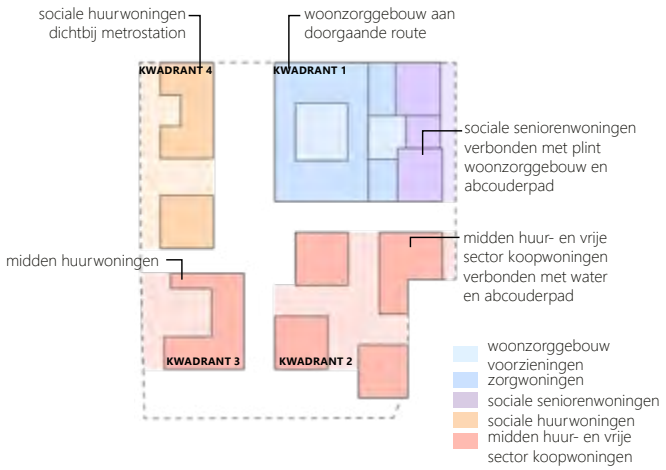
Uitgangspunten

Bovenstaande is vertaald in zes uitgangspunten:

1. Openen van het terrein naar de buurt, aansluiten op de omgeving en versterken bestaande routes.
2. Het creëren van kwalitatief aantrekkelijke openbare ruimte met behoud van zoveel mogelijk bomen.
3. Een autoluwe wijk met parkeren uit het zicht en in het groen.
4. Toevoegen van woningen ingepast op context en bezonning.
5. Divers woonaanbod voor verschillende doelgroepen.
6. Sociale veiligheid, duurzaam bouwen, gezond leefklimaat en natuurinclusief

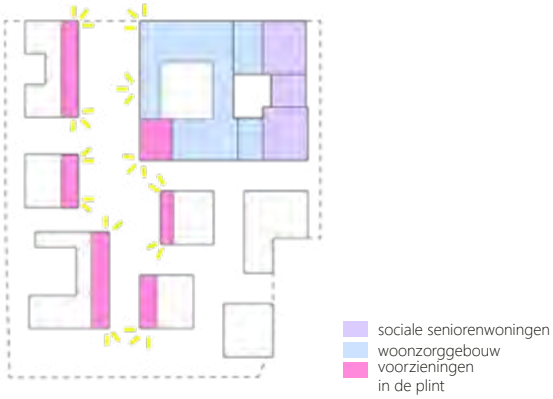
PLANGEBIED





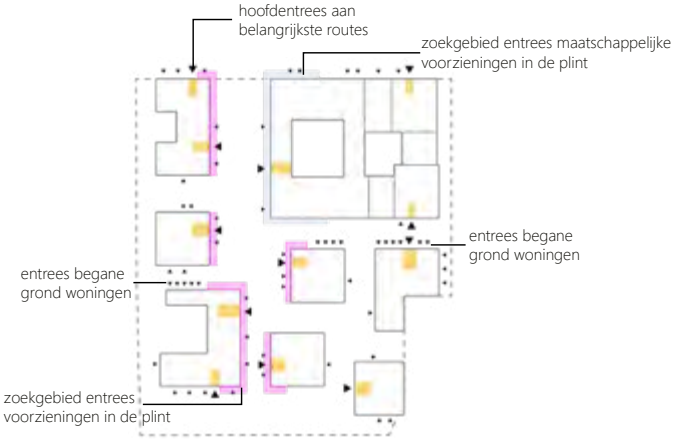
PROGRAMMA

Een mix aan verschillende woningen en voorzieningen met een diversiteit aan bewoners en functies, met interactie tussen plinten en openbare ruimte.



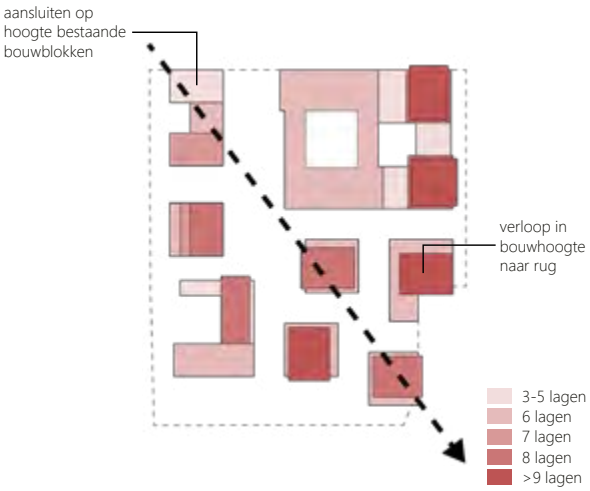
VOORZIENINGEN

Voorzieningen in de plint aan het plein, entrees en belangrijkste looproutes.



ENTREES

Entrees aan de openbare ruimte en belangrijkste looproutes. Begane grond woningen deels rechtstreeks ontsloten.



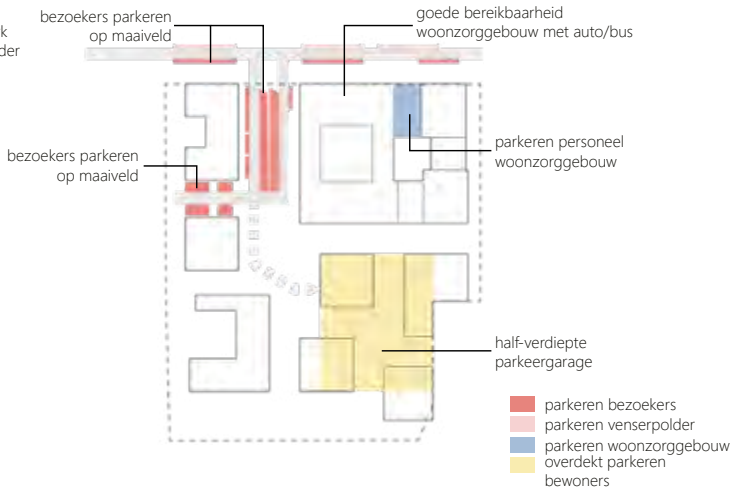
BOUWHOOGTES

De bouwblokken sluiten aan op de bouwhoogtes in de directe omgeving van 4 à 5 lagen tot 12 lagen langs de Dolingadreef.



VERKEERSSTROMEN

Een auto- en parkeerluwe wijk met veel verblijfskwaliteit en groene langzaamverkeer routes voor een hoogwaardige openbare ruimte.

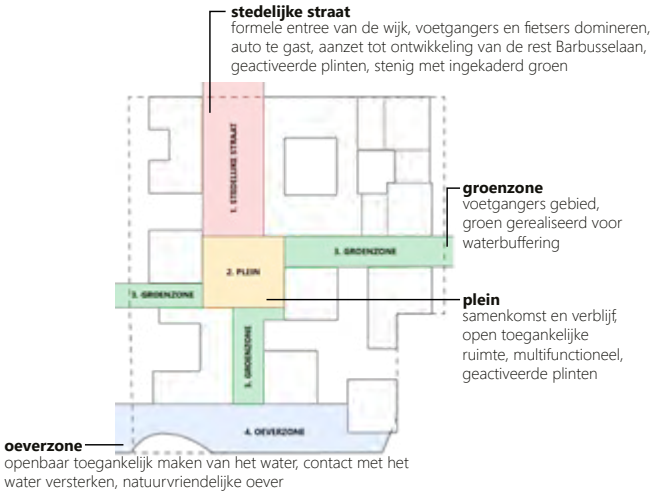


PARKEREN

Parkeren in verlengde van Barbusselaan en een collectieve, half-verdiepte en overdekte parkeergarage.

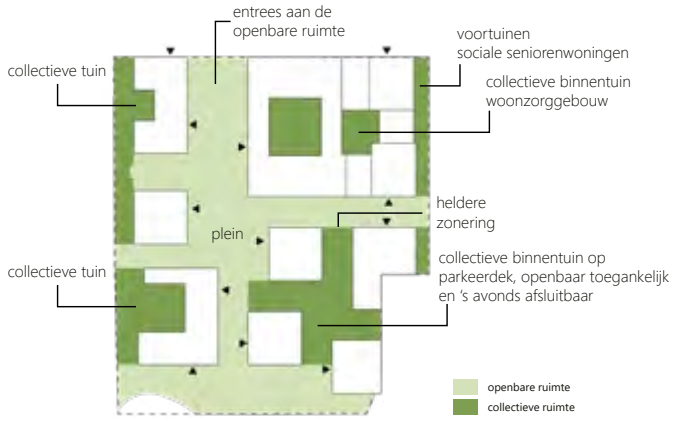
INTEGRALE ASPECTEN

Om de 6 hoofdambities te realiseren zijn de volgende uitwerkingen ontworpen:



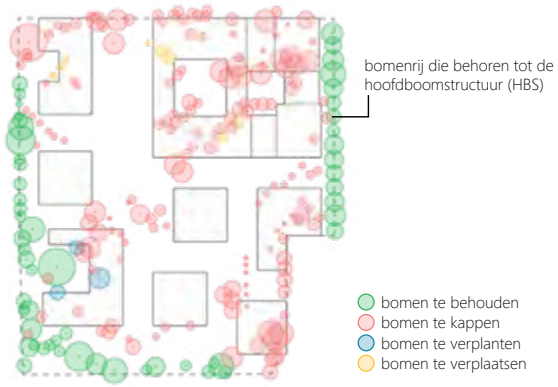
HOOFDSFEREN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is opgedeeld in vier hoofdsferen die ieder een eigen karakter hebben en verschillend zijn in functies en uitstraling.



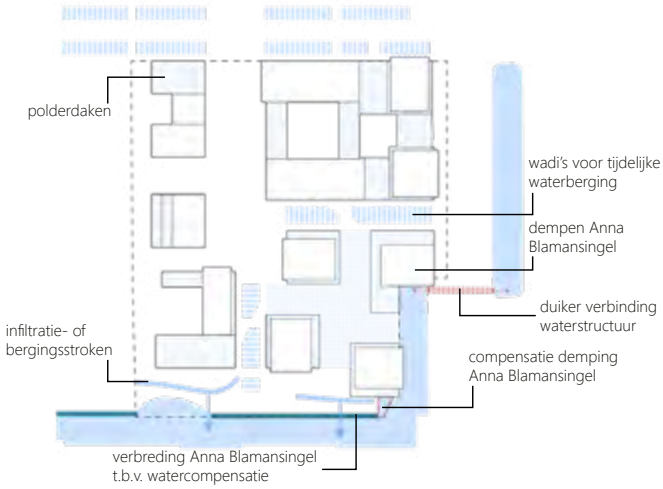
ZONERING OPENBARE RUIMTE

Een heldere zonering tussen de openbare ruimte en de collectieve buitenruimtes, zodat deze desgewenst afsluitbaar kunnen zijn.



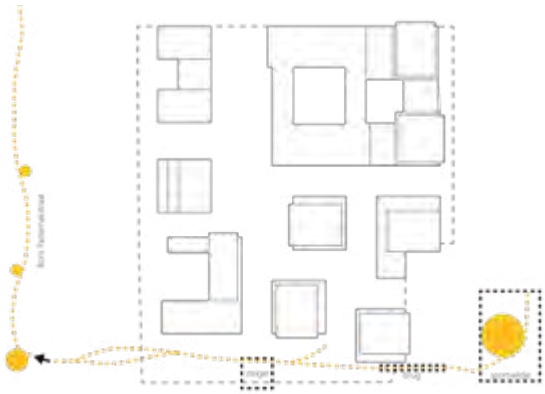
BOMEN

Het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen en het toevoegen van nieuwe groene zones



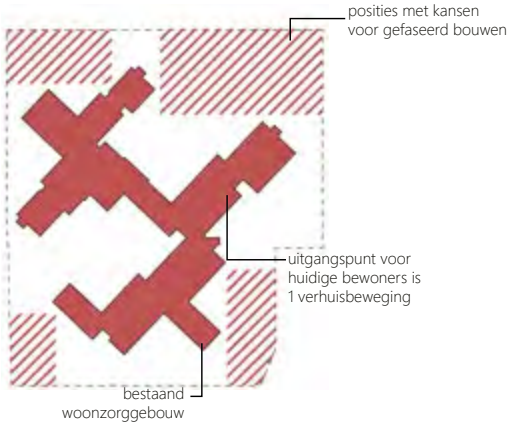
WATER

Een klein deel van de singel wordt gedempt en gecompenseerd. Daken en openbare ruimte dragen bij aan goed regenwater beheer.



SPORT EN SPEL

Binnen de verbeterde groene structuur zijn locaties opgenomen die ruimte bieden voor het toevoegen van sport en spelen.



FASERING

De samenhang tussen alle aspecten in relatie tot een goede fasering van de uitvoering is essentieel voor het proces en het resultaat. In dit geval een nieuwbouw-sloop-nieuwbouw in plaats van een sloop-nieuwbouw opgave.


Boeninlaan
Boris Pasternakstraat
Brentanostraat
Brentanostraat

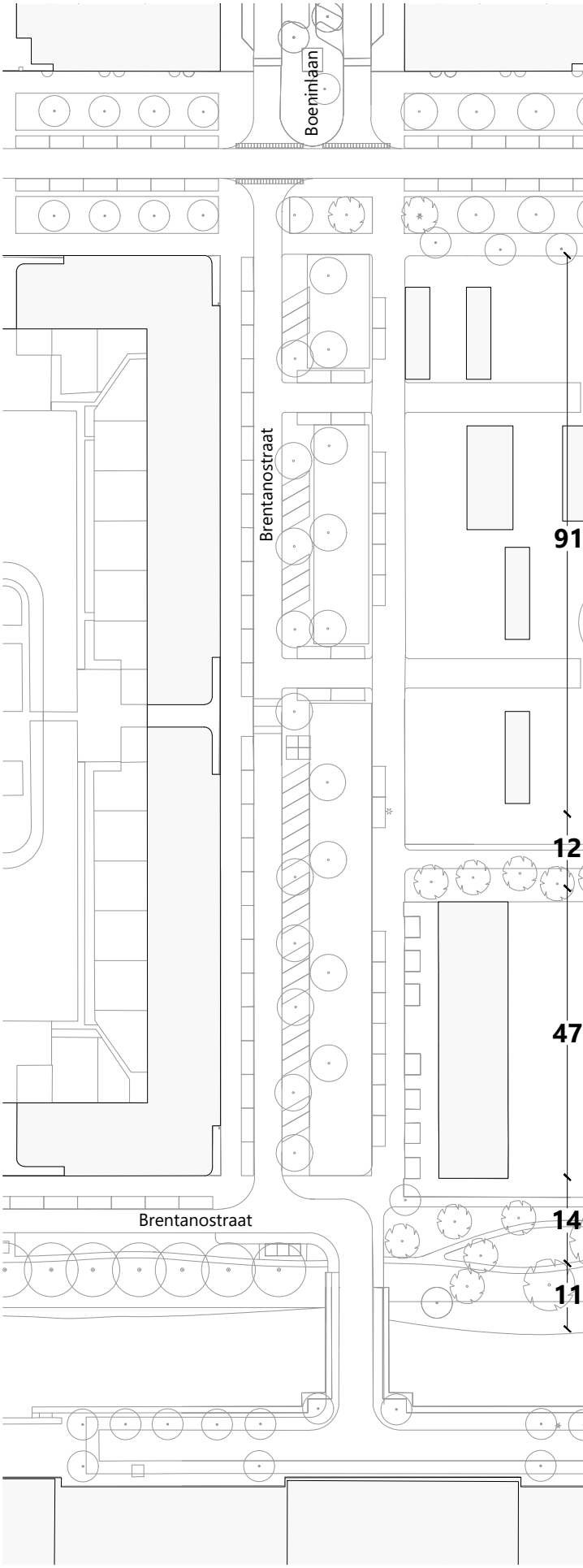
VAN WOONZORGGEBOUW NAAR WOONBUURT



De kavel waarop de herontwikkeling van het vastgoed gaat plaatsvinden is in erfpacht bij Stadgenoot. Stadgenoot zal deze kavel bouwrijp maken en is verantwoordelijk voor de realisatie van het vastgoed.

Het hiernaast aangegeven matenplan geeft het plangebied weer. Binnen dit kavel zijn de nieuw te bouwen kwadranten aangeduid met de cijfers 1 t/m 4. Opgeteld betreft het oppervlak van de vier kwadranten **16.120 m²**. Deze kwadranten zullen doormiddel van een conversie van het huidige erpachtcontract in erfpacht van Stadgenoot blijven. Binnen de contouren van de kwadranten definiëren de kavelpaspoorten in een later stadium de nadere uitwerking van de bebouwing en de onbebouwde groene ruimte.

Na deze herontwikkeling wordt er: 25.175 m^2 - 16.120 m^2 = **9.055 m²** aan openbaar gebied toegevoegd. Het gebied dat niet mee in erfpacht wordt uitgegeven wordt openbaar en eigendom van de gemeente en zal door de gemeente worden heringericht.



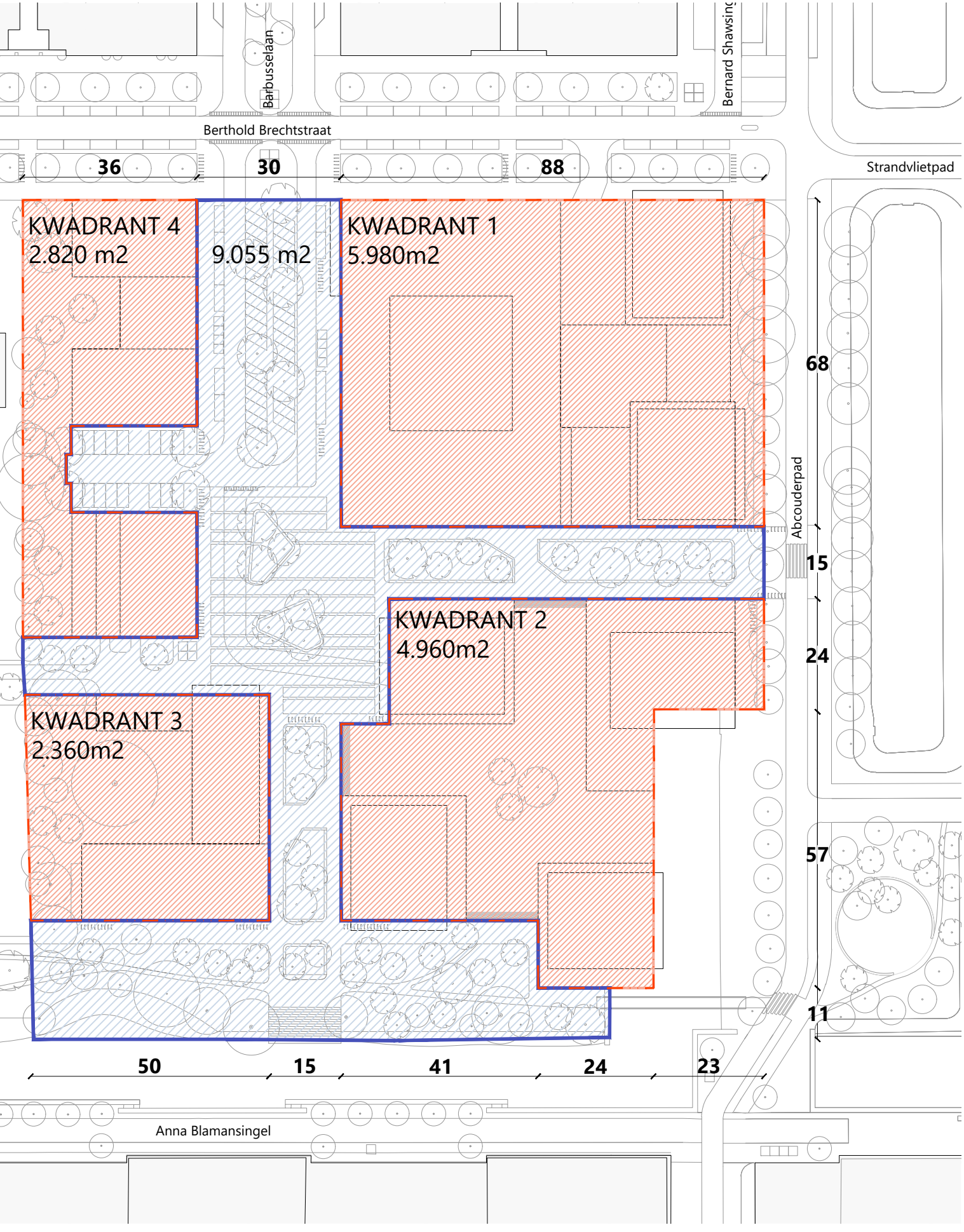
nieuwe bebouwingsgrenzen

in erfpacht uit te geven grond

openbaar gebied

1:1000

MATENPLAN


Barbusselaan
Bernard Shawsing
Berthold Brechtstraat
Strandvlietpad
36
30
88
KWADRANT 4
2.820 m2
9.055 m2
KWADRANT 1
5.980m2
68
Abcouderpad
15
KWADRANT 2
4.960m2
24
KWADRANT 3
2.360m2
57
11
50
15
41
24
23
Anna Blamansingel

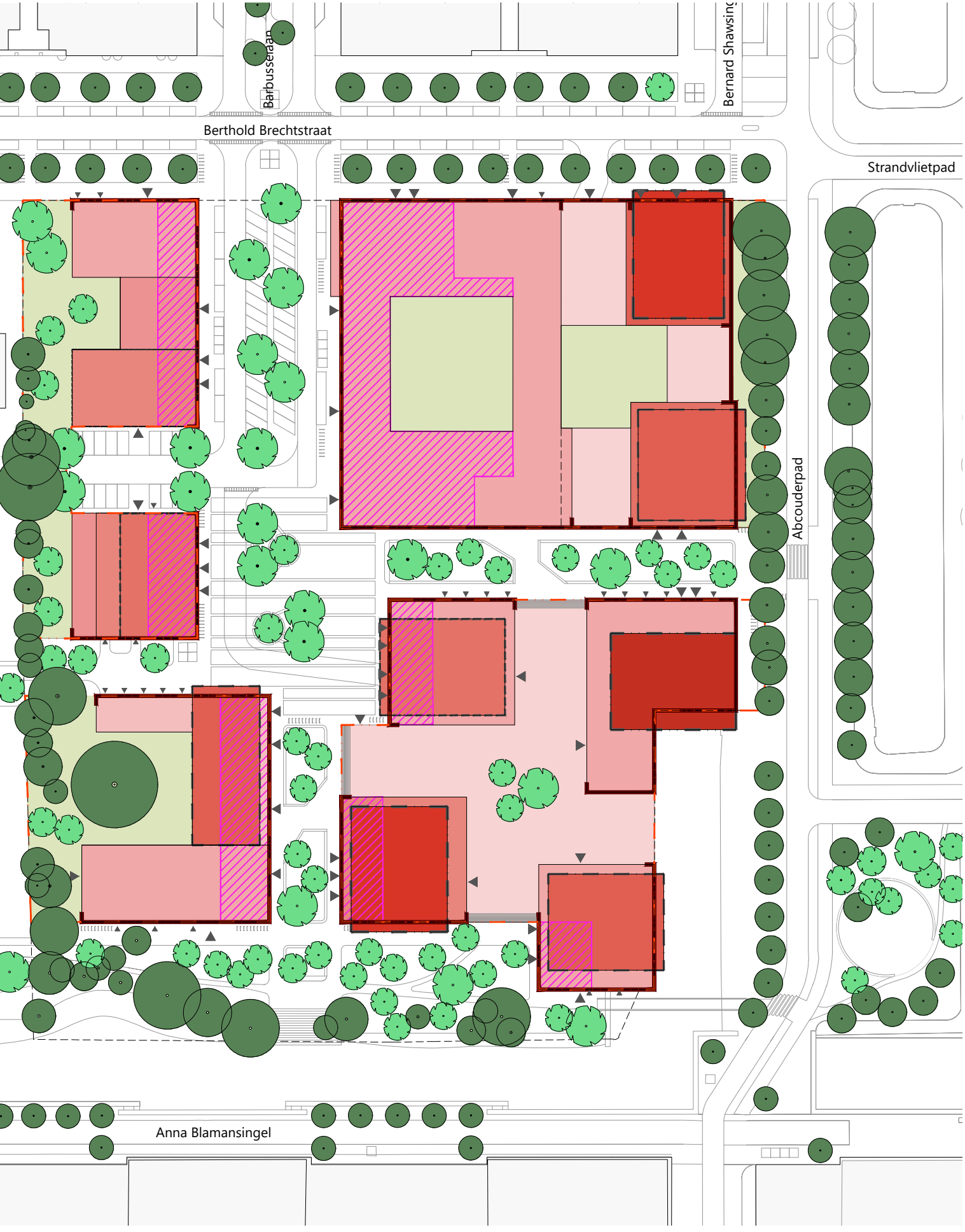
De plankaart geeft een integraal 2D beeld van de hiervoor beschreven aspecten. De hoofdopzet van de inrichting van de openbare ruimte is aangeduid met de te handhaven en nieuwe bomen. De bouwhoogten zijn in kleuren globaal aangeduid en de primaire rooilijnen van de bebouwing zijn aangegeven met een dikkere omlijning. Op de volgende pagina's wordt de nadere uitwerking gedefinieerd.



- nieuwe bebouwingsgrenzen (Stadgenoot)
- (binnen)tuin binnen nieuwe bebouwingsgrenzen
- bomen behouden
- bomen nieuw
- 1 bouwlaag
- 2-3-4 bouwlagen
- 5 bouwlagen
- 6 bouwlagen
- 7 bouwlagen
- 8 bouwlagen
- 9 bouwlagen
- 10 bouwlagen
- 11 bouwlagen
- 12 bouwlagen
- hoogteaccent 6 lagen (18m)
- hoogteaccent 8 lagen (24m)
- hoogteaccent 10 lagen (30m)
- hoogteaccent 12 lagen (36m)
- rooilijn (vastliggend)
- voorzieningen in plinten

1:1000

PLANKAART


Barbusseraan
Bernard Shawsing
Berthold Brechtstraat
Strandvlietpad
Abcouderpad
Anna Blamansingel

Het huidige gebouw De Venser staat in een groene omgeving omringd met veel bomen. De bomen langs het Abcouderpad behoren tot de hoofdboomstructuur van Amsterdam. In de zone langs het water en de westgrens van het kavel staan de grootste bomen.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan vormt een middelhoge groene woonbuurt. Vanuit verdichting en fasering worden nieuwe gebouwen ook gerealiseerd op posities waar nu bomen staan.

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig ontwerp is een uitgebreide bomeninventarisatie gemaakt. De bestaande bomen zijn in kaart gebracht en het soort, de actuele status, de toekomstverwachting, kroonprojectie en verplantbaarheid is inzichtelijk gemaakt. De analyse op het kaartje hiernaast is gebaseerd op de inventarisatie van de huidige situatie. Met deze inventarisatie is vervolgens een groen compensatieplan gemaakt voor de gehele ontwikkeling. Dit compensatieplan heeft mede de posities van gebouwen bepaalt en vormt de basis voor het groenontwerp van de openbare ruimte. Het compensatieplan is uitgebreider te vinden in het hoofdstuk openbare ruimte en in de bijlagen.

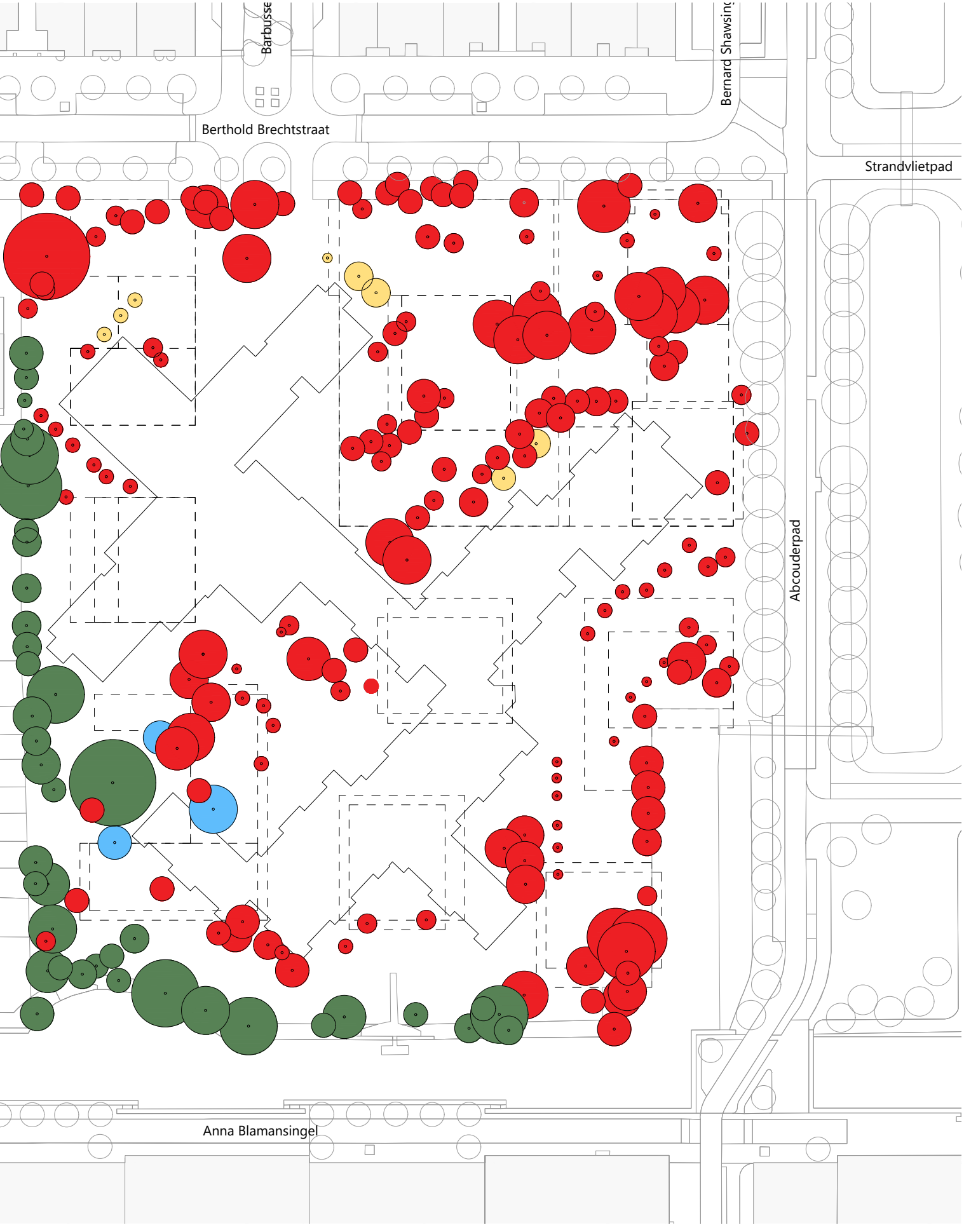


bomen te verplanten
bomen te kappen
bomen te behouden
bomen te verplaatsen

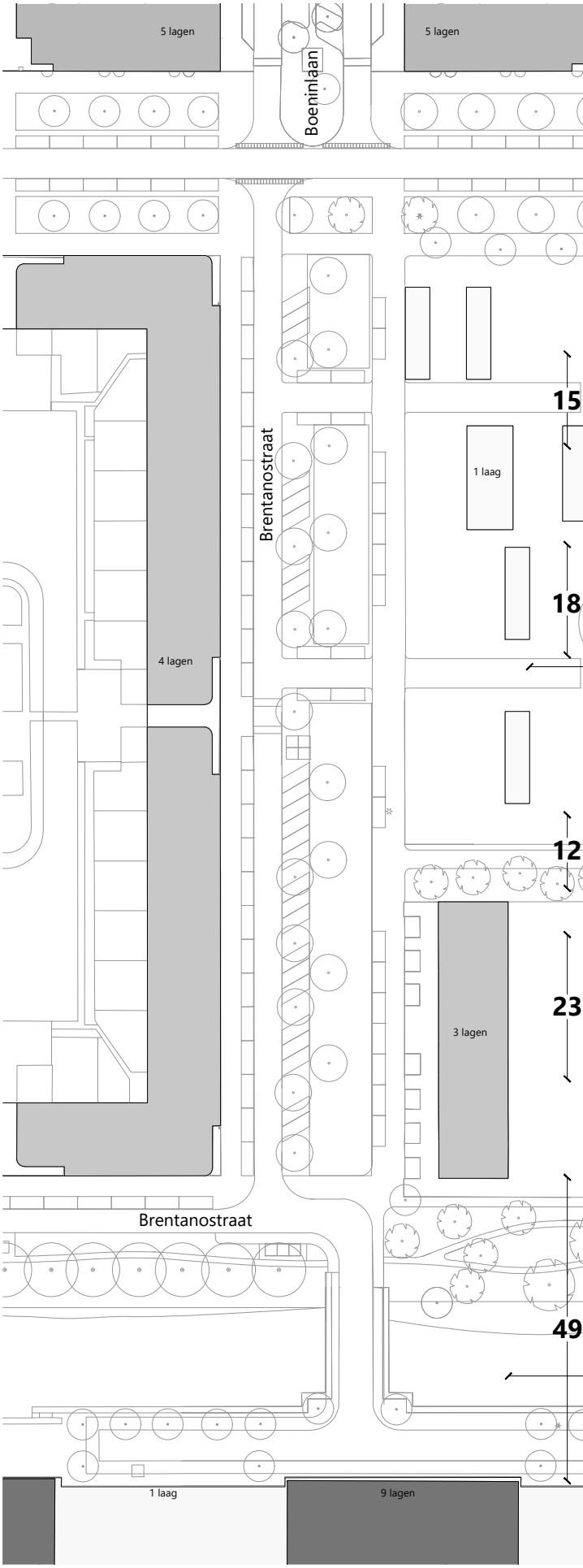
boominventarisatie - Hoek, 2023

1:1000

ANALYSE BESTAANDE BOMEN



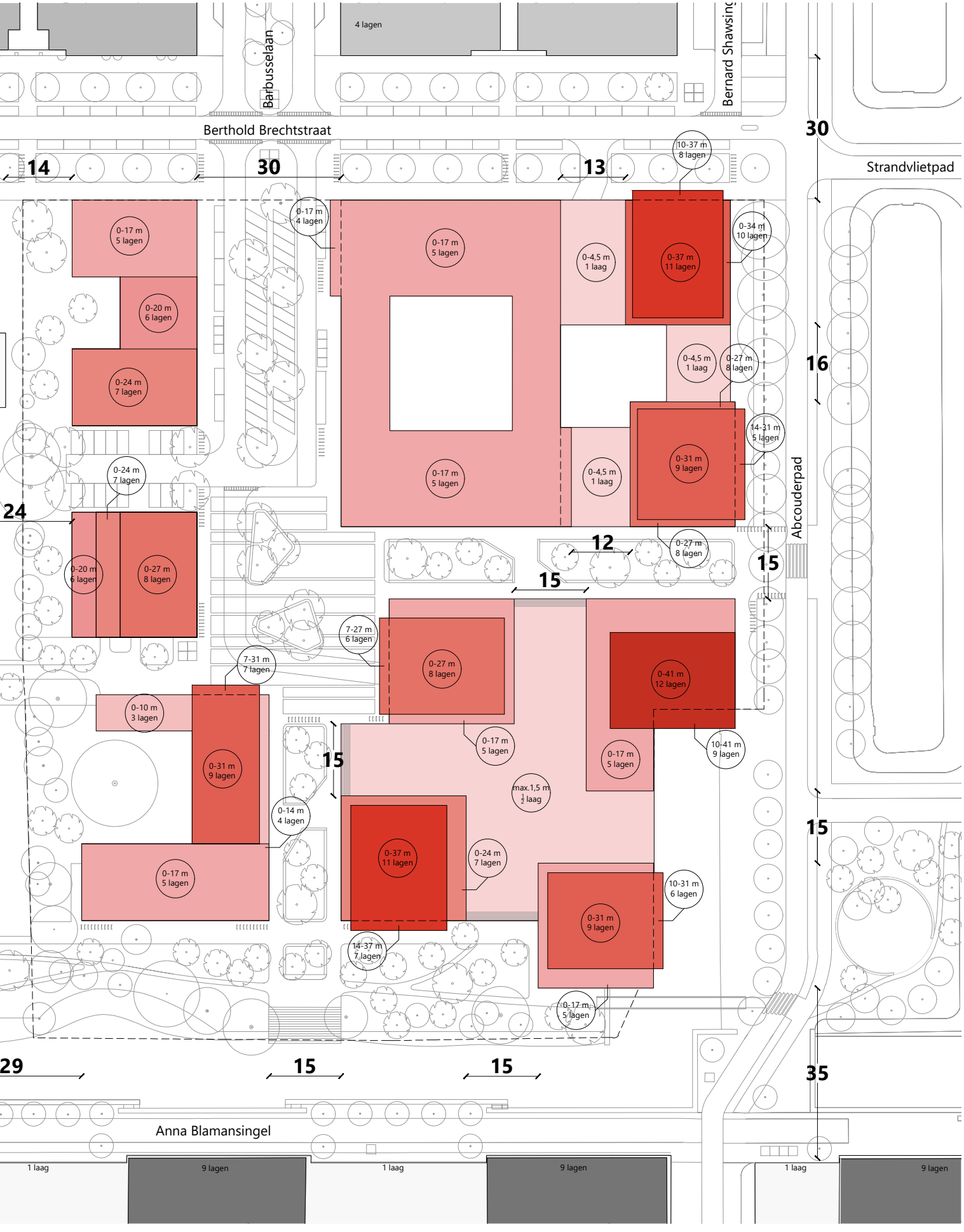
Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een profiel van in hoogte oplopende bouwblokken. Vanaf de op de huidige Venserpolder aansluitende bebouwing in het noordwesten loopt de hoogte diagonaal over de buurt op, van 5 verdiepingen aan de Berthold Brechtstraat naar maximaal 12 verdiepingen richting de Dolingadreef.

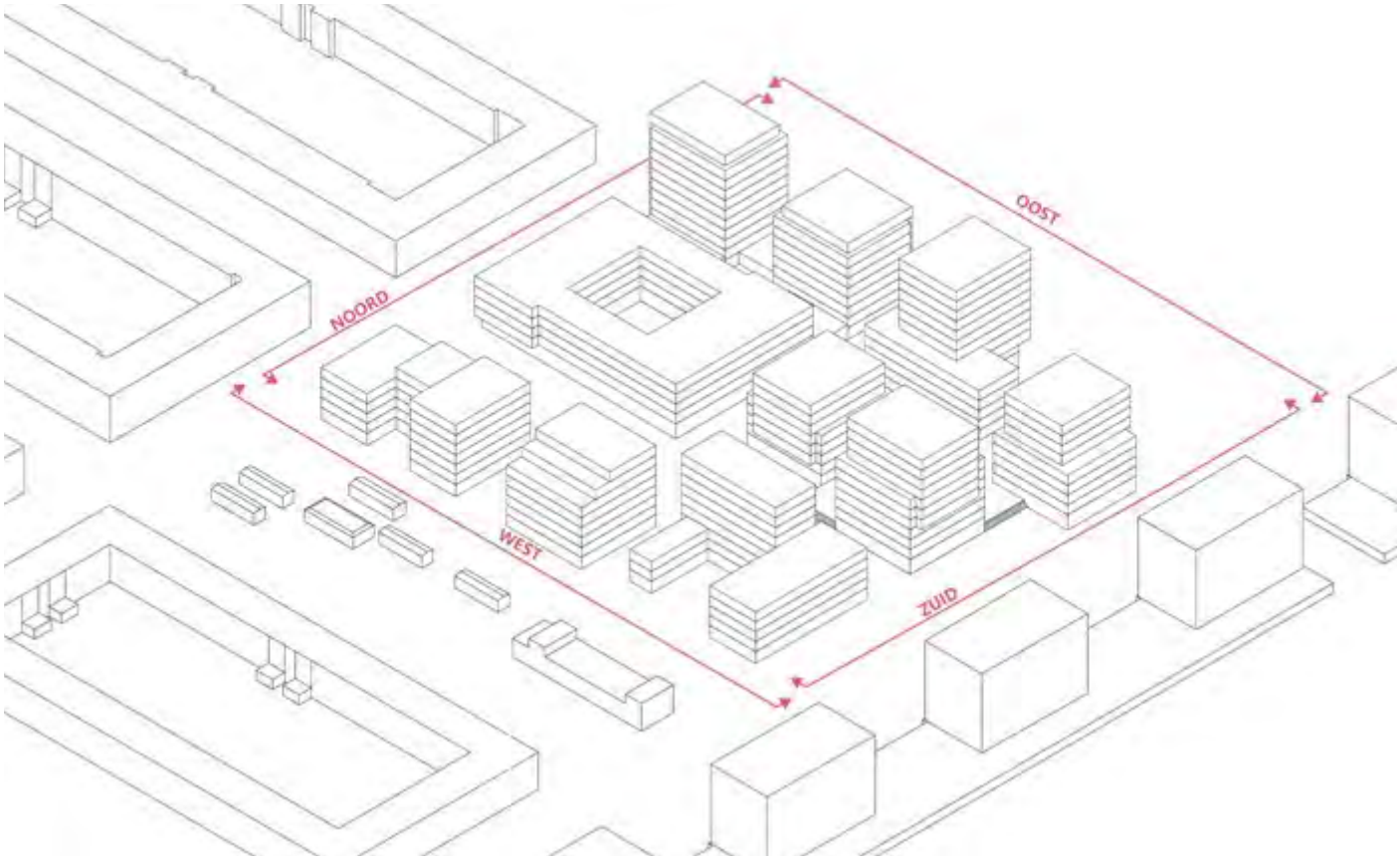


- 1 bouwlaag
- 2-3-4 bouwlagen
- 5 bouwlagen
- 6 bouwlagen
- 7 bouwlagen
- 8 bouwlagen
- 9 bouwlagen
- 10 bouwlagen
- 11 bouwlagen
- 12 bouwlagen

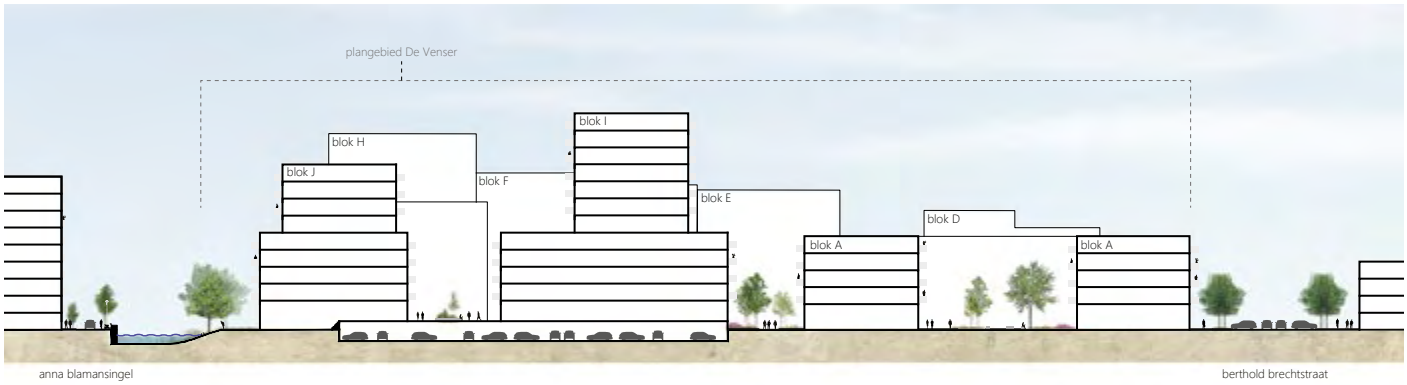
1:1000

BOUWHOOGTES EN ONDERLINGE AFSTAND





axonometrie aanzichten



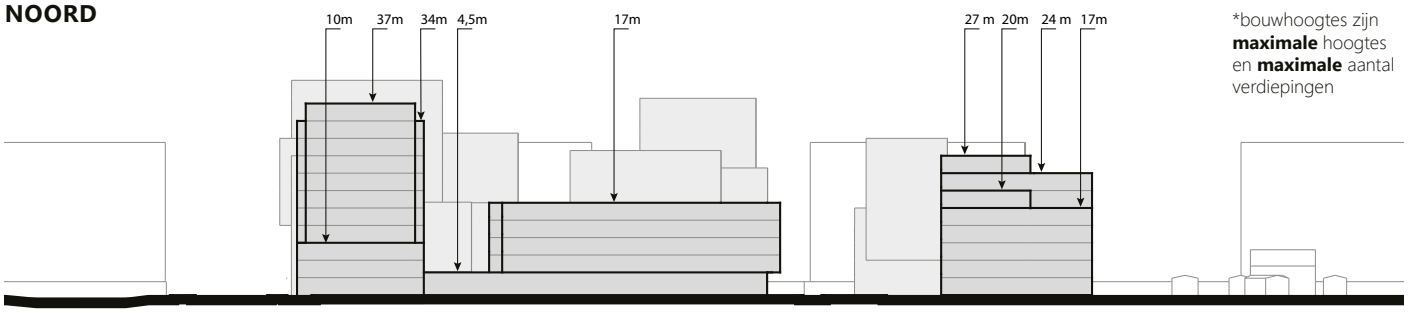
doorsnede De Venser



1:1500

AANZICHTEN

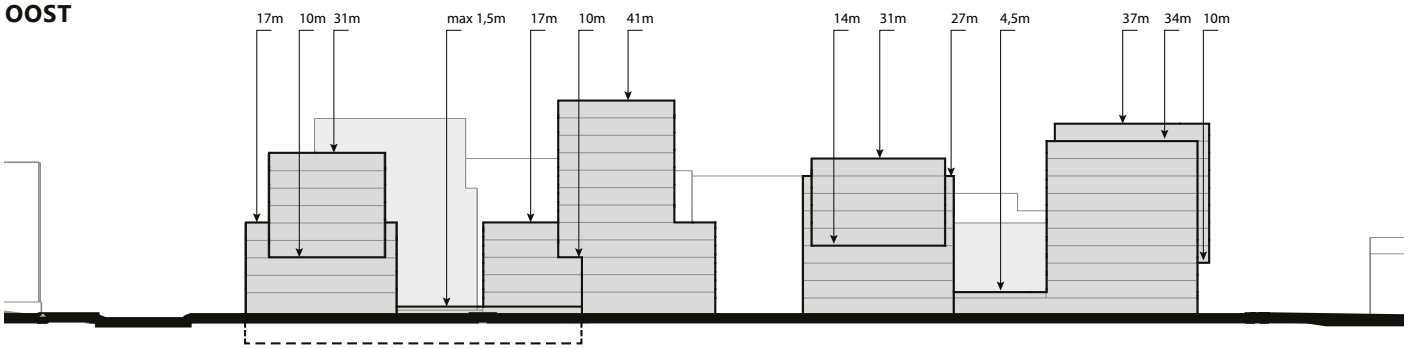
NOORD



*bouwhoogtes zijn **maximale** hoogtes en **maximale** aantal verdiepingen

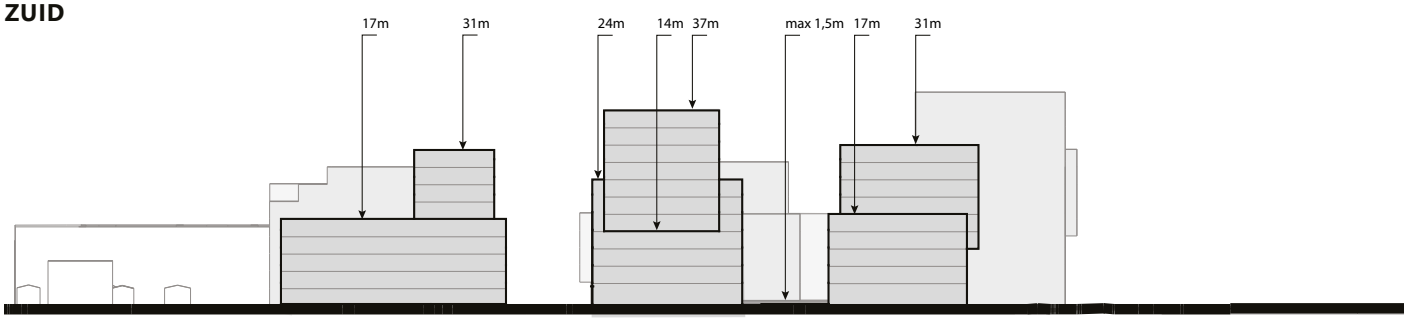
Abcouderpad | sociale seniorenwoningen | zorgwoningen | verlengde Barbusselaan | woonwagens

OOST



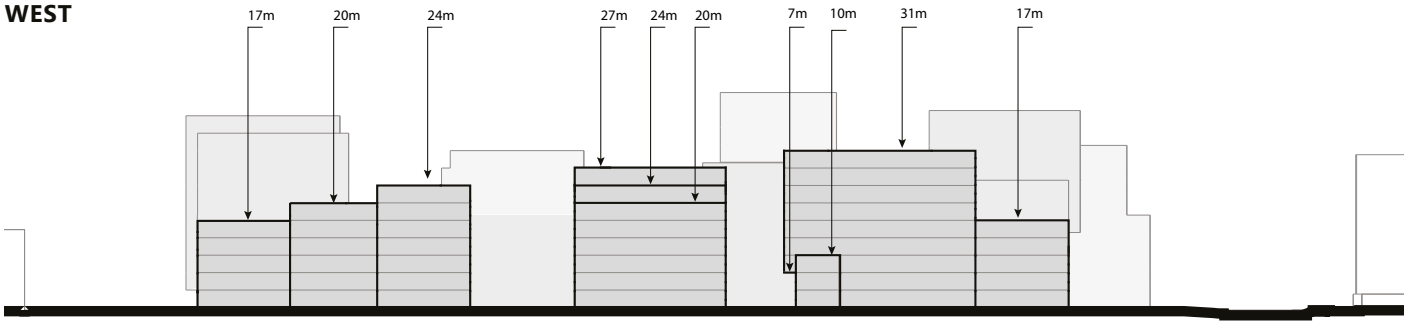
Anna Blamansingel | halfverdiept parkeren | sociale seniorenwoningen | Berthold Brechtstraat

ZUID

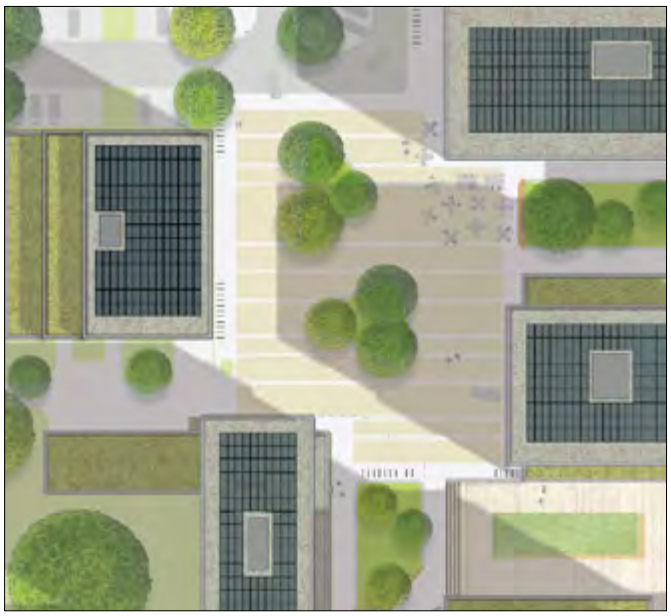


woonwagens | halfverdiept parkeren | Abcouderpad

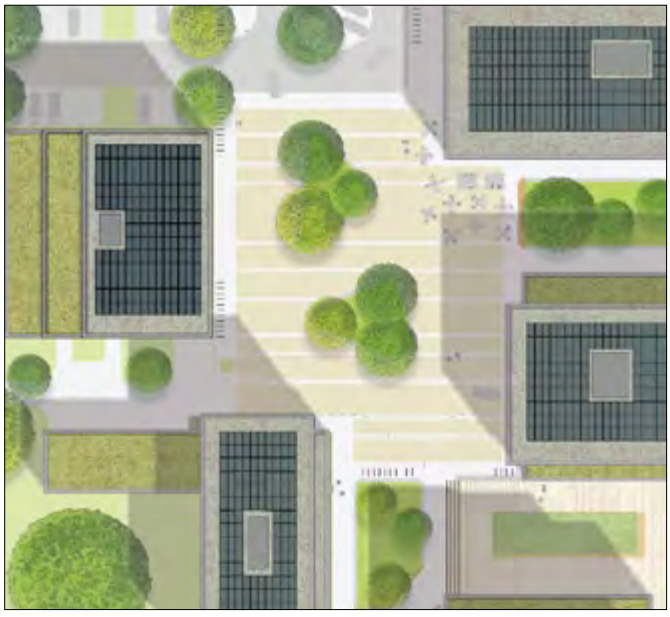
WEST



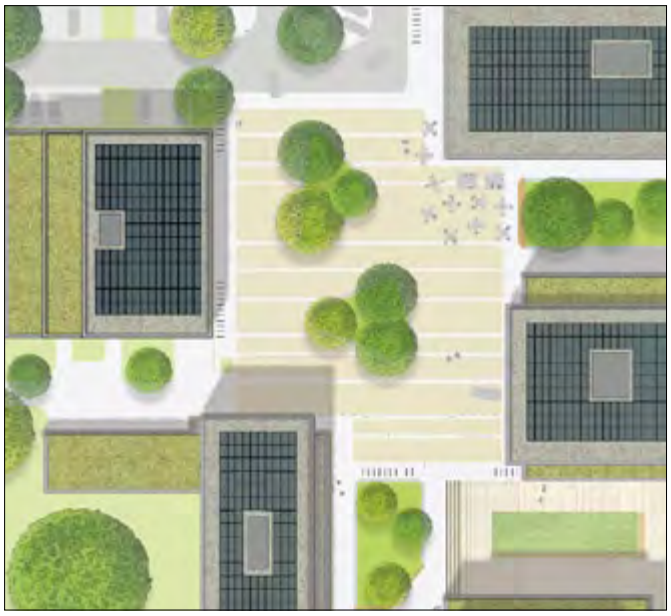
Berthold Brechtstraat | Anna Blamansingel



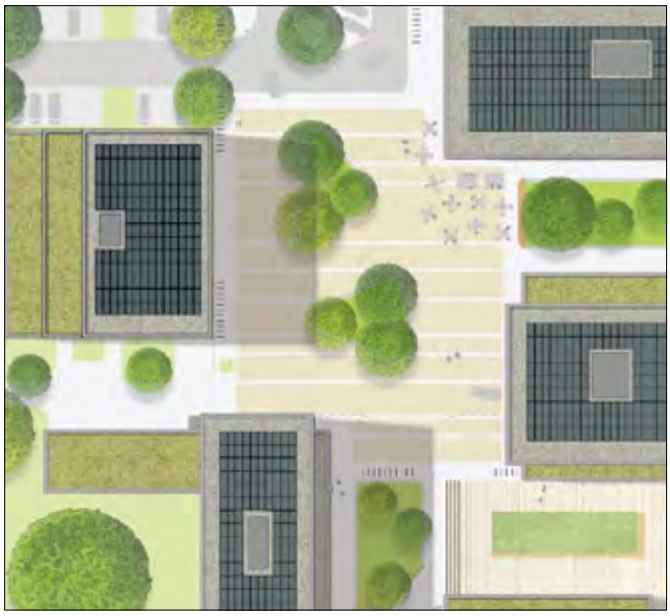
bezonning centraal hart - 21 juni 08:00



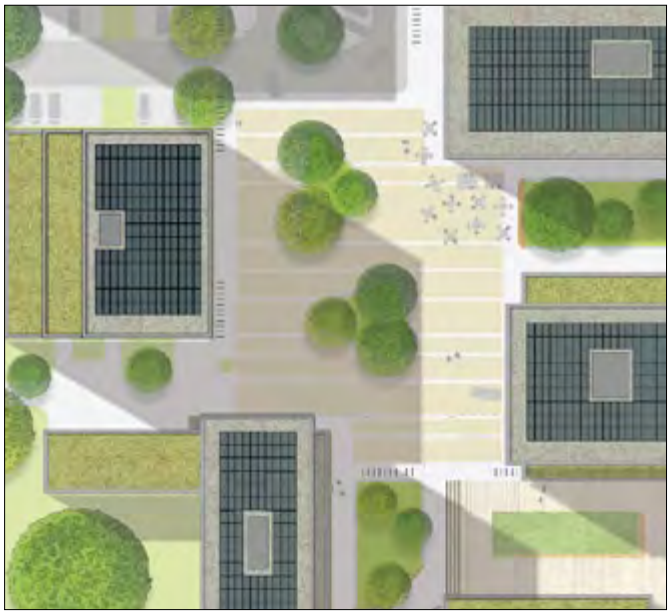
bezonning centraal hart - 21 juni 10:00



bezonning centraal hart - 21 juni 12:00



bezonning centraal hart - 21 juni 14:00



bezonning centraal hart - 21 juni 16:00



bezonning centraal hart - 21 juni 18:00

BEZONNING

De afmetingen van de bouwblokken en onderlinge afstand zijn afgestemd met de bezonning van de openbare ruimte en de woningen. Zo geven de hogere blokken langs de Dolingadreef schaduw op onbebouwd terrein en worden de aangrenzende bouwblokken minimaal gehinderd. Hiermee wordt voor de bestaande omliggende bebouwing ruimschoots aan de strenge TNO normering voldaan.
Om zoveel mogelijk direct zonlicht op de gevels te krijgen en beschaduwing te voorkomen is er een setback ter plaatse van de hogere bouwdelen.

In de naaststaande afbeeldingen op pagina 41 is het volledige stedenbouwkundig plan te zien in de herfst/lente, zomer en winter om 12:00 ‘s middags. Op pagina 40 is een inzoom van een zomerse dag op het centrale plein te zien. Hierin is goed te zien dat het grote terras in de rechter boven hoek van het centrale plein een gunstige ligging heeft t.o.v. de bezonning.



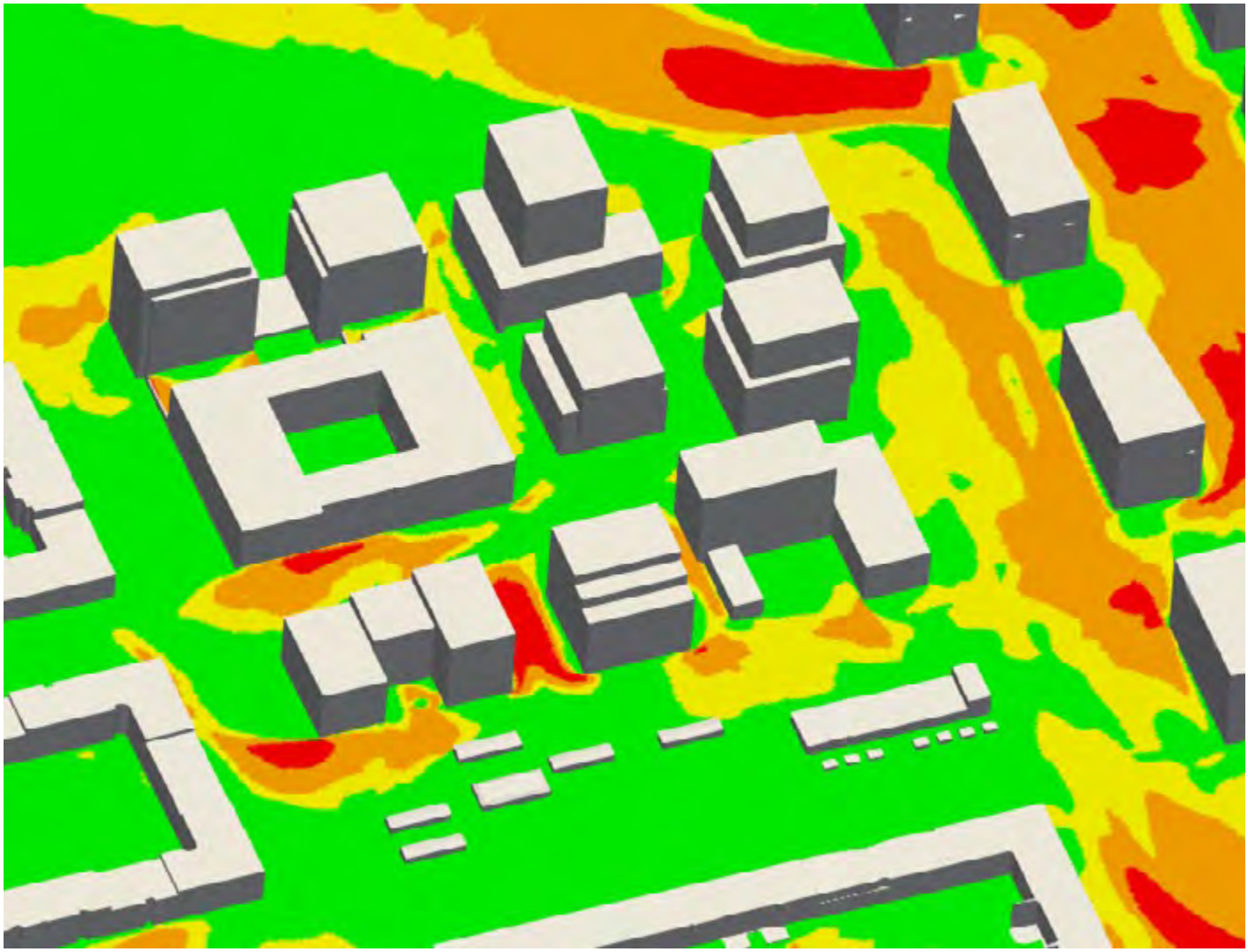
21 maart 12:00



21 juni 12:00



21 december 12:00



Kwaliteit van het windklimaat op loopniveau (1,5 meter hoogte)

Onderzoek Windklimaat - CFD-simulatie, Deerns Nederland B.V., 2 augustus 2023

ONDERZOEK WINDKLIMAAT

Uitgangspunten

• De beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de normering: NEN 8100 'Windhinder en wind-gevaar in de gebouwde omgeving'.
• Conform de NEN 8100 wordt de NPR 6097:2006 gebruikt om de windstatistiek ter plaatse van het onderzoeksgebied te bepalen.
• De gebouwen zijn gemodelleerd op basis van het aangeleverde 3D-model (d.d. 23-12-2022).
• De omgeving van de gebouwen is gemodelleerd op basis van de website "3D BAG" en "CADMAPPER".

Uit de windstatistiek (zie figuren hiernaast) blijkt dat de windrichtingen uit het zuidwesten overheersend is. Ongeveer 50% van de tijd komt de wind uit de richtingen tussen zuid en west. Ook de hoogste windsnelheden komen uit deze windrichtingen. De windrichtingen (zuid tot west) bepalen daarom in grote mate het windklimaat op de locatie.

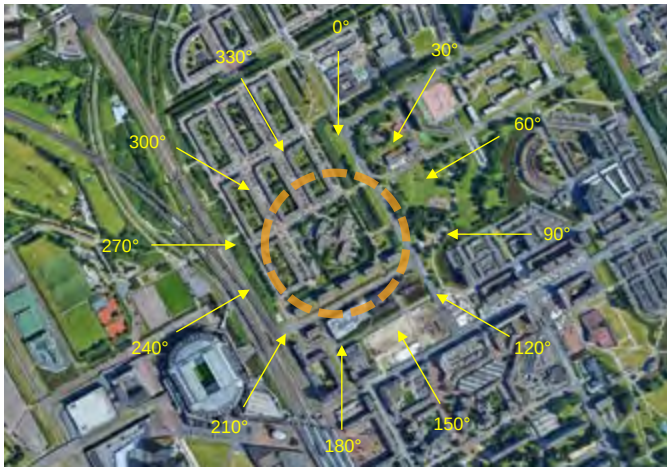
Voor het plangebied zijn er geen bomen opgenomen in het 3D-model. De bomen kunnen een positieve invloed op het windklimaat van een gebied hebben, maar is afhankelijk van welk seizoen het is. In de seizoenen met statistisch de meest hoogste windsnelheden (herfst en winter) is de invloed van de bomen het kleinst vanwege het bladverlies van veel soorten bomen. Het 3D-model vertegenwoordigt een worstcasescenario.

Resultaat

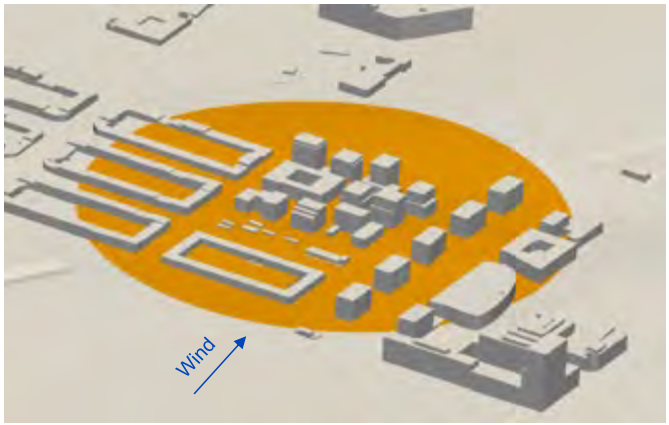
Volgens de resultaten en de criteria conform NEN 8100 in Tabel 4-3, is het windklimaat relatief goed. Er is namelijk geen windklasse E. Er is echter wel windklasse D die matig (acceptabel) is. Er wordt geadviseerd om aan de noordwest kant van het plangebied geen "zittende" of "slenterende" activiteiten te situeren. Op dezelfde manier kunnen de figuren als hulpmiddel fungeren om de ideale locatie voor elke activiteit te beslissen.

Daarbij laten de resultaten zien dat er geen risico is op windgevaar.

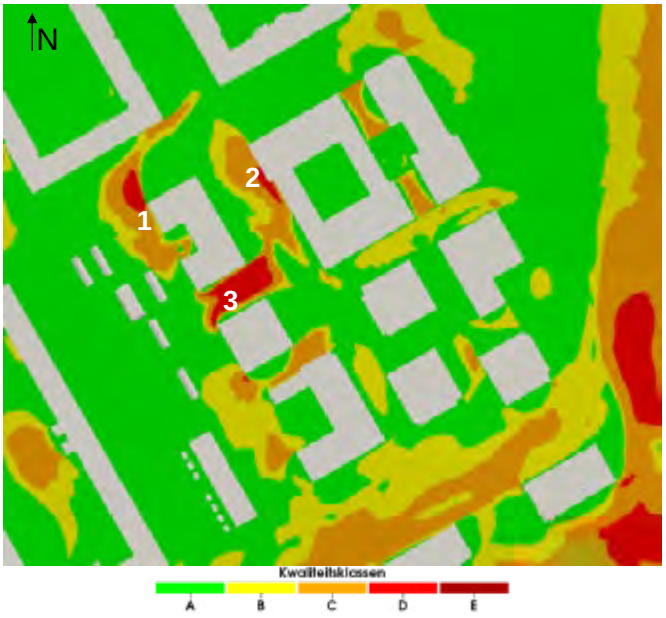
* onderzoek door Deerns Groep B.V.



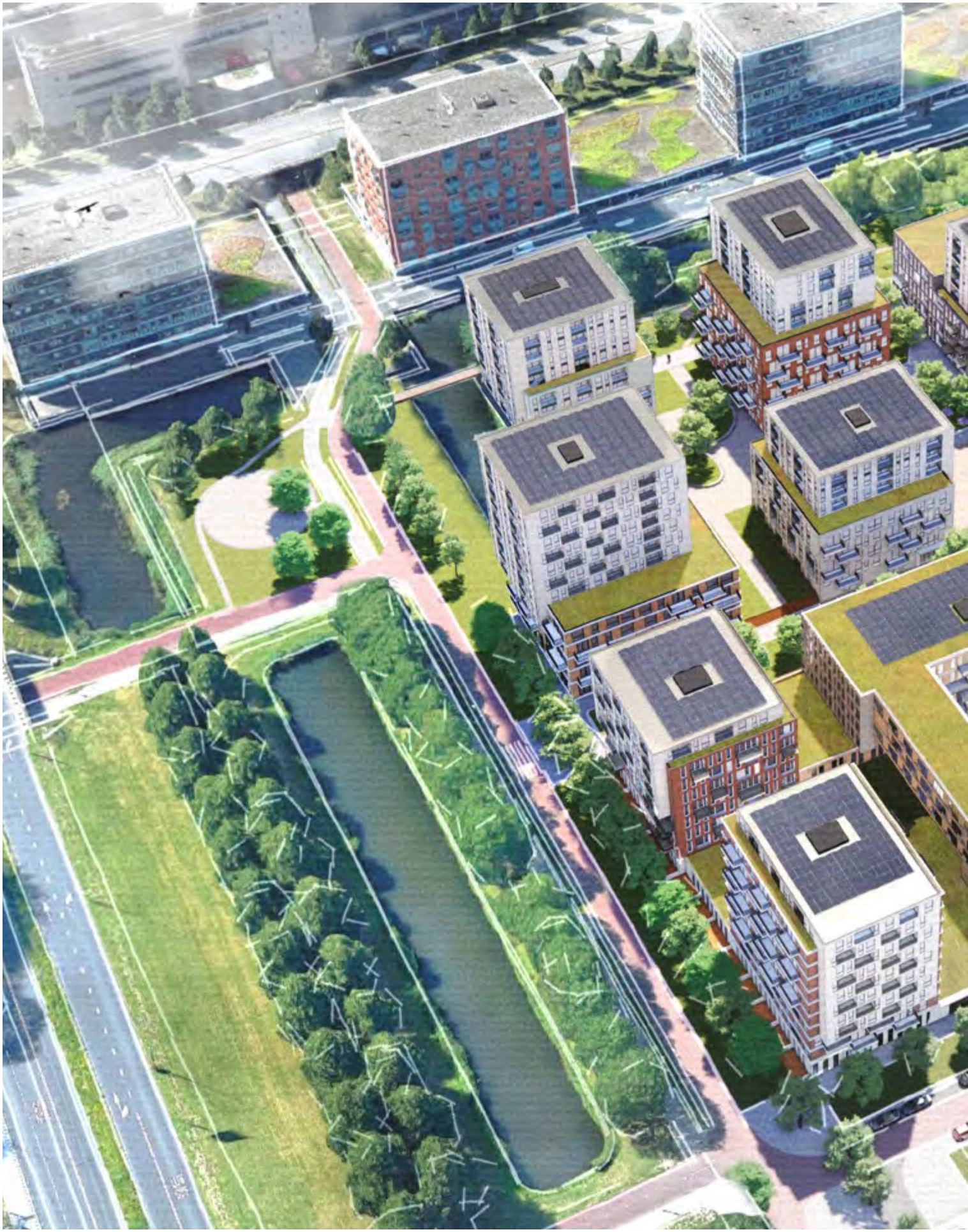
Oranje cirkel geeft het kerngebied aan binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied. De gehel pijlen geven de windrichtingen aan.



Model van bebouwing en kerngebied (oranje) en het totale rekendomein (grijs)

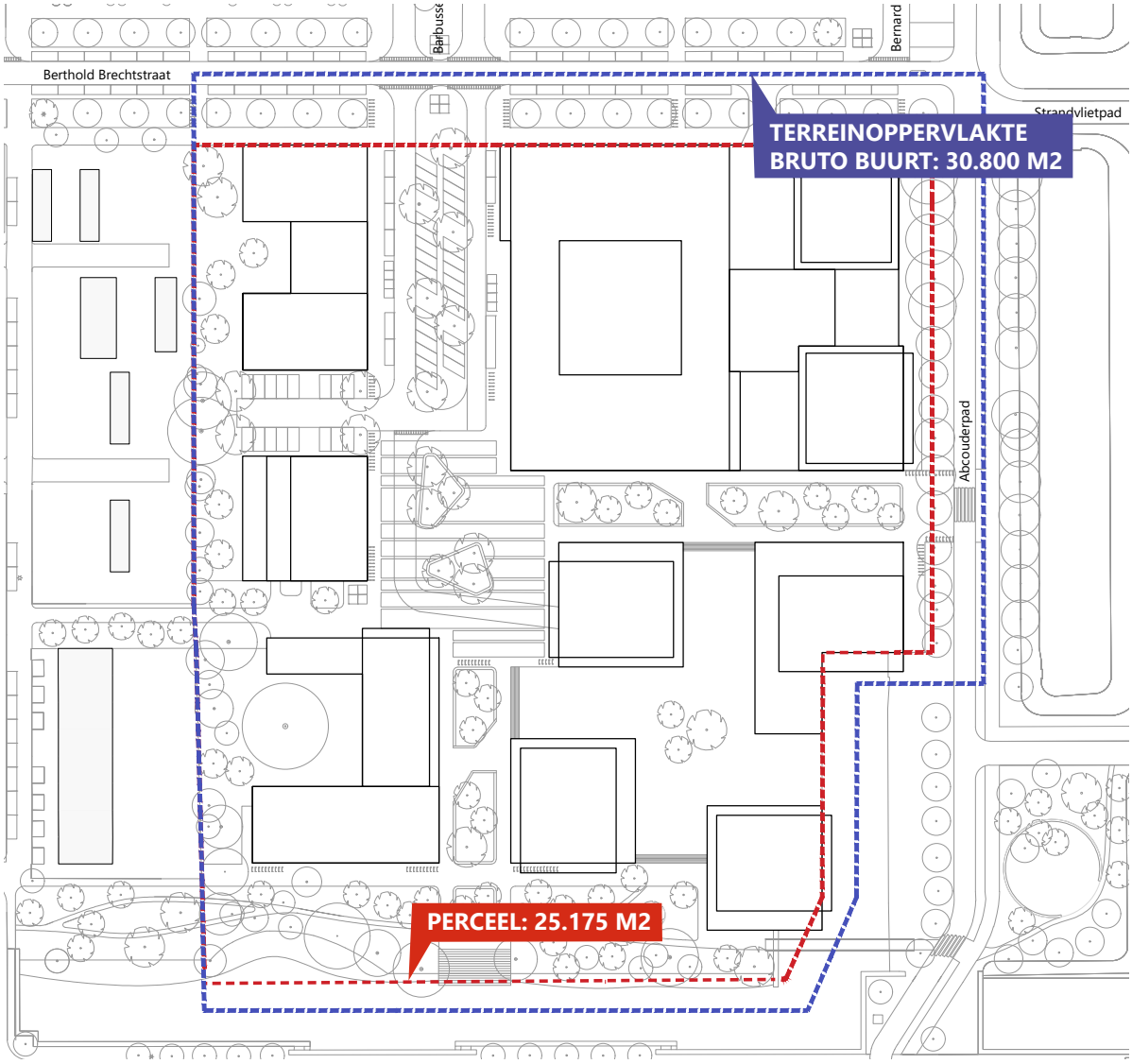


Figuur 5-2 Kwaliteitsklassen van het windklimaat van de nieuwe situatie op loopniveau; plangebied



IMPRESSIE VOGELVLUCHT





oppervlakte terrein

1:1500



Venserpolder - FSI 1,0



Java-eiland - FSI 1,5



Overhoeks - FSI 2,2

Andreas Ensemble - FSI 2,0



Bijlmerbajes - FSI 2,0



VERDICHTING DE VENSER

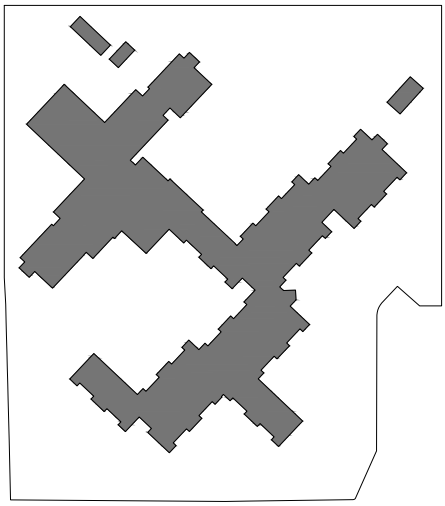
Het stedenbouwkundig plan voor De Venser draagt bij aan de verdichtingsopgave gesteld in de Omgevevingsvisie van Amsterdam. Onderstaand wordt toegelicht waarom de locatie geschikt is voor deze verdichting en hoe het stedenbouwkundig plan in dichtheid en bebouwingsoppervlakte aansluit op de ambitie van en referentieprojecten in Amsterdam.

Amsterdam kent een zeer grote opgave om aan de vraag naar (betaalbare)woningen invulling te geven. De Venser is een locatie die door de gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en voorzieningen en door de huidige lage bebouwingsdichtheid veel kans heeft op een intensiever grondgebruik. Naast een kwantitatieve verdichting heeft De Venser ook de mogelijkheid bij te dragen aan een kwalitatieve en inclusieve transformatie van het gebied.

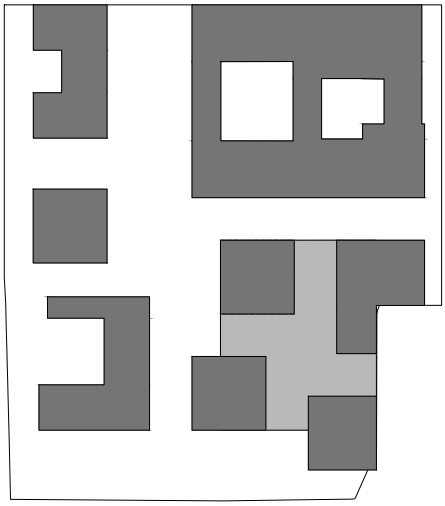
Het stedenbouwkundig plan vervangt het huidige woonzorggebouw van in totaal ca. 22.500 m² BVO door ca. 70.000 m² BVO nieuw volume. Dit plan wordt gerealiseerd op een perceel van 25.175 m² met 5.625 m² toedeelbare openbare ruimte, totaal 30.800 m² groot (terreinoppervlakte).
In de huidige situatie heeft het terrein hiermee een bebouwingsdichtheid, Floor Space Index (FSI) van 0,68. De dichtheid van het nieuwe stedenbouwkundig plan komt uit op een FSI van 2,3.

Met deze nieuwe dichtheid van 2,3 wordt een plan toegevoegd aan de Venserpolder dat overeenkomt met nieuwbouw-ontwikkelingen in Amsterdam. Voorbeelden van vergelijkbare stedenbouwkundige verdichtingen zijn bijvoorbeeld Andreas Ensemble of de Bijlmerbajes met een FSI van 2,0 of Overhoeks en Sluisbuurt met een FSI van 2,3. Binnen Amsterdam Zuidoost wordt momenteel op verschillende plekken gewerkt aan verdichtingen met vergelijkbare of hogere dichtheid, zoals bijvoorbeeld SPOT met een FSI van 4,5.

Met de verdichting wordt ook bebouwd oppervlak aan het terrein toegevoegd. De footprint van het stedenbouwkundig plan komt uit op 12.080 m². Op het beschikbare terrein van 30.800 m² komt dit neer op een bebouwingspercentage, Ground Space Index (GSI) van 44%. Dit betekent dat er 56% van het terrein in te richten is als openbare ruimte: verkeersroutes, groen, water, speelplekken etc. en collectieve of privé buitenruimte.



footprint huidige bebouwing 6.296 m²



footprint nieuwe bebouwing 12.080 m²



Sluisbuurt - FSI 2,2



De Venser - FSI 2,3

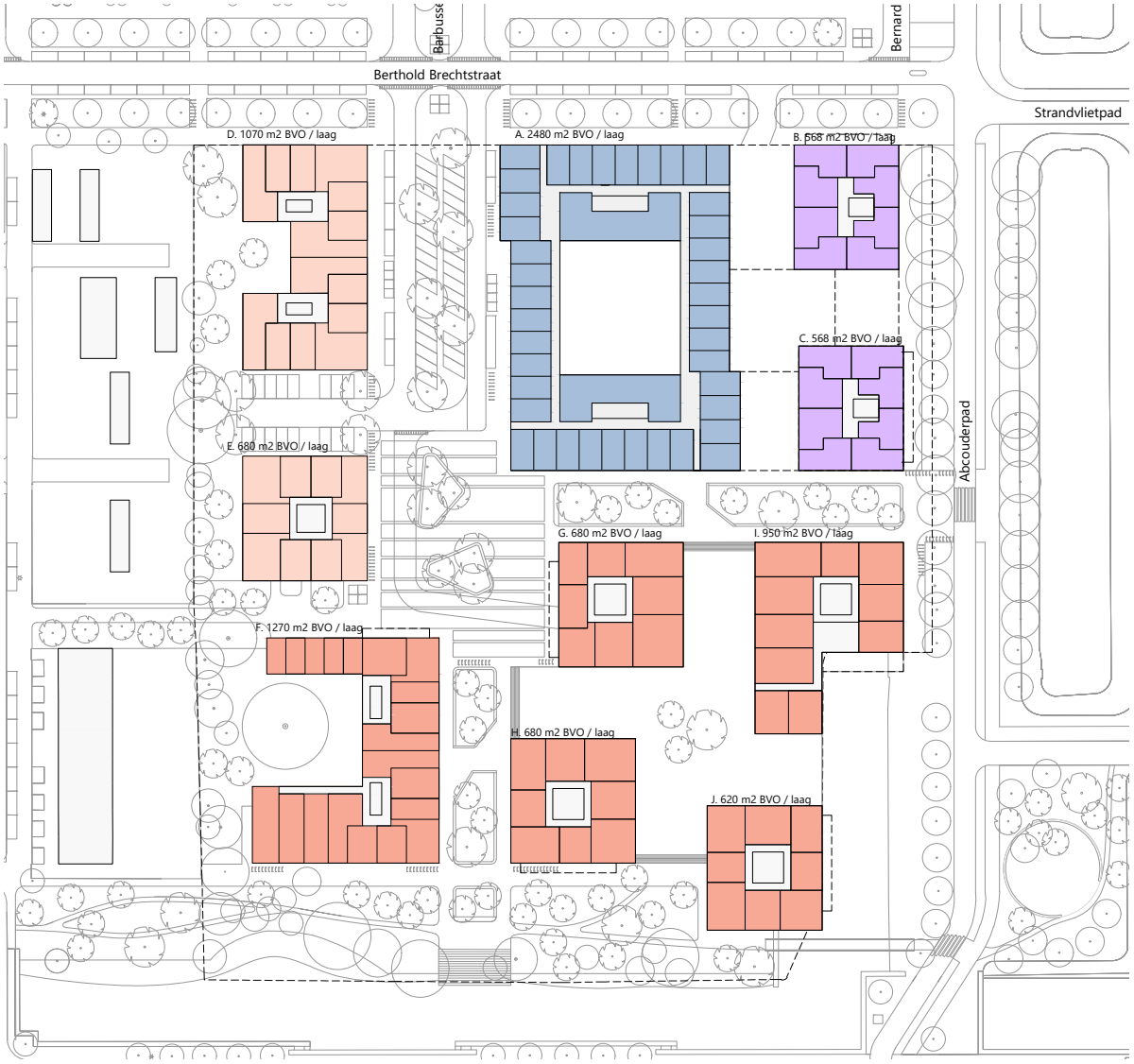


Zuidas Mahler - FSI 6,5

SPOT - FSI 4,5



03 PROGRAMMA



standaard verdieping
**indicatieve plattegronden als studie indeelbaarheid*

OVERZICHT WONINGVERDELING

KWADRANT	BVO TOTAAL	BVO NIET WONEN	BVO WONEN	SEGMENT	WONINGGROOTTES	AANTAL EENHEDEN
1	25.000 m²	1.200 m²		voorzieningen in de plint van het woonzorggebouw		
		11.800 m²		zorgwoningen	>30m² GO	140 - 170
			12.000 m²	sociaal (huur) seniorenwoningen	50m² - 65m² GO ~78m² BVO/woning	ca. 152 *
2	25.500 m²	300 m²	25.200 m²	midden segment (huur)	>40m² GO (~58m² GO) ~78m² BVO	147 - 171
				vrije sector (koop) (20% van totaal - 154 zorg)	>40m² GO (~72m² GO) ~93m² BVO	137 - 143
3	8.000 m²	500 m²	7.500 m²	midden segment (huur)	>40m² GO (~58m² GO) ~78m² BVO	ca. 95 *
4	11.500 m²	500 m²	11.000 m²	sociaal (huur)	>40m² GO (~55m² GO) ~73m² BVO	ca. 150 *
TOTAAL	**70.000 m²**	**14.300 m²**	**55.700 m²**			**821 - 881**

* aantallen met afwijking plus of min 5%

1:1500

PROGRAMMA VERDELING

Voor een toekomstbestendige levendige wijk is het belangrijk een diverse doelgroep aan te trekken. Dit wordt gecontroleerd door het aanbieden van 40% sociale huurwoningen, 40% midden huurwoningen en 20% vrije sector koopwoningen.

De vier kwadranten worden bestemd voor verschillende doelgroepen zoals hier met verschillende kleuren aangegeven: het woonzorggebouw met sociale seniorenwoningen langs de fietsroute aan het abcouderpad, sociale huurwoningen in het verlengde van de Barbusselaan aan de westzijde en tenslotte in de twee zuidelijke kwadranten middenhuur- en vrije sector koopwoningen. De begane grondverdiepingen zullen in aansluiting van het buurtplein en langs de noord-zuidas met voorzieningen en enkele commerciële ruimten bijdragen aan de levendigheid rond de openbare ruimte.

Doelgroepen
In het algemeen zorgt onder andere de afnemende woningbezetting per woning en een verstoorde woningmarkt voor een grote vraag naar woningen voor starters en middenhuur. Daardoor is een belangrijke doelstelling ook de sociale revitalisatie van deze inmiddels 40 jaar oude woonbuurt.

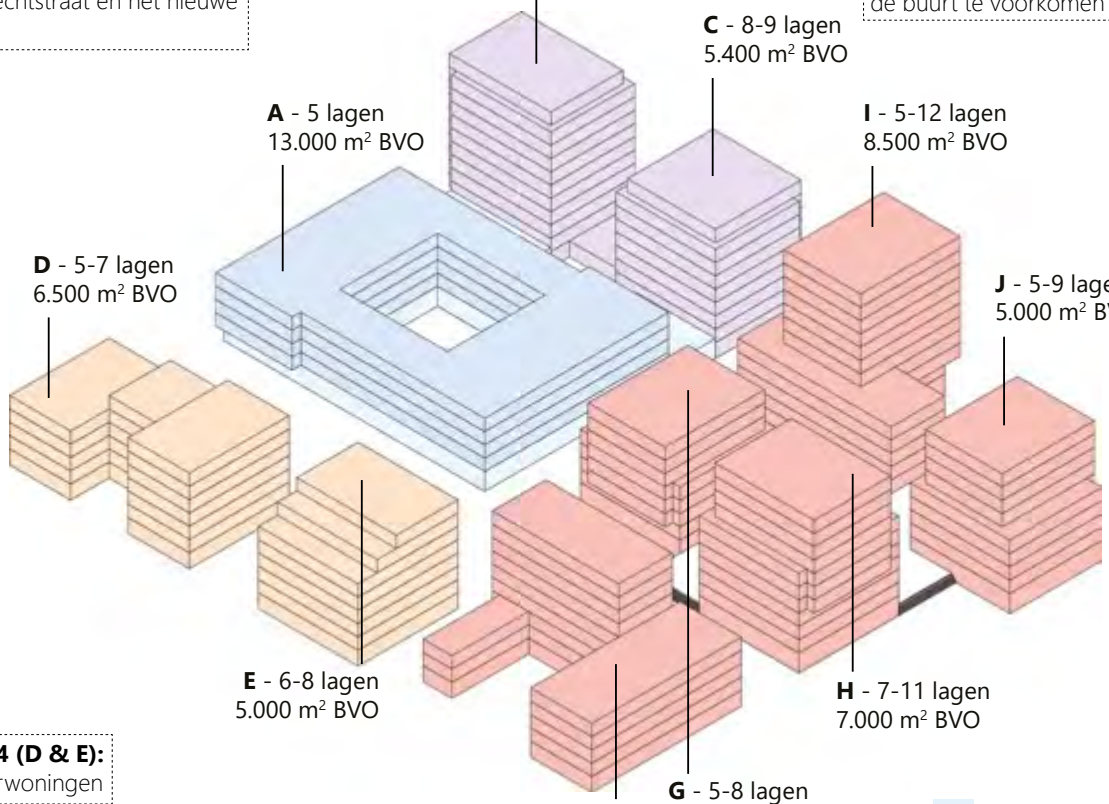
Naast de vevanging van de zorg- en sociale seniorenwoningen worden er in de buurt circa 550 nieuwe woningen toegevoegd waarmee de door de gemeente vastgestelde 40-40-20 verhouding in sociale huur, middenhuur en vrije sector ontstaat.

De sociale huurwoningen zijn onder andere voor senioren. Het palet sociale huurwoningen, midden huurwoningen en vrije sector koopwoningen geeft inhoud aan de beoogde diverse buurt en vitalisering van de bestaande stad.

sociaal (huur)	40%	ca. 302 *	42%-44%
midden (huur)	40%	ca. 242 - 266	36%-38%
vrije sector (koop)	20%	ca. 137 - 143	20%
subtotaal	100%	681 - 711	100%
zorgwoningen		140 - 170 *	
totaal incl. zorg		**821 - 881**	

Kwadrant 1 (A, B & C):
Woonzorggebouw, sociale seniorenwoningen en openbare plint (fysio, restaurant) met een prominente plek aan Barbusselaan, Berthold Brechtstraat en het nieuwe buurtplein

Kwadrant 2 (G, H, I & J):
Midden huur- en vrije sector koopwoningen op een parkeersokkel, met een eigen zo direct mogelijke toegang om verkeer en parkeerdruk in de buurt te voorkomen



Kwadrant 4 (D & E):
Sociale huurwoningen

Kwadrant 3 (F):
Midden huurwoningen



begane grond

AANTAL M² VOORZIENINGEN IN DE PLINT

Het plan bevat c.a. 70.000 m² BVO
Op basis hiervan dient ca. 2.500 m² een invulling met programma niet-wonen te krijgen maar is bestemd voor voorzieningen in de plinten.

plint woonzorggebouw:	1.200 m²
plinten in de rest van het plangebied:	1.300 m²
totaal:	**2.500 m²**

- woonzorggebouw voorzieningen
- woonzorggebouw
- sociale seniorenwoningen
- sociale huurwoningen
- midden huur- en vrije sector koopwoningen
- invulling niet-wonen
- zoekgebied entrees woonzorggebouw voorzieningen
- zoekgebied entrees voorzieningen in de plint
- entree
- berging/fietsenstalling

1:1500

PLINTACTIVITEITEN

Rond het buurtplein en in het verlengde van de Barbusselaan zijn locaties aangeduid waar commerciële en maatschappelijke voorzieningen zullen worden gerealiseerd die de relatie tussen stoep en plint versterken en die de vitaliteit van het buurtplein ondersteunen.
In het woonzorggebouw is op de begane grond ruimte gereserveerd voor kleinschalige (maatschappelijke) activiteiten, zoals een kleine supermarkt en een kapper. Deze activiteiten kunnen direct gerelateerd zijn aan het woonzorggebouw, maar ook betekenis hebben voor het buurtplein. Het café-restaurant op de zuidwesthoek van het woonzorggebouw heeft een terras op het centrale buurtplein. De invulling van de commerciële functies in de plinten van de woongebouwen zal voornamelijk kleinschalige buurtvoorzieningen en werkfuncties bevatten. Daarbij is het streven een gezond voedselaanbod en is bijvoorbeeld een snackbar niet wenselijk.


kapper


bakker

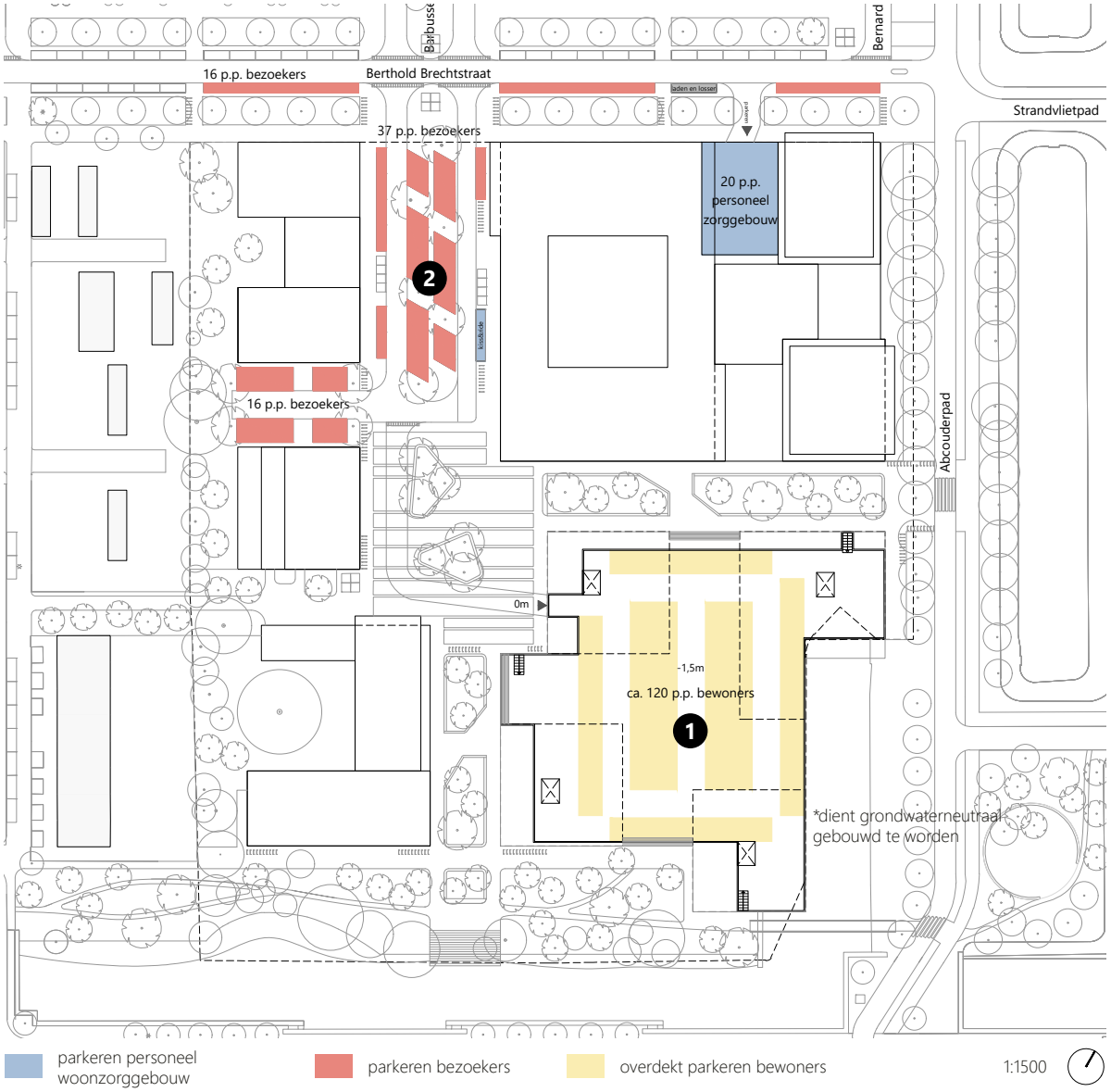

apotheek


bloemenwinkel


meedoenlocatie / dagbesteding woonzorggebouw


restaurant


fitnessruimte



PARKEERBALANS

DOELGROEP	ZORGWONINGEN	WONINGEN	NORM	PARKEERPLAATSEN
personeel woonzorggebouw blok: A	140-170		n.v.t	**20**
bewoners blok: B en C **bewoners blok: D en E**		**ca. 152** **ca. 150**	**geen minimum verplichting** **geen minimum verplichting**	**0** **0**
bewoners blok: F, G, H, I, J (vrije sector)		ca. 140	30-60m² BVO minimum 0,3 - maximum 1,0 / woning >60m² BVO minimum 0,6 - maximum 1,0 / woning	bij 140 woningen <60 m² : 42 - 140 **bij 140 woningen** **>60m² : 84 - 140**
bewoners blok: F, G, H, I, J (midden huur)		ca. 260	minimum 0,0 - maximum 1,0 / woning	**0 - 260**
bezoekers toe te voegen woningen **voorzieningen**		 529 - 559	 0,1 / woning **conform CROW***	**53,4 - 56,4** 52,9 - 55,9

* Voor de voorzieningen is rekening gehouden met dubbegebruik van de parkeerplekken voor bezoekers. Uit de berekening volgt dat hiervoor 71 plekken nodig zijn waarvan er 53 op de kavel worden gerealiseerd. De overige 18 plekken worden opgelost in de openbare ruimte buiten de kavel. Dit wordt verder toegelicht in de facetkaart auto parkeren op pagina 81.

nota parkeernormen, bouwbesluit

AUTOPARKEREN

De openbare ruimte is op de eerste plaats ingericht voor verblijf, voetgangers en fietsers. Om het gebied maximaal autoluw te houden is er een rijlus in het verlengde van de Barbusselaan tot aan het centrale buurtplein voorzien en een inrit over het plein waar de auto te gast is richting de halfverdiepte parkeergarage (onder kwadrant 2).

Bedieningsverkeer zoals vuilnisophaaldienst, ambulance, taxi, bezorg-, en verhuisverkeer wordt gereguleerd in toegankelijkheid en met snelheidsbeperking 10 km/uur.

Op straat wordt ruimte voor bezoekersparkeren verzorgd, zoveel mogelijk aan de randen van het plan. Met uitzondering van bezoekersparkeren wordt er in de openbare ruimte niet geparkeerd. Dat betekent dat het parkeren van bewoners en gebruikers binnen de vier kwadranten wordt opgelost. Voor de medewerkers van het woonzorggebouw is een inpandige stalling voorzien. Daarnaast is er een halfverdiepte parkeergarage voor ca. 120 pp in kwadrant 3 waar in het plan de middenhuur en vrije sector woningen zijn gepland. De bewoners van blokken F, G, H, I en J kunnen hier gebruik van maken.

Een strategie met deelauto's kan publiek en privaat comfort nog verder verhogen, door zo voor minder auto's parkeerruimte te hoeven reserveren.

Geohydrologisch Onderzoek
De uitvoering van de halfverdiepte garage dient afgestemd te worden op vingerend beleid ten aanzien van grondwaterstanden en toepassen van kelders. Hiervoor dienen de benodigde (geohydrologische) onderzoeken te worden verricht.



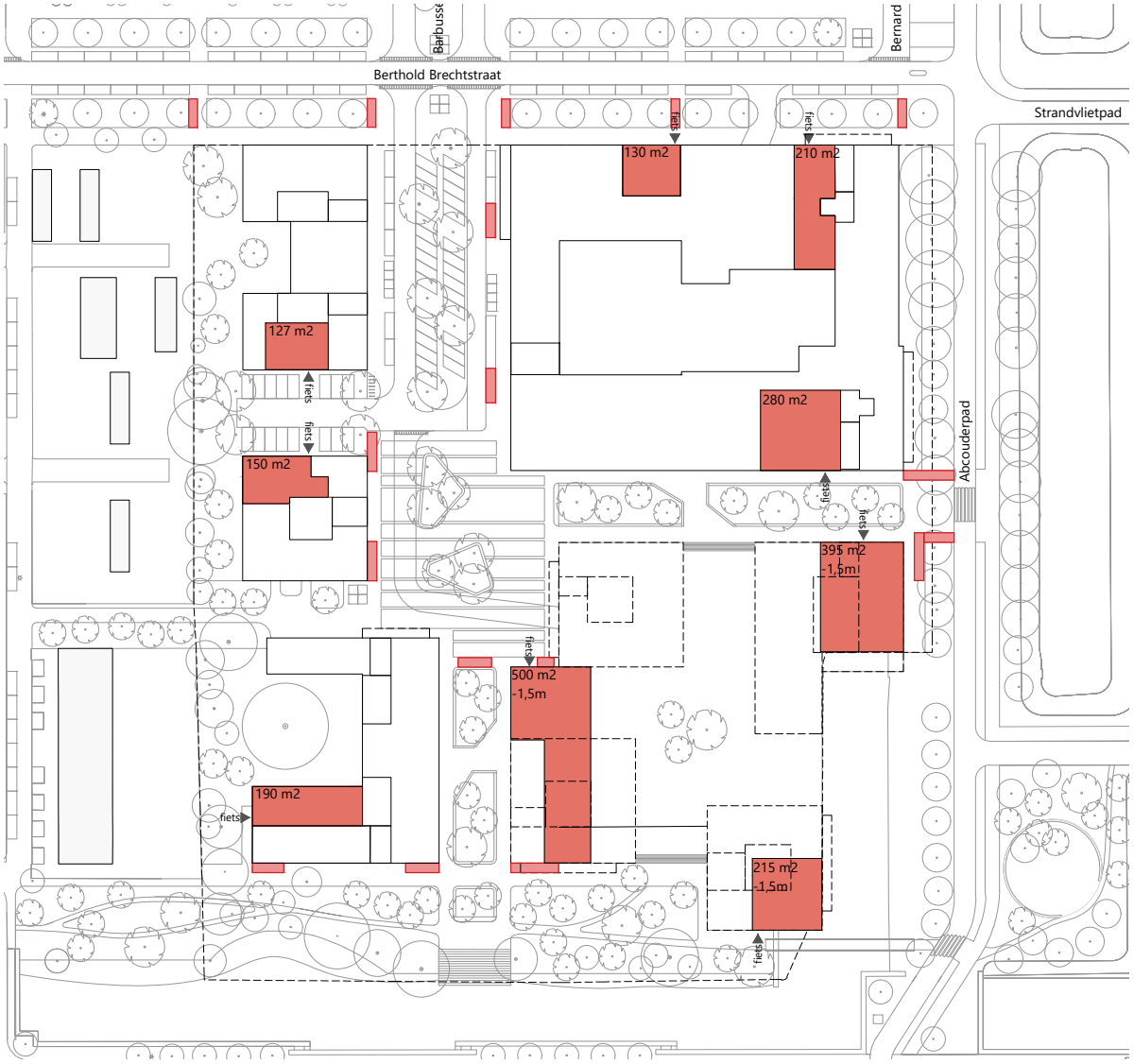
1 overdekt parkeren



2 langsparkeren



min. 15% van de parkeerplaatsen moet een laadpunt hebben



begane grond

FIETS- EN SCOOTER PARKEREN

Het plan dient te voldoen aan de geldende fiets- en scooter parkeernorm. Dit kan bereikt worden met individuele bergingen of collectieve stallingen.

De Gemeente Amsterdam hanteert voor collectieve stallingen de Amsterdamse Bouwbrief voor de benodigde aantallen.

Op basis van deze normen is bovenstaande indicatieve indeling weergegeven als suggestie van het benodigde ruimtebeslag en kansen om de plinten levendig te houden en zoveel mogelijk te vrijwaren van bergingen of fietsenstallingen.

fietsparkeren maaiveld
berging/fietsenstalling

1:1500

FIETS-, SCOOTER- EN SCOOTMOBIELPARKEREN

Integrale benadering van fietsparkeren
Het is van belang om de fietsenstalling onderdeel te maken van de hoofdontsluiting van woongebouwen in plaats van fietsen weg te stoppen in donkere bergingen. Fietsparkeren speelt een hoofdrol in de ontsluiting en service van een bouwblok, als een uitnodigende welkome ruimte waarbij de kwaliteit en positionering van de ruimte de stimulans is voor gebruik. Ook wordt de kelderverdieping en de eerste verdieping meegenomen in het ontwerpen van integrale parkeeroplossingen.

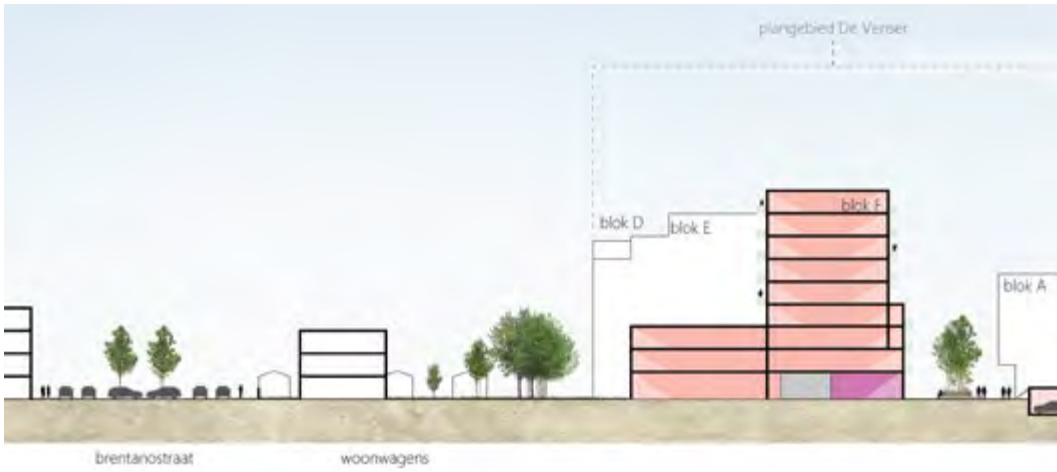
Dit alles maakt dat de ruimte ook een verblijfskwaliteit krijgt die bij een veranderend gebruik in de toekomst van pas kan komen. Als de deelmobiliteit toeneemt en de aantallen parkeerplaatsen voor auto's en tweewielers verandert kan de ruimte worden gebruikt voor een andere functie, bijvoorbeeld wonen of werken.

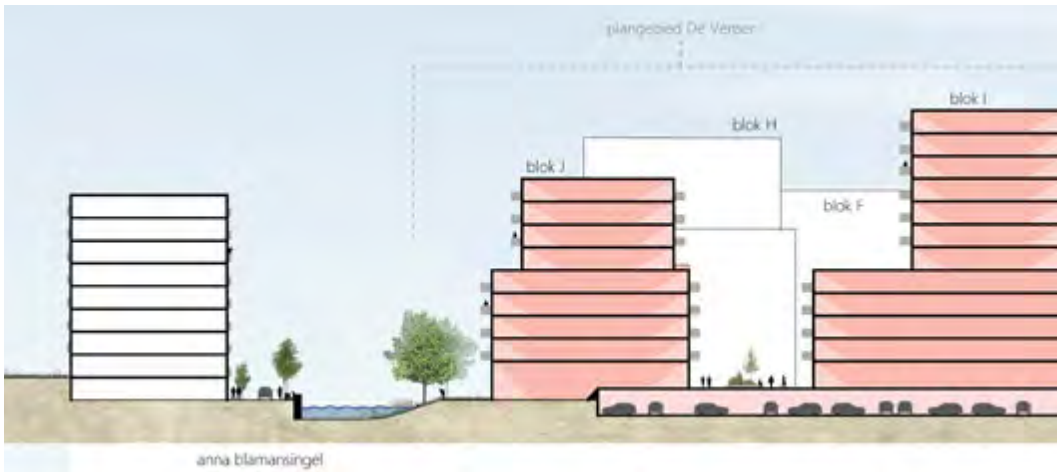
Elektrisch laden
Gezien de fiets-, scooter- en scootmobiel parkeerplekken inpandig worden opgelost zal hier het opladen van elektrische fietsen en scootmobiels geen probleem zijn. Wanneer dit niet wenselijk is kunnen de accu's in de woningen zelf opgeladen worden. Of hiervoor een slimme koppeling gemaakt kan worden met het energiesysteem dient nog nader uitgewerkt worden.





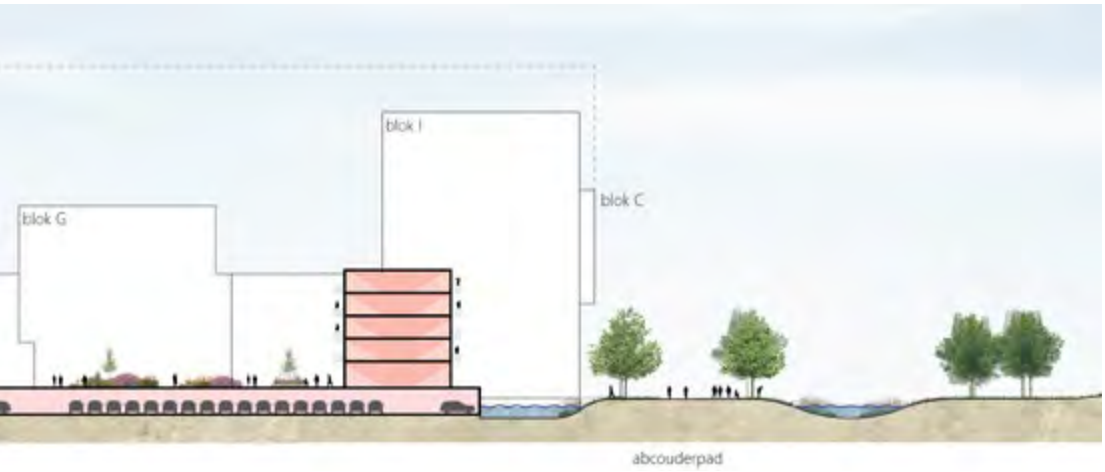



plangebied De Venser
blok D
blok E
blok F
blok A
brentanostraat
woonwagens

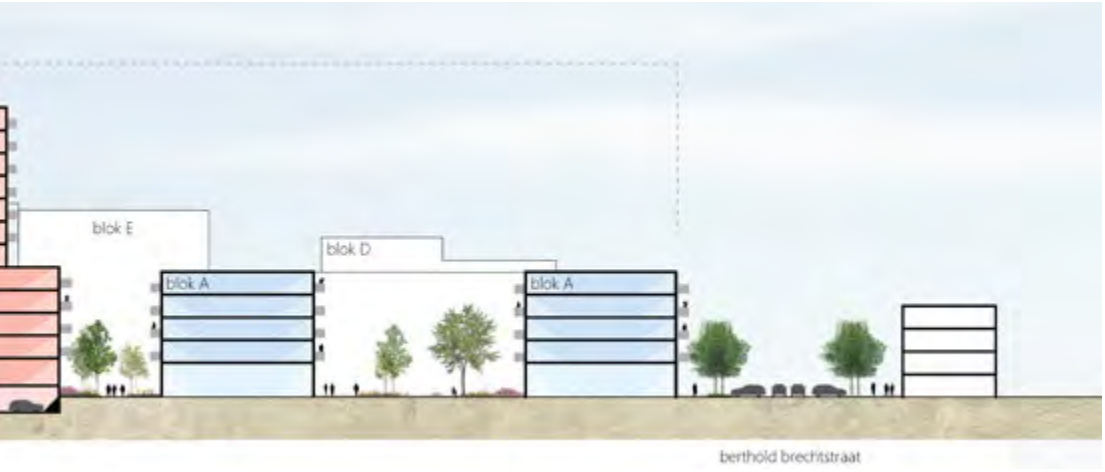

plangebied De Venser
blok I
blok H
blok J
blok F
anna blamansingel


plangebied De Venser
blok I
blok H
blok C
blok J
blok G
blok A
abcouderpad

PRINCIPEDOORSNEDEN











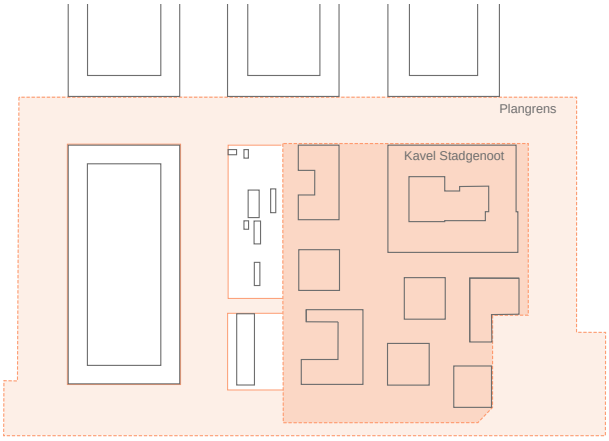


1:1000

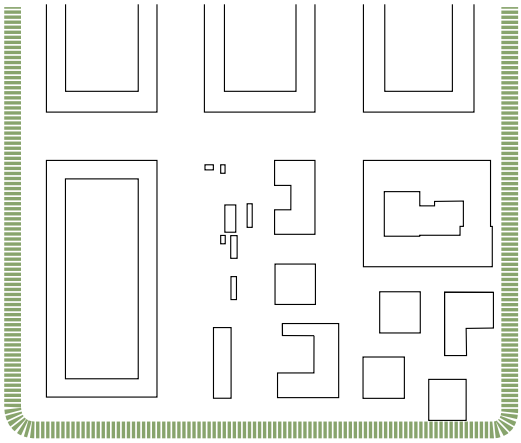
- voorzieningen
- berging/fietsenstalling
- woonzorggebouw voorzieningen
- zorgwoningen
- sociale seniorenwoningen
- sociale huurwoningen
- midden huur- en vrije sector koopwoningen

04 OPENBARE RUIMTE

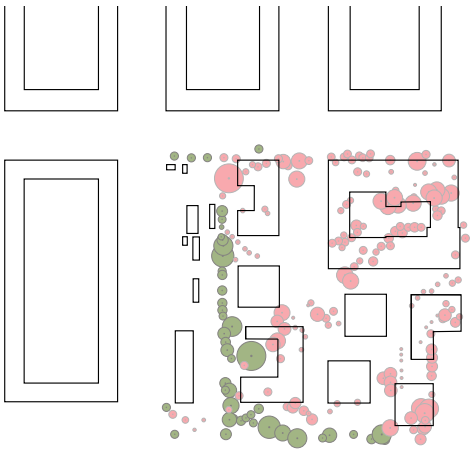
Plangebied
De kavel waarop de herontwikkeling van het vastgoed gaat plaatsvinden is in erfpacht bij Stadgenoot. Stadgenoot zal deze kavel bouwrijp maken en is verantwoordelijk voor de realisatie van het vastgoed. Na deze herontwikkeling wordt er 9.055 m^2 aan openbaar gebied toegevoegd. Het gebied dat niet mee in erfpacht wordt uitgegeven wordt openbaar en is eigendom van de gemeente en zal, net als de rest van plangebied, door haar worden heringericht. Om het plan integraal te verweven in de buurt wordt de openbare ruimte rondom De Venser én rondom het westelijk gelegen bouwblok geheel ontworpen en in dit plan meegenomen.



Groene omzoming van het gebied
Het toegevoegde groen wordt onderdeel van een grotere structuur. Door de buitenranden van het gebied groener, toegankelijker en ecologisch interessanter te maken wordt vanuit het project waarde toegevoegd aan de wijk. De structuur wordt verhelderd en versterkt door de verbeterde fietsverbindingen en door voetgangersverbindingen in de vorm van een groene inrichting. De routing naar Arenapoort wordt door een verbeterde voetgangersroute en een loopbrug over het water een aangename verbinding.

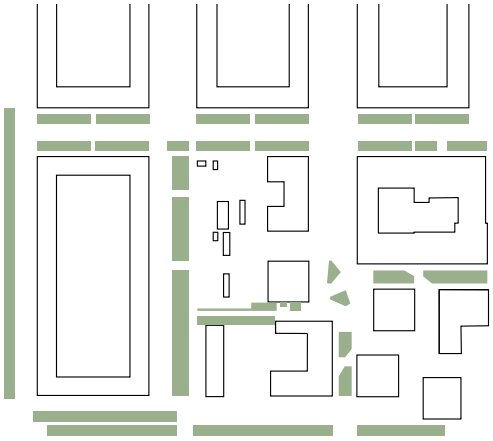


Compensatie bomen
Het huidige gebouw De Venser staat in een groene omgeving omringd met veel bomen. De bomen langs het Abcouderpad behoren tot de hoofdboomstructuur van Amsterdam. In de zone langs het water en de westgrens van het kavel staan de grootste bomen.
Het nieuwe stedenbouwkundig plan vormt een middelhoge groene woonbuurt. Vanuit verdichting en fasering worden nieuwe gebouwen ook gerealiseerd op posities waar nu bomen staan. Voorafgaand aan het stedenbouwkundig ontwerp is een uitgebreide bomeninventarisatie gemaakt. De bestaande bomen zijn in kaart gebracht en de soort, staat, toekomstverwachting, kroonprojectie en verplantbaarheid is inzichtelijk gemaakt. De analyse op het kaartje hiernaast is gebaseerd op de inventarisatie van de huidige situatie. Met deze inventarisatie is vervolgens een groen compensatieplan gemaakt voor de gehele ontwikkeling. Dit compensatieplan heeft mede de posities van gebouwen bepaalt en vormt de basis voor het groenontwerp van de openbare ruimte.

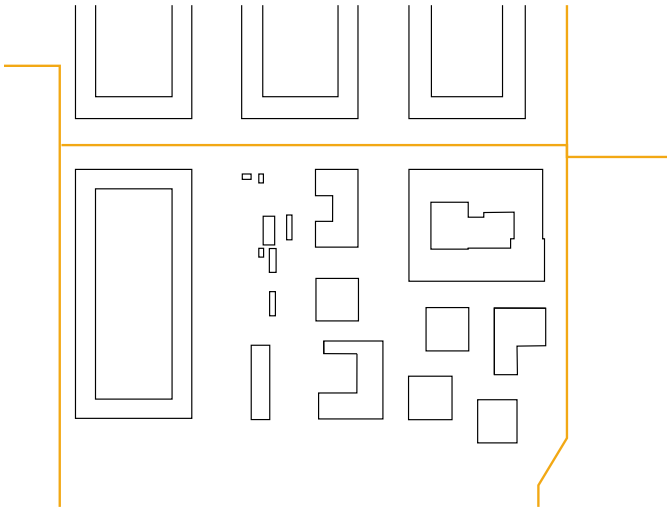


KERNWAARDEN

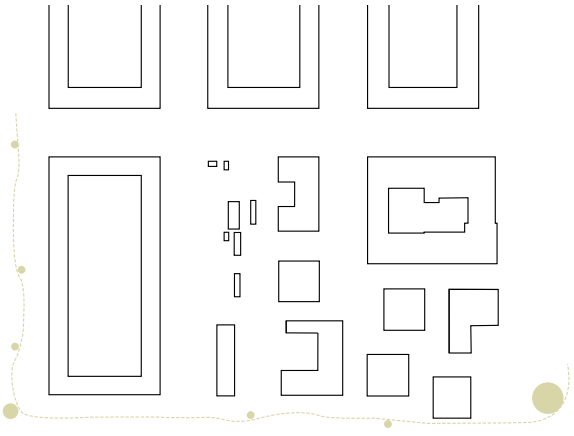
Toevoegen van groen
Volgens de groennormen van de gemeente dienen we met de huidige stedenbouwkundige ontwikkeling 3.300 m^2 ecosysteemgroen en 8.800 m^2 groen in de openbare ruimte toe te voegen op de huidige situatie. Doordat de ontwikkelingen binnen het gebied hier geen ruimte voor bieden zijn we genoodzaakt om dit groen in het omliggende gebied toe te voegen. Dit gebeurt door middel van herprofilering van de Bertold Brechtstraat, het verwijderen van parkeerplaatsen op de Boris Pasternakstraat en het opheffen van een zijde van de Brentanostraat. Op deze wijze kunnen we ruimte creëren voor het toevoegen van groen. Daarnaast wordt de oeverzone ingericht als natuurvriendelijke oever. Alles bij elkaar wordt in het huidige ontwerp openbare ruimte 8.061 m^2 groen toegevoegd. Dit houdt in dat er nog een opgave ligt om 4.039 m^2 aan groen toe te voegen. Openbare binnentuinen in de nieuwe kwadranten en groene daken geven hier voor een belangrijk deel invulling aan.

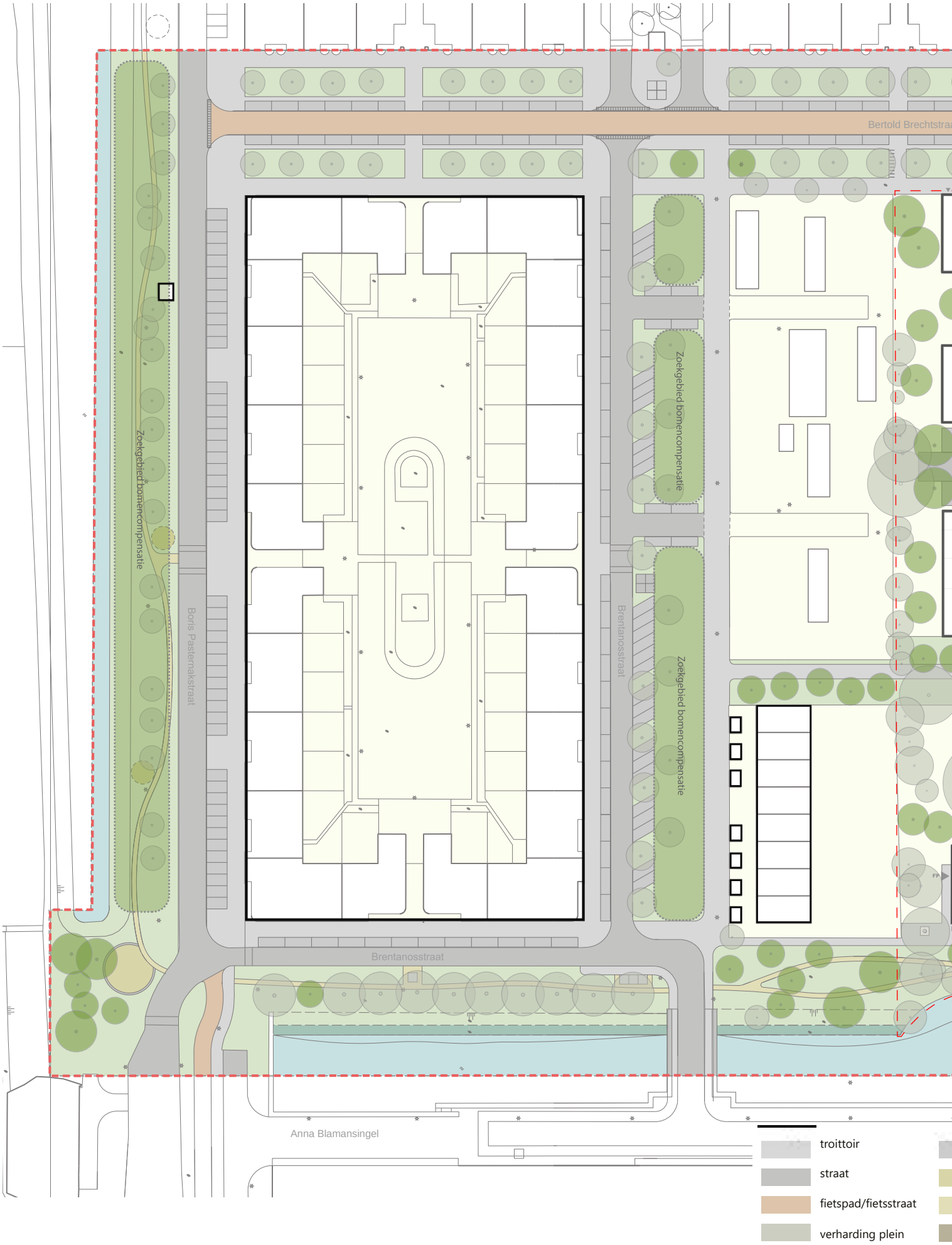


Veilige en verbeterde fietsroutes
Op de kansen- en verbindingenkaart van Zuidoost zijn het Abcouderpad en Strandvlietpad aangemerkt als plusnet fietsverbindingen en het Abcouderpad ook als veilige fietsroute. Het Strandvlietpad loopt over in de Bertold Brechtstraat. Dit is momenteel een 30km/u straat waar erg hard wordt gereden. De ambitie in het plan is om dit te herprofileren tot een fietsstraat met langsparkeren en brede groenstroken. Hiermee ontstaat een veilige fietsverbinding tot aan het metrostation Strandvliet.

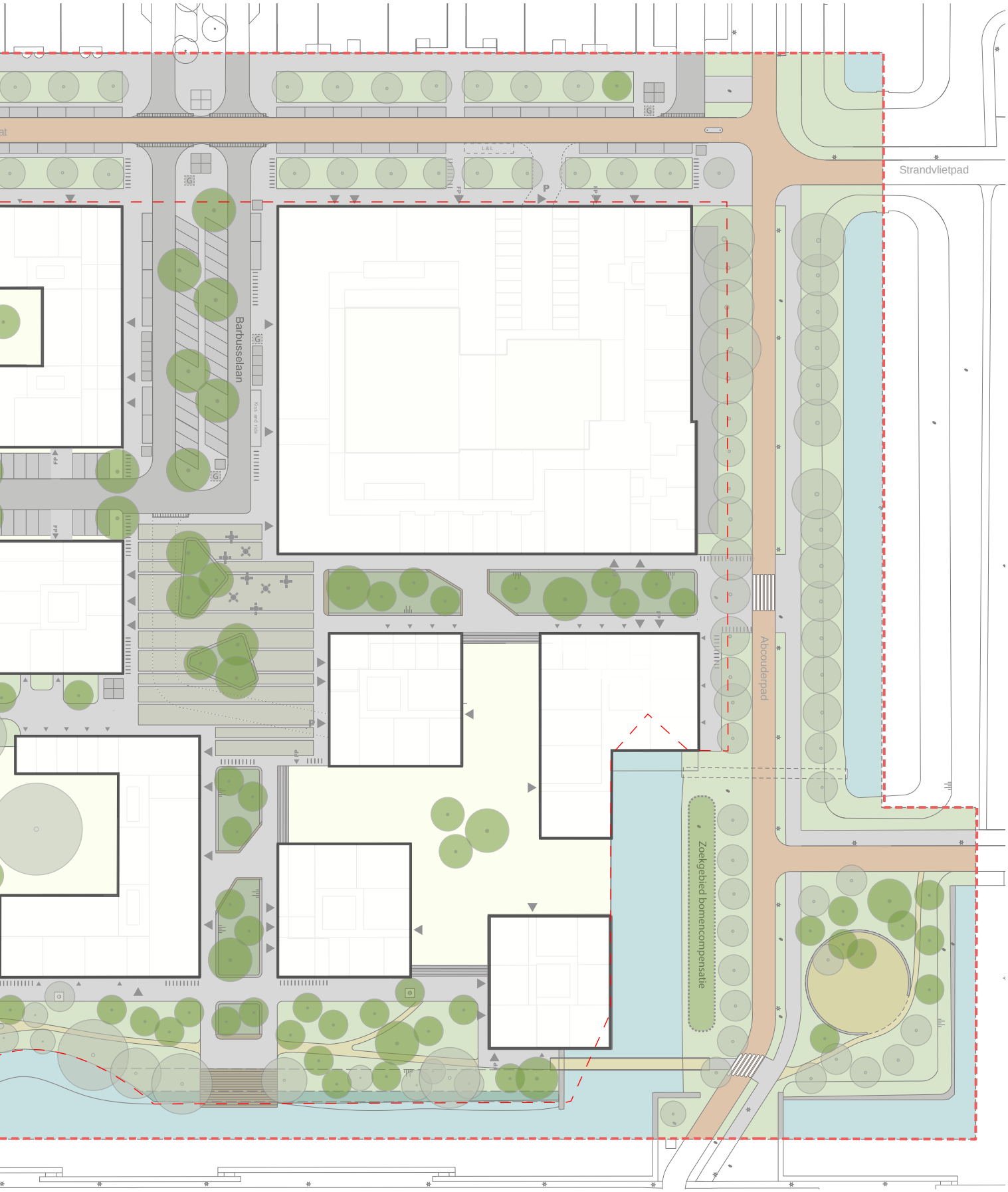


Sport en spelen
In de hoeken van het gebied, binnen de verbeterde groene structuur zijn twee locaties die ruimte bieden voor het toevoegen van zowel sport als spelen. Aan de zijde van het spoor wordt een sportvoorziening gerealiseerd en aan de zijde van de Dolingadreef wordt spelen voor 4-8 jarige kinderen gerealiseerd. Langs de groene route worden op twee locaties kleine speelplekken voor kleinere kinderen van 0-4 geplaatst.




Bertold Brechtstraat
Zoekgebied bomencompensatie
Boris Pasternakstraat
Brentanosstraat
Zoekgebied bomencompensatie
Brentanosstraat
Zoekgebied bomencompensatie
Brentanosstraat
Anna Blamansingel
troittoir
straat
fietspad/fietsstraat
verharding plein

PLANKAART OPENBARE RUIMTE



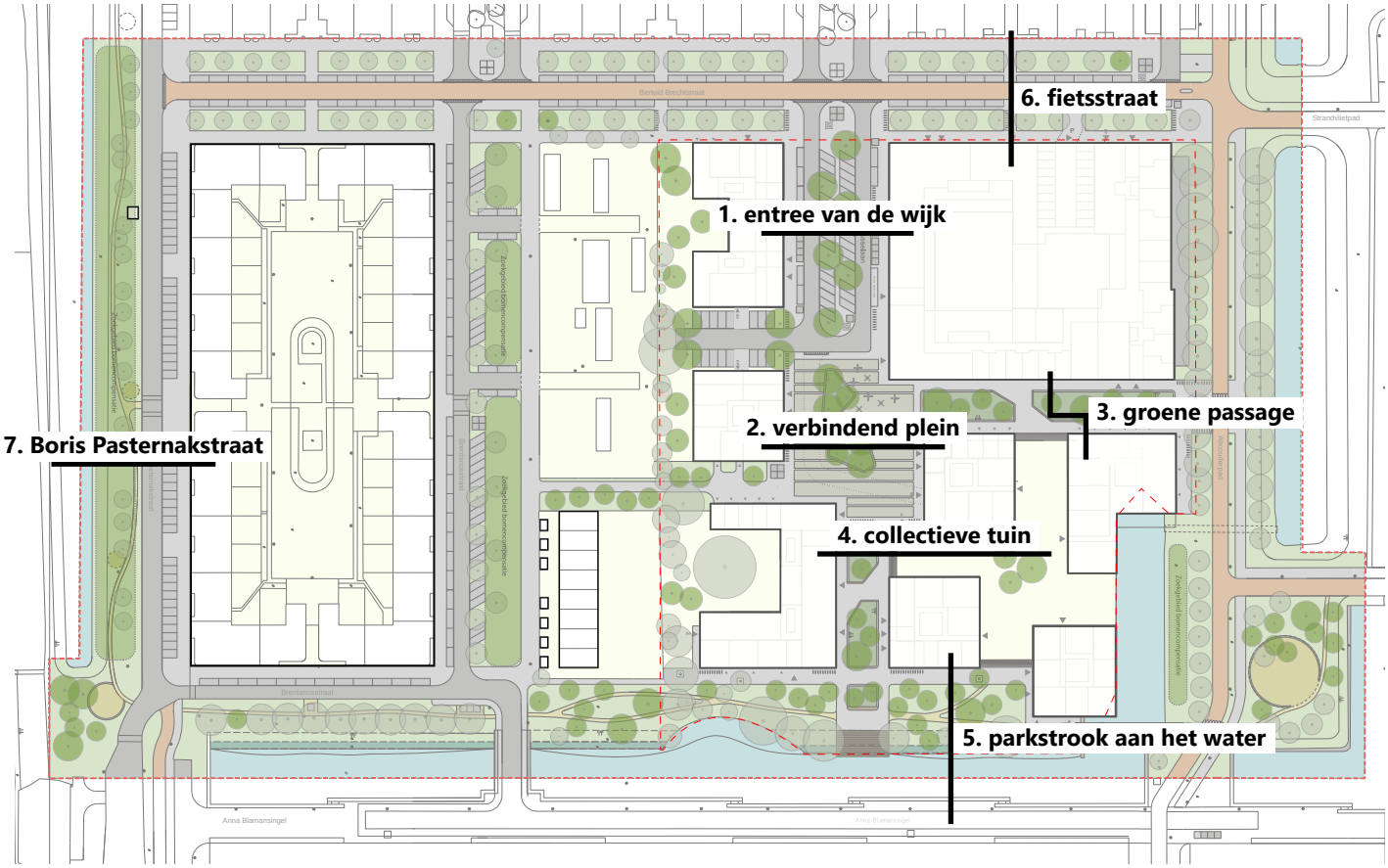
parkeerplaatsen
valvloer
parkpaden: halfverharding
steiger/zit elementen

bestaand water
beplanting
beplanting binnengebied
natuurvriendelijke oever t.b.v. watercompensatie

groene binnen terreinen (buiten scope)
zoekgebieden bomencompensatie
bestaande bomen
te planten bomen

toe te voegen O.G.C.
toegang gebouw
toegang parkeergarage
toegang fietsparkeren

voorgestelde plangrens
kavelgrens Stadgenoot



overzicht profielen

LEGENDA PROFIELEN

- troittoir
- straat
- fietspad/fietsstraat
- verharding plein
- parkeerplaatsen
- valvloer
- parkpaden: halfverharding
- steiger/zit elementen
- bestaand water
- beplanting
- beplanting binnengebied
- natuurvriendelijke oever t.b.v. watercompensatie
- groene binnen terreinen (buiten scope)
- zoekgebieden bomencompensatie
- bestaande bomen
- te planten bomen
- toe te voegen O.G.C.
- toegang gebouw
- toegang parkeergarage
- toegang fietsparkeren
- voorgestelde plangrens
- kavelgrens Stadgenoot

OVERZICHT PROFIELEN

1. Profiel – entree van de wijk
De verlengde Barbusselaan vormt straks de meest bruisende ruimte: de bewegingen en dynamiek van de buurtentree wordt hier gecombineerd met het kunnen voorrijden naar het plein, het woonzorggebouw en de woningen. Daar wordt ook de mogelijkheid voor (kort) bezoekersparkeren geboden.

2. Profiel – verbindend plein
Het centrale buurtplein beoogt met zijn circa 40 meter in het vierkant, een intiem stadsplein te worden, waarbij meerdere functies elkaar raken. Met verhoogde groenvakken wordt er sturing gegeven aan deze verschillende functies. Hierbij ontstaat ruimte voor een horecaterras op het zonnigste stuk van het plein. Er is ruimte gelaten voor invulling die later gaat ontstaan. De verhoogde groenbakken zijn voorzien van een betonnen zitrand en fungeren als ontmoetingsplek in de wijk. Daarnaast begeleiden de groenvakken ook de ontsluiting van de parkeergarage die uitkomt op het plein. Er wordt een speciale verharding toegepast die de ruimte van het plein aanduidt en inkadert . Dit werkt als een tapijt in een ruimte en zorgt voor een fijne onderbreking in de voetgangersstromen door het gebied.

3. Profiel – groene passage
De groene passage loodrecht op de Barbusselaan zal in tegenstelling tot de verbindende betekenis van het buurtplein meer tot rustiger en individueel gebruik uitnodigen. Ontspannen groen dat bijdraagt aan zomerse verkoeling, om een blokje om te maken, of om er op een bankje een boek te lezen met een vogel aan je voeten, vlinders in de lucht, en met iets verderop spelende kinderen en de gezellige dynamiek op het buurtplein. Naast de toevoeging van groen voor ontspannenheid dienen deze als infiltratiestroken om water te bufferen.

4. Profiel – collectieve tuin
De collectieve tuinen zullen worden aangelegd door de ontwikkelaars van de omliggende woningen op basis van een ontwerp door een landschapsarchitect. Het belang van een heldere markering van de (desgewenst ook afsluitbare) overgang naar de openbare ruimte is groot. Met name een duurzame aanleg en het onderhoud van de tuinen blijkt steeds bepalend voor het succes ervan, zowel voor de omliggende beneden- en bovenwoningen als voor de extra betekenis en de hopelijke gastvrijheid die zij de vele buurtbewoners in het algemeen kunnen bieden. Begroeiing en bestrating dienen zo aangelegd te worden dat zij ook akoestisch bijdragen aan een rustige en ontspannen sfeer. Op maaiveld in de doorgaande route dient de toevoeging van groen als infiltratiestroken om water te bufferen.

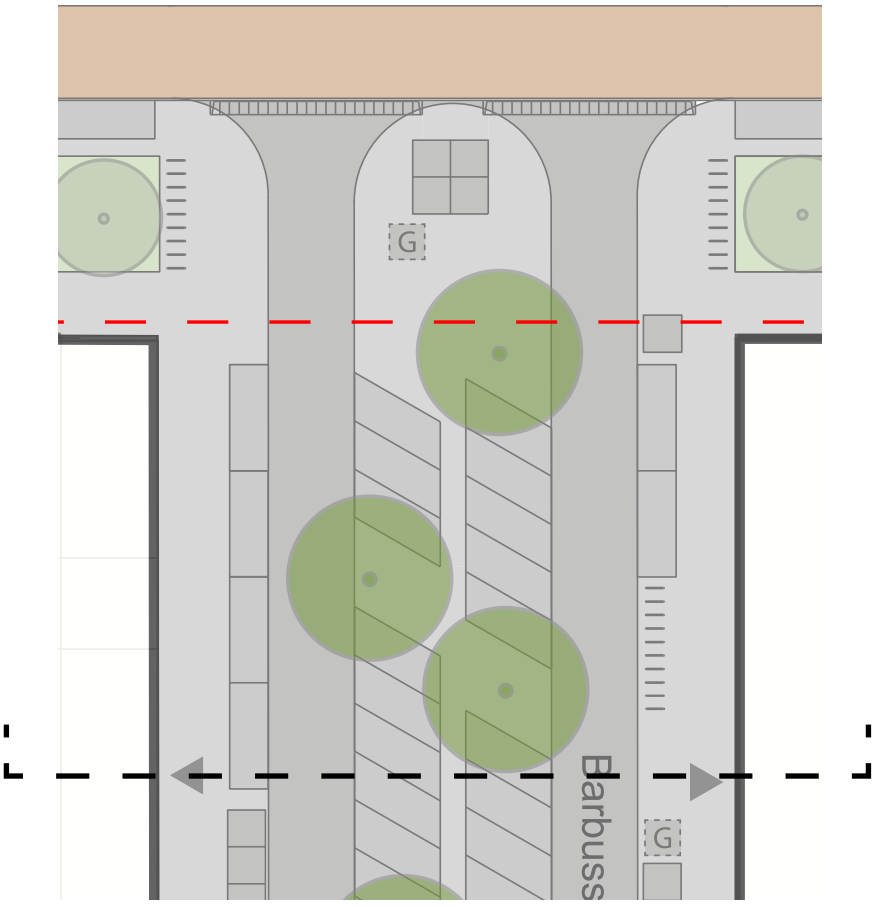
5. Profiel – parkstrook aan het water
De kwaliteit van het water is een pré voor dier en mens.
Een kleine steiger/boardwalk, al dan niet gecombineerd met spaarzaam te maaien groen en een bruggetje, zou een welkome aanvulling op de ruimtelijke verscheidenheid aan plekken opleveren.
Het water langs de Ana Blamansingel wordt deels afgegraven om een vlakker aflopende oever te creëren ten gunste van de watercompensatie opgave. De nieuwe oever wordt natuurvriendelijk ingericht met hoogwaardige beplanting. Daardoor zal de parkstrook worden versterkt.

6. Profiel - fietsstraat
Vanuit het stadsdeel bestaat de wens om van de Berthold Brechtstraat een veel sterkere fietsverbinding te maken. Daarmee wordt het Strandvlietpad verbonden aan metrostation Strandvliet. Zowel het Strandvlietpad als de Berthold Brechtstraat worden aangemerkt als plusnet fiets. Vanuit deze kenmerken is gekozen om de straat te herprofileren en er een fietsstraat van te maken met langsparkeren. Daarmee dragen we bij aan een veiligere route en wordt er ruimte vrij gespeeld om veel beplanting toe te voegen in beplantingsvakken.

7. Profiel - Boris Pasternakstraat
Door het opheffen van alle haakse parkeervakken aan de oeverzijde ontstaat een ruime groene strook die plaats biedt aan ecologische beplanting met struinpaden waar buurtbewoners of reizigers vanuit de metro rustig kunnen wandelen. Dit deel is onderdeel van de groene omzoming van de wijk. Ook zal aan deze zijde plek zijn om te sporten. Dit wordt t.z.t. afgestemd met het project "spoor als ruggengraat", zodat deze groene inpassing goed samenvloeit met de opgave voor het spoortalud.

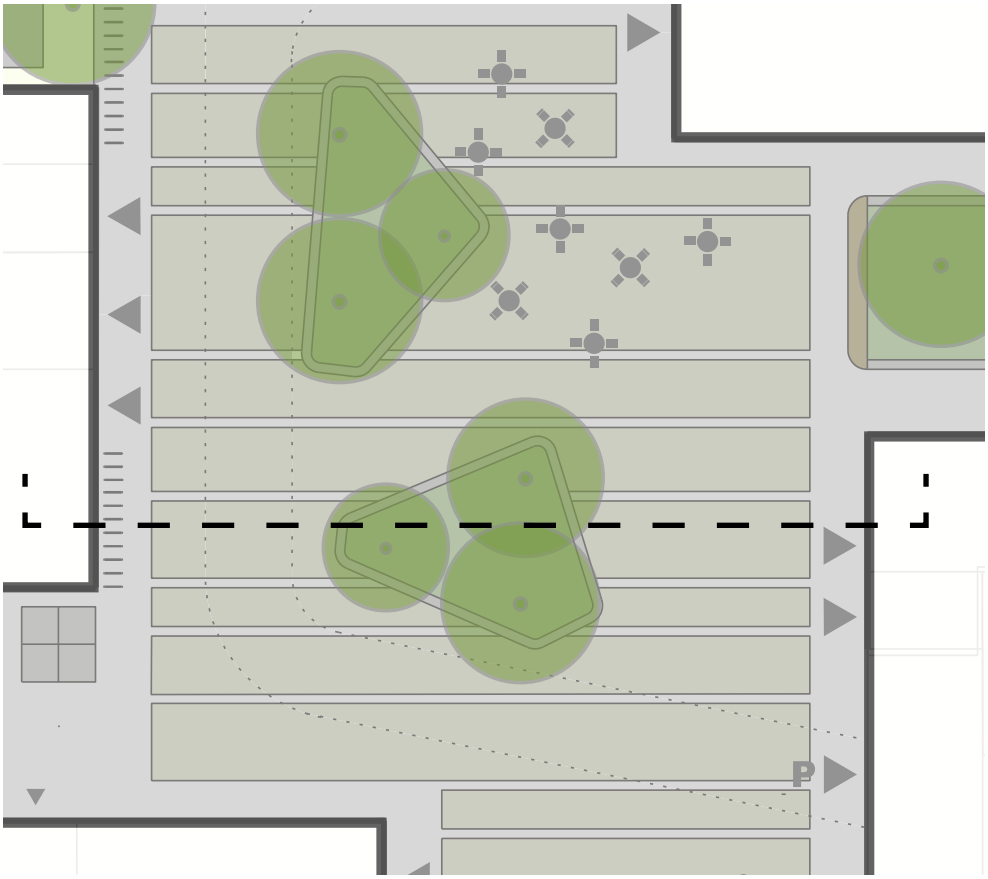
1. PROFIEL - ENTREE VAN DE WIJK



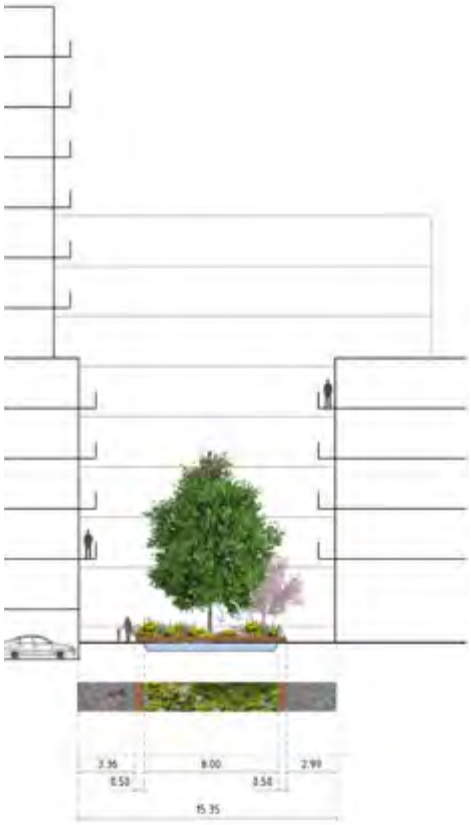


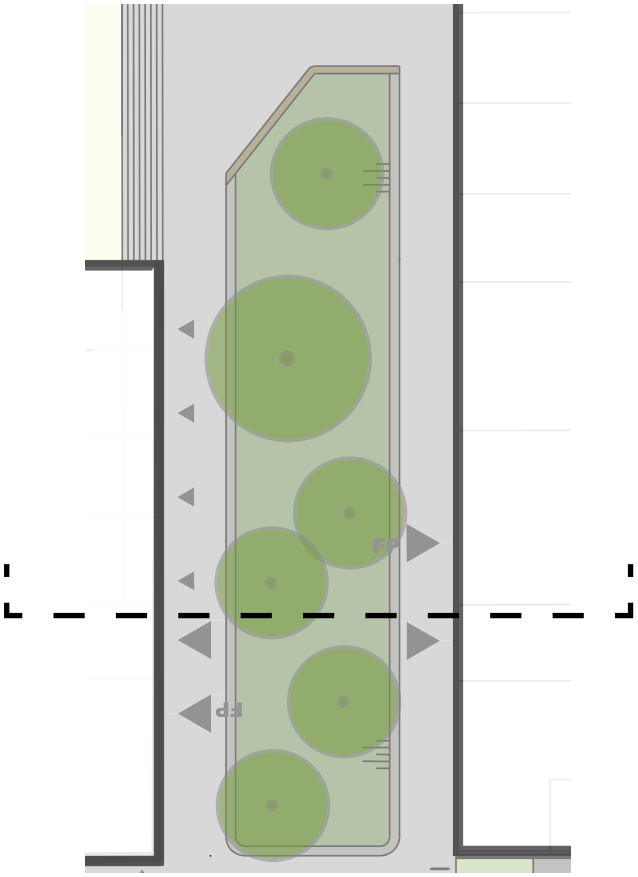
2. PROFIEL - VERBINDEND PLEIN





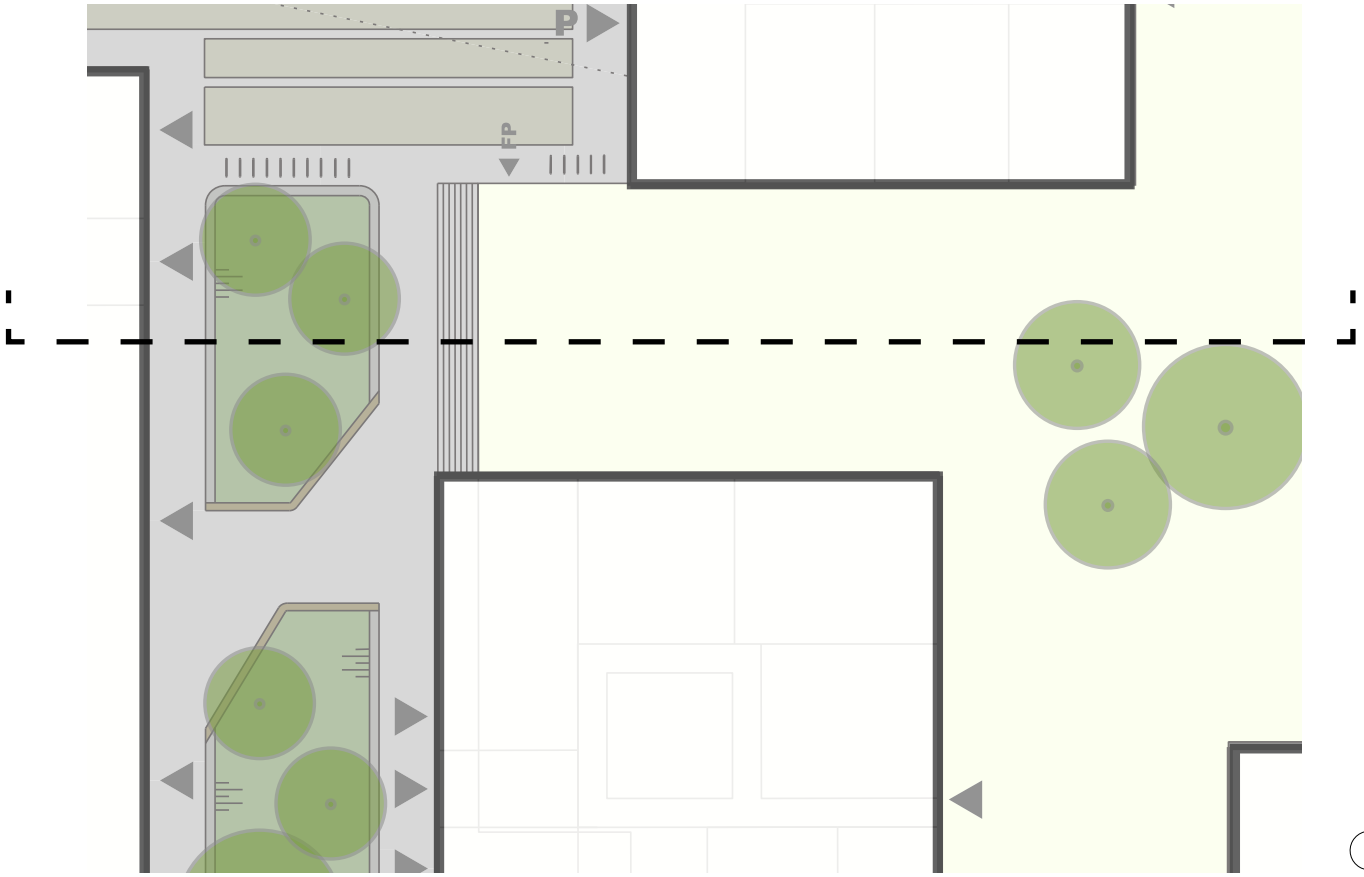
3. PROFIEL - GROENE PASSAGE





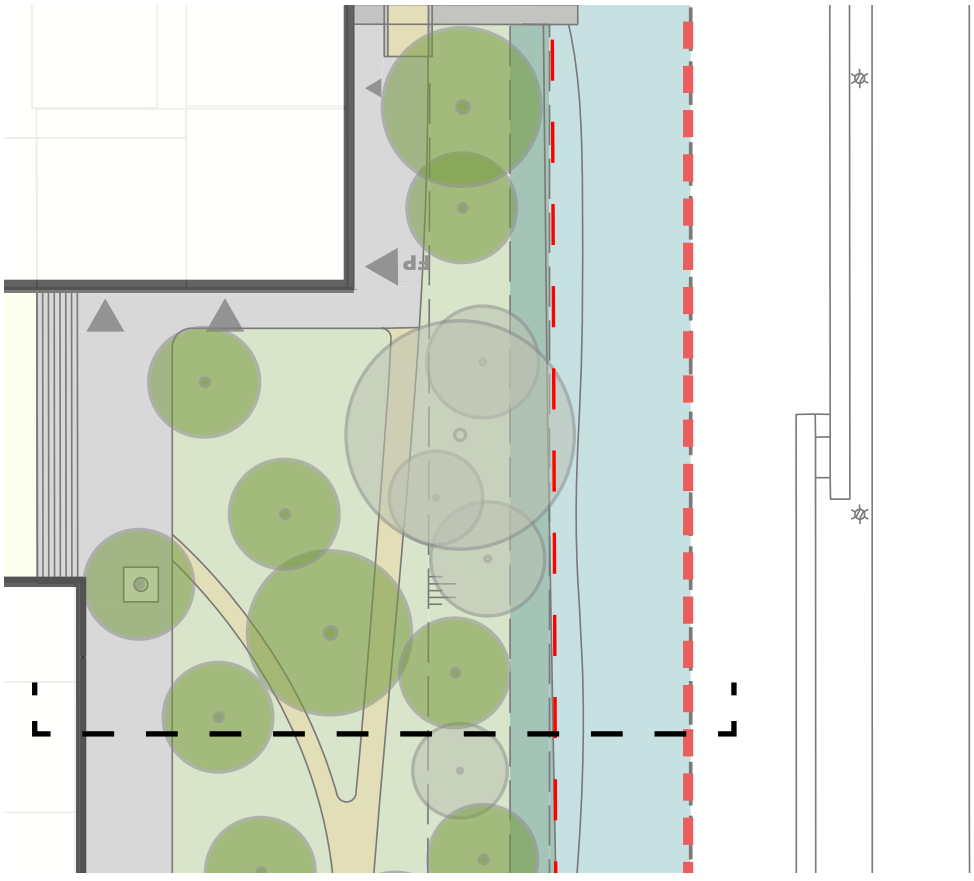
4. PROFIEL - COLLECTIEVE TUIN





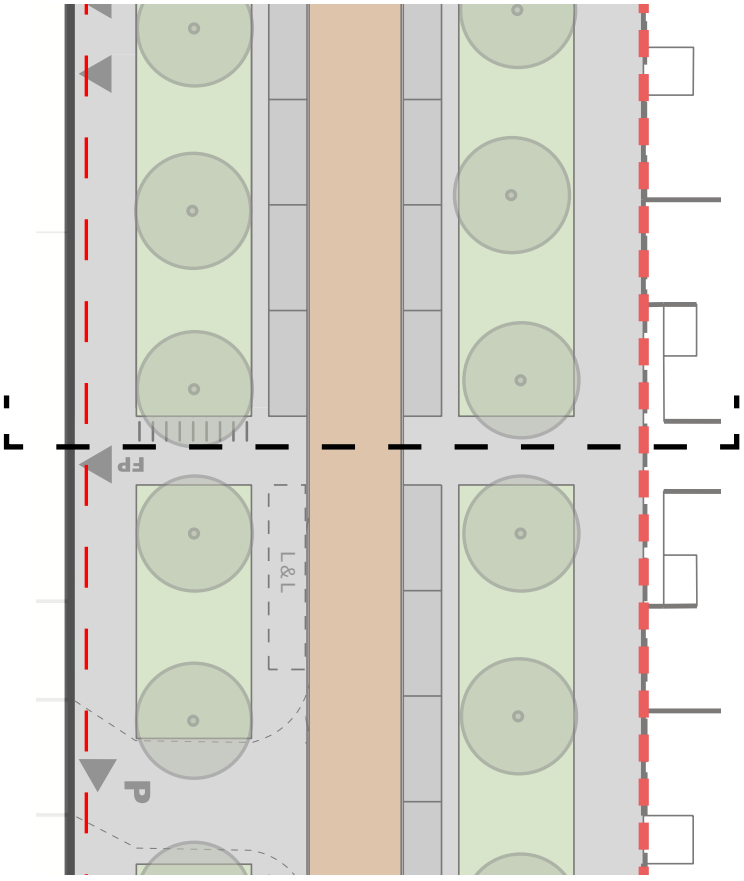
5. PROFIEL - PARKSTROOK AAN HET WATER





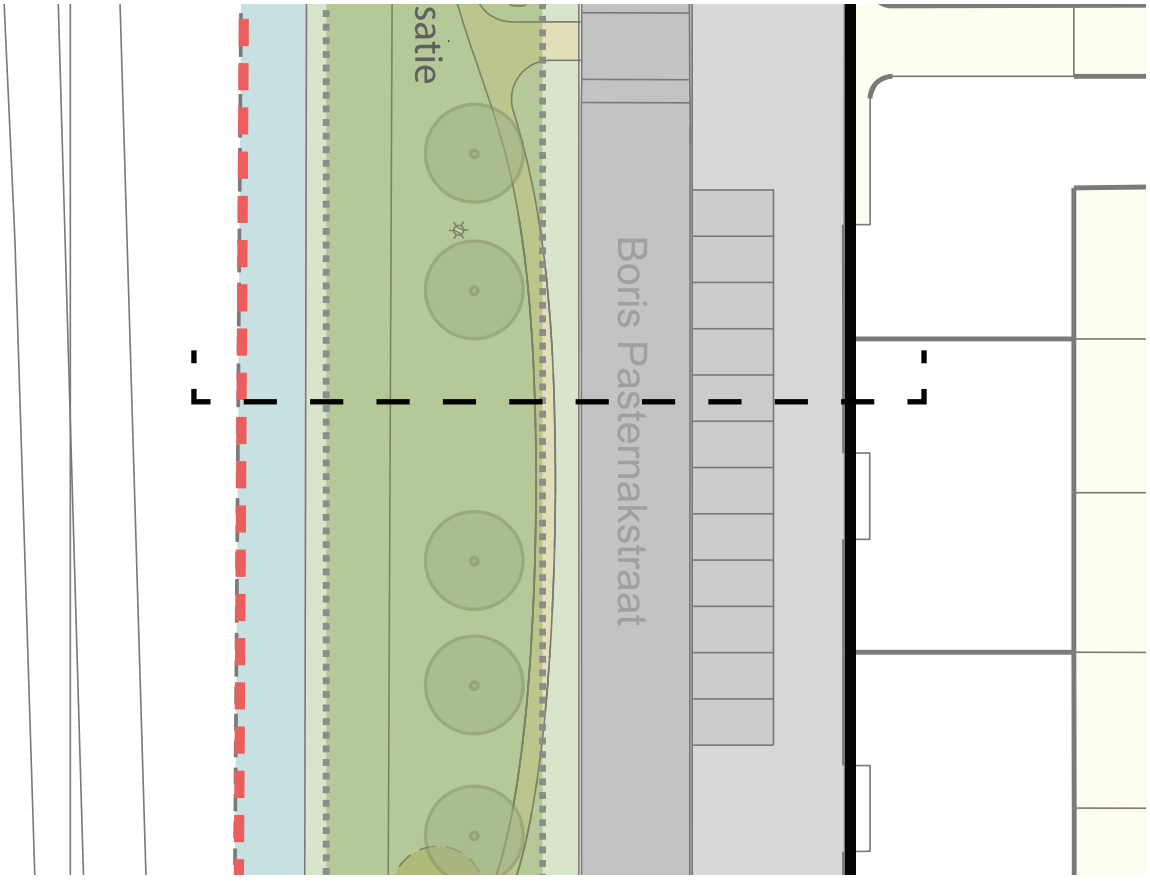
6. PROFIEL - FIETSSTRAAT





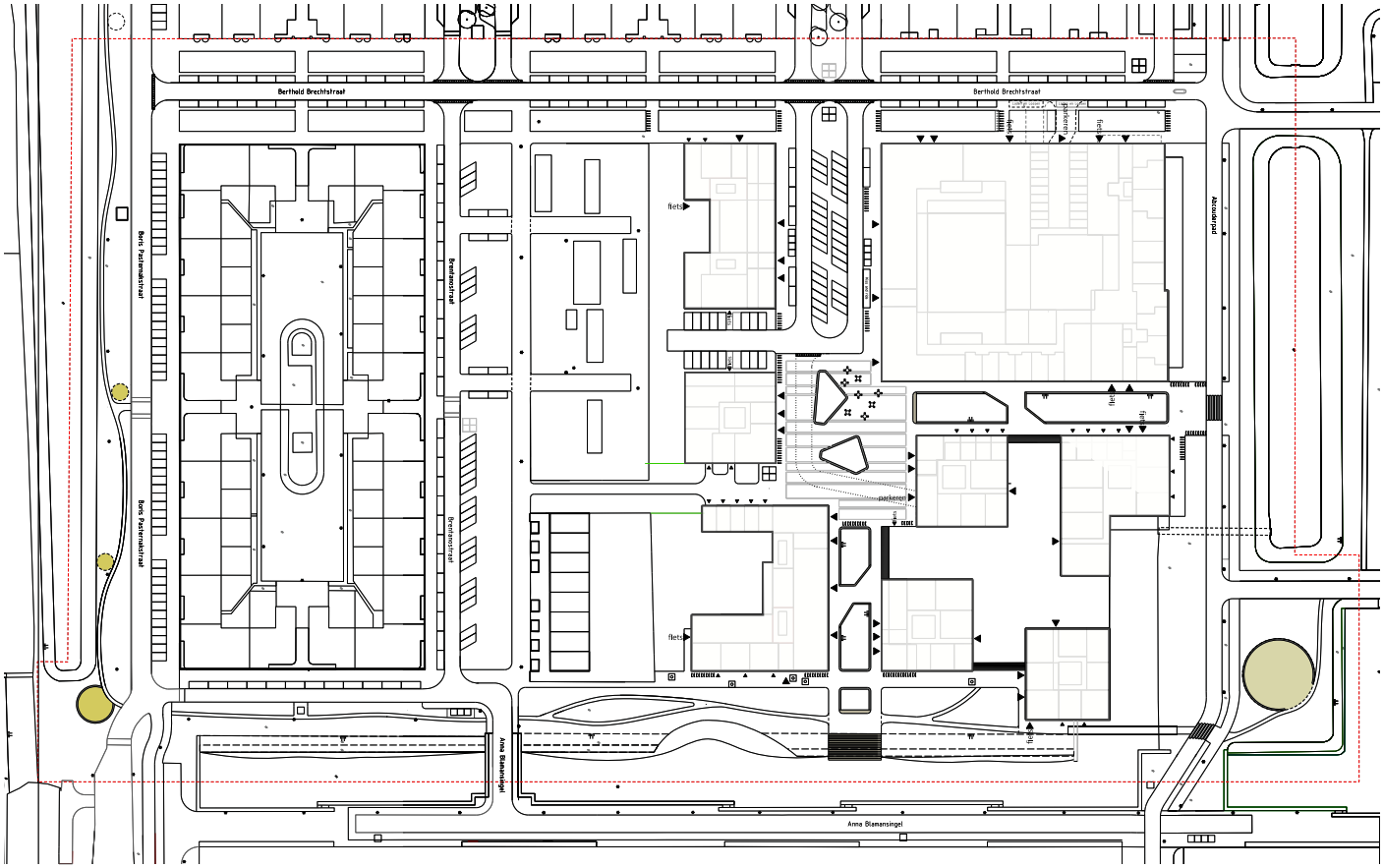
7. PROFIEL - BORIS PASTERNAKSTRAAT





FACETTEN

BEWEGENDE STAD



speel terrein 4-8 jaar

sport terrein

steiger/zit elementen

zitranden

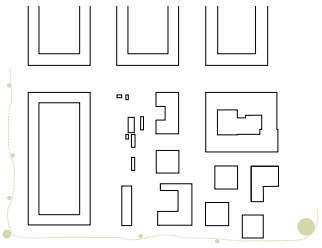


sport



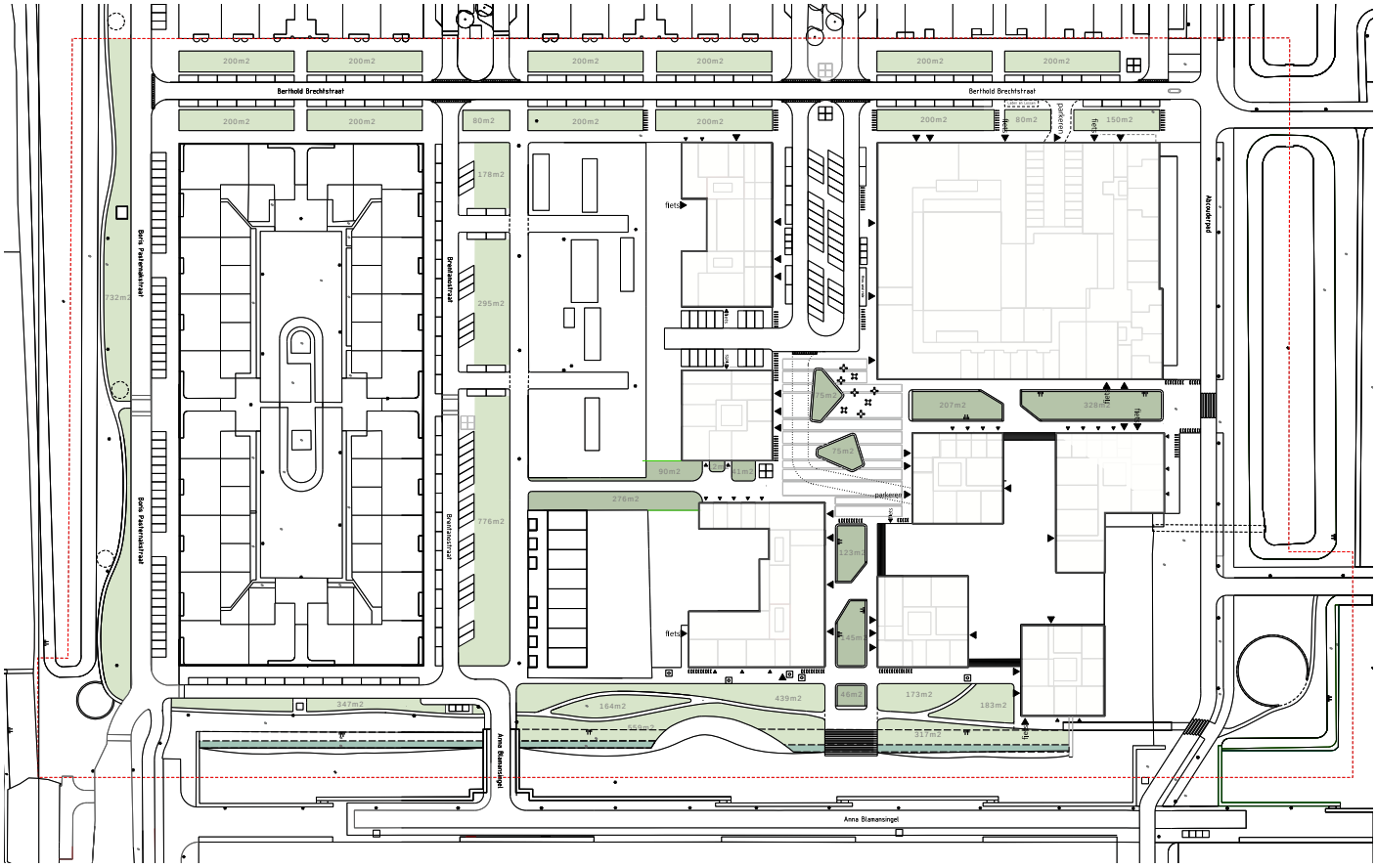


spelen



kernwaarde: sport en spelen

GROEN





inrichting natuurvriendelijke oever



infographic natuurvriendelijke oever Bron: Waterschap Hollands delta.

beplanting 6.673 m²

beplanting binnengebied 1.418 m²

natuurvriendelijke oever t.b.v. watercompensatie 440 m²

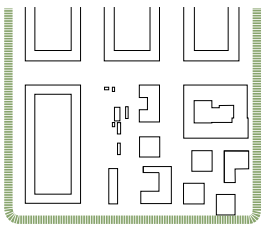


vaste beplanting

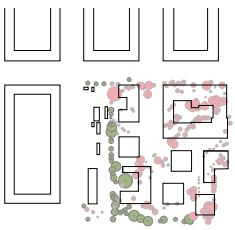




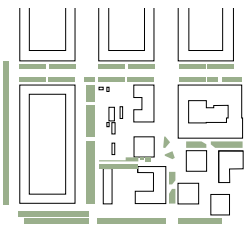
bloemrijk grasmengsel



kernwaarde: groene omzoming van het gebied



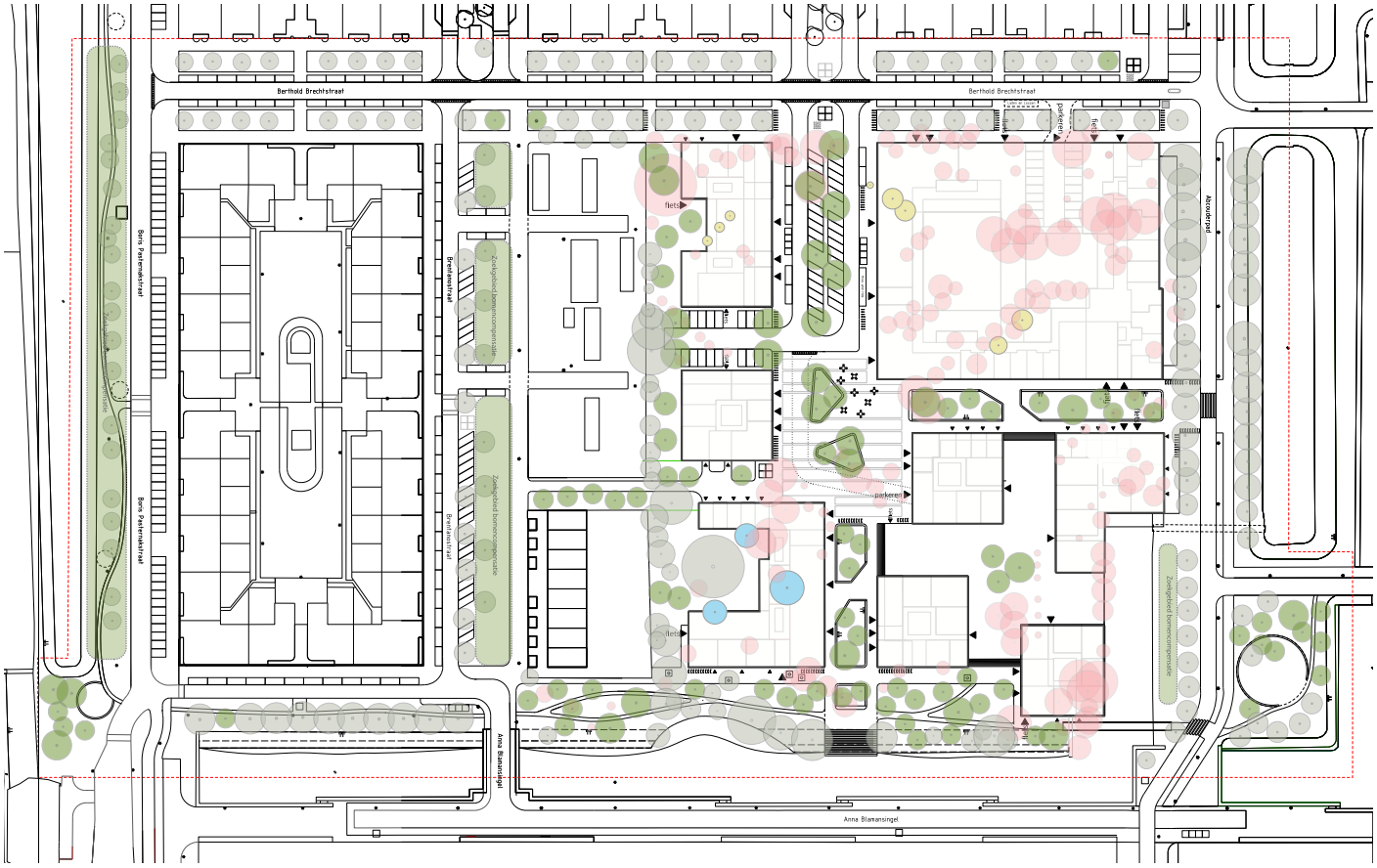
kernwaarde: compensatie bomen



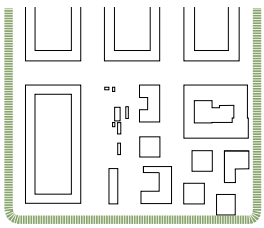
kernwaarde: toevoegen van groen

FACETTEN

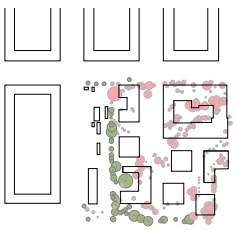
BOMEN



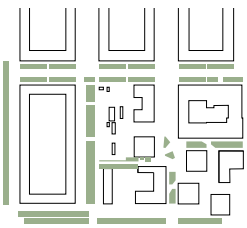
- Voorzet nieuw te plaatsen bomen t.b.v. herplantplicht (98st)
- Huidige bomen gehandhaafd
- Te verplanten bomen (3st)
- Te verplaatsen bomen (8st)
- Te verwijderen bomen (144st)
- Zoekgebieden voor bomencompensatie



kernwaarde: groene omzoming van het gebied



kernwaarde: compensatie bomen



kernwaarde: toevoegen van groen

MEUBILAIR



Geintergreerde banken in de groenvakken



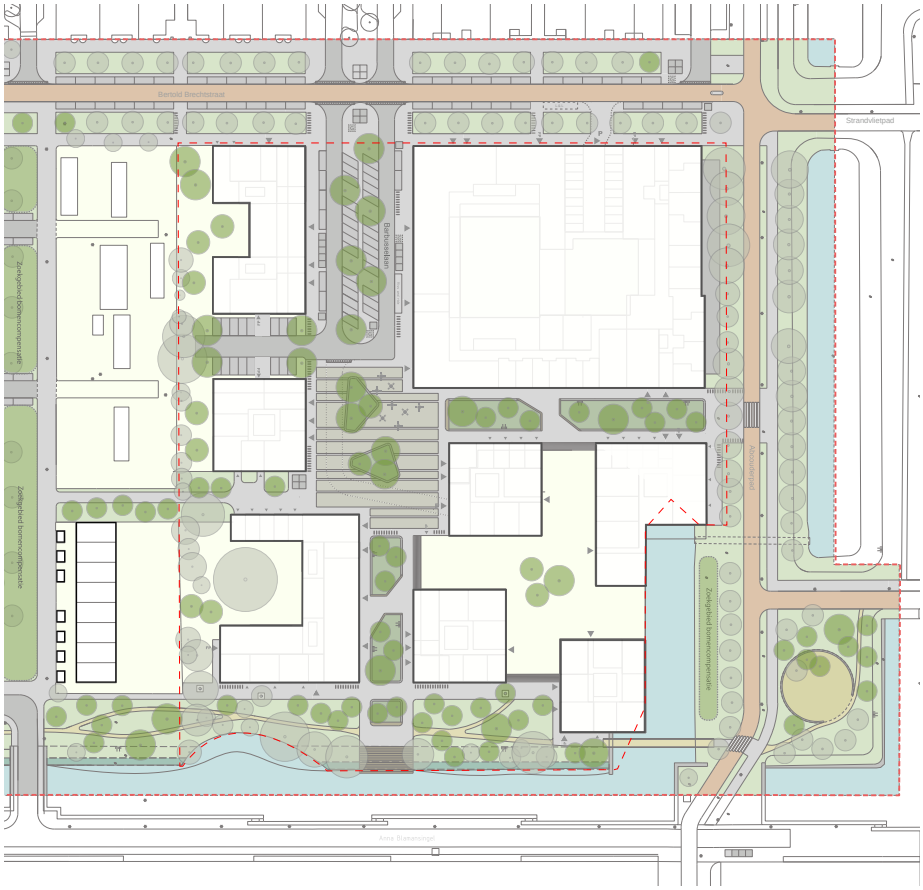
Bijzondere verharding op het plein



canapebank standaard conform Puccini



afvalbak Constructo 100L conform puccini



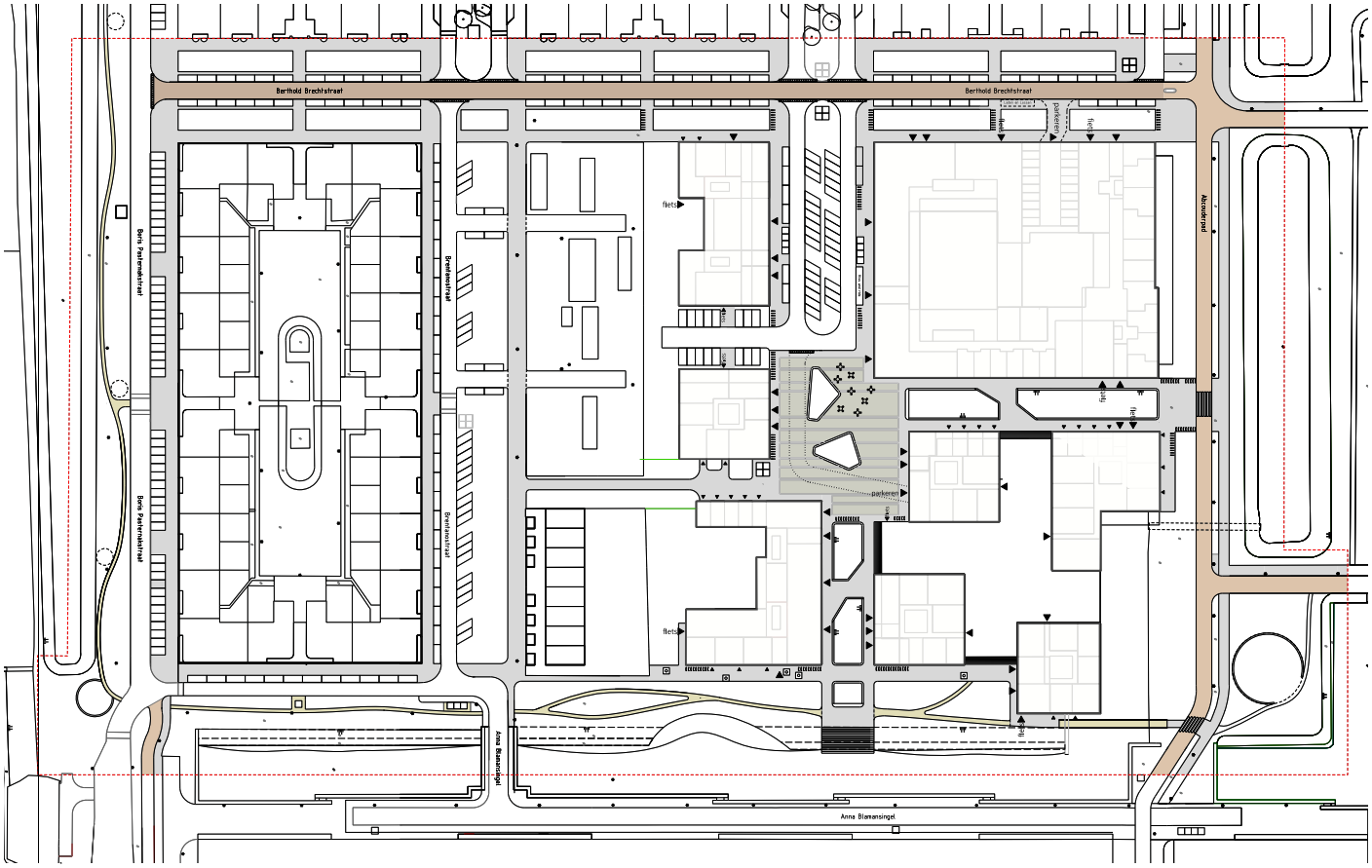


voorbeeld ontwerp steiger



FACETTEN

VERKEER: FIETS EN VOETGANGER



trottoir

fietsstraat

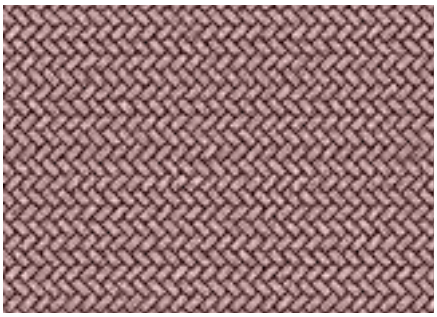
fietspad

verharding plein speciaal

parkpaden: halfverharding



30/30 tegel in de kleur grijs 'extra'



rode klinkers conform Puccini



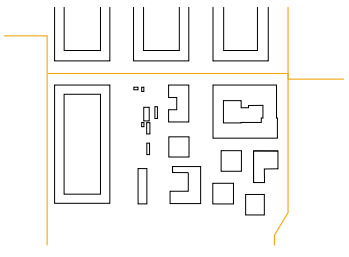
troittoirband kleur Amsterdam uitgewassen conform Puccini



halfverharding padvast

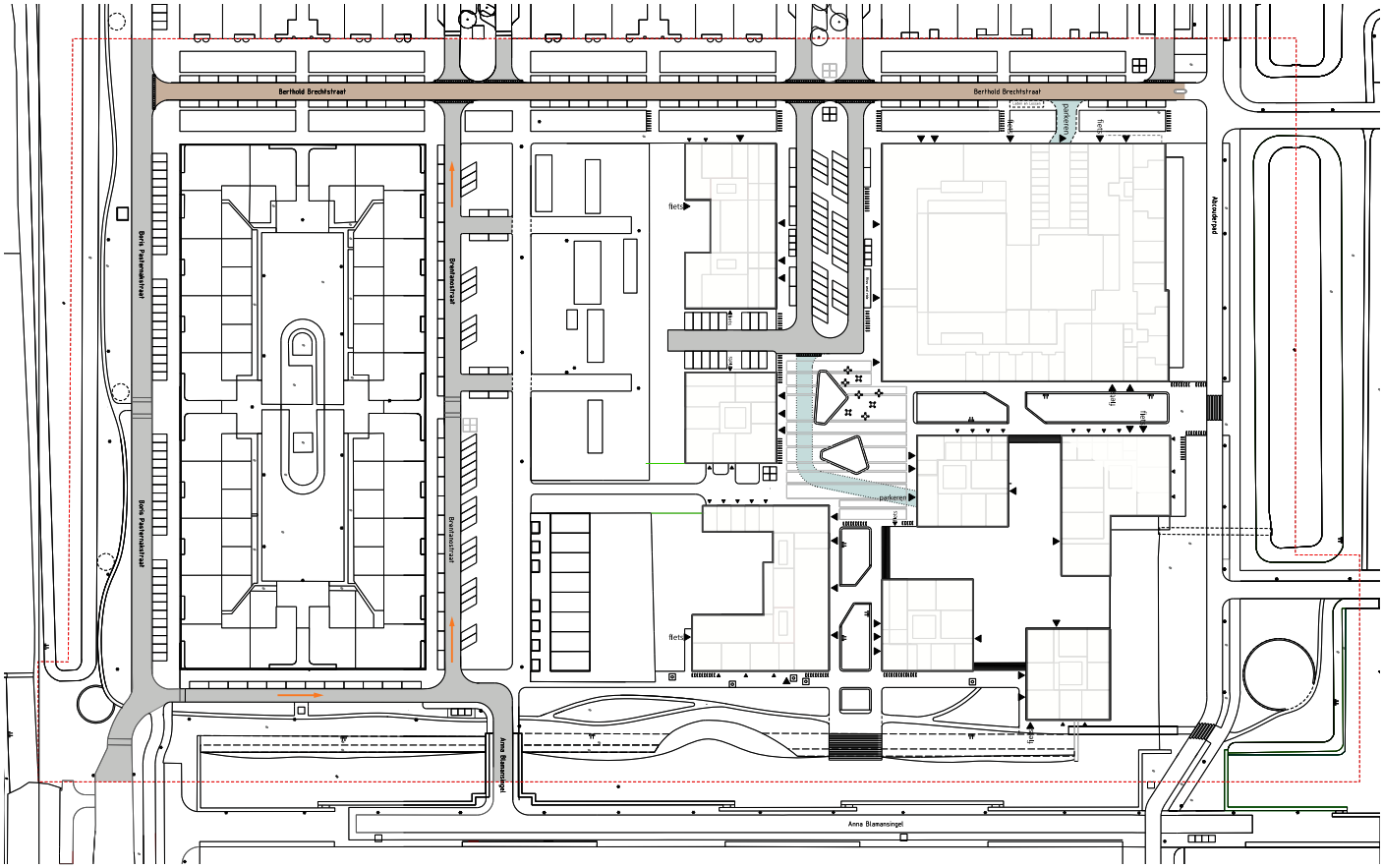


fietspad rood asfalt conform Puccini



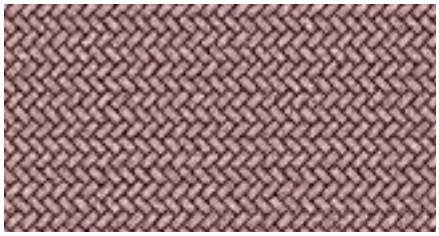
kernwaarde: veilige en verbeterde fietsroutes

VERKEER: AUTO





fietsstraat rood asfalt



rode klinkers conform Puccini

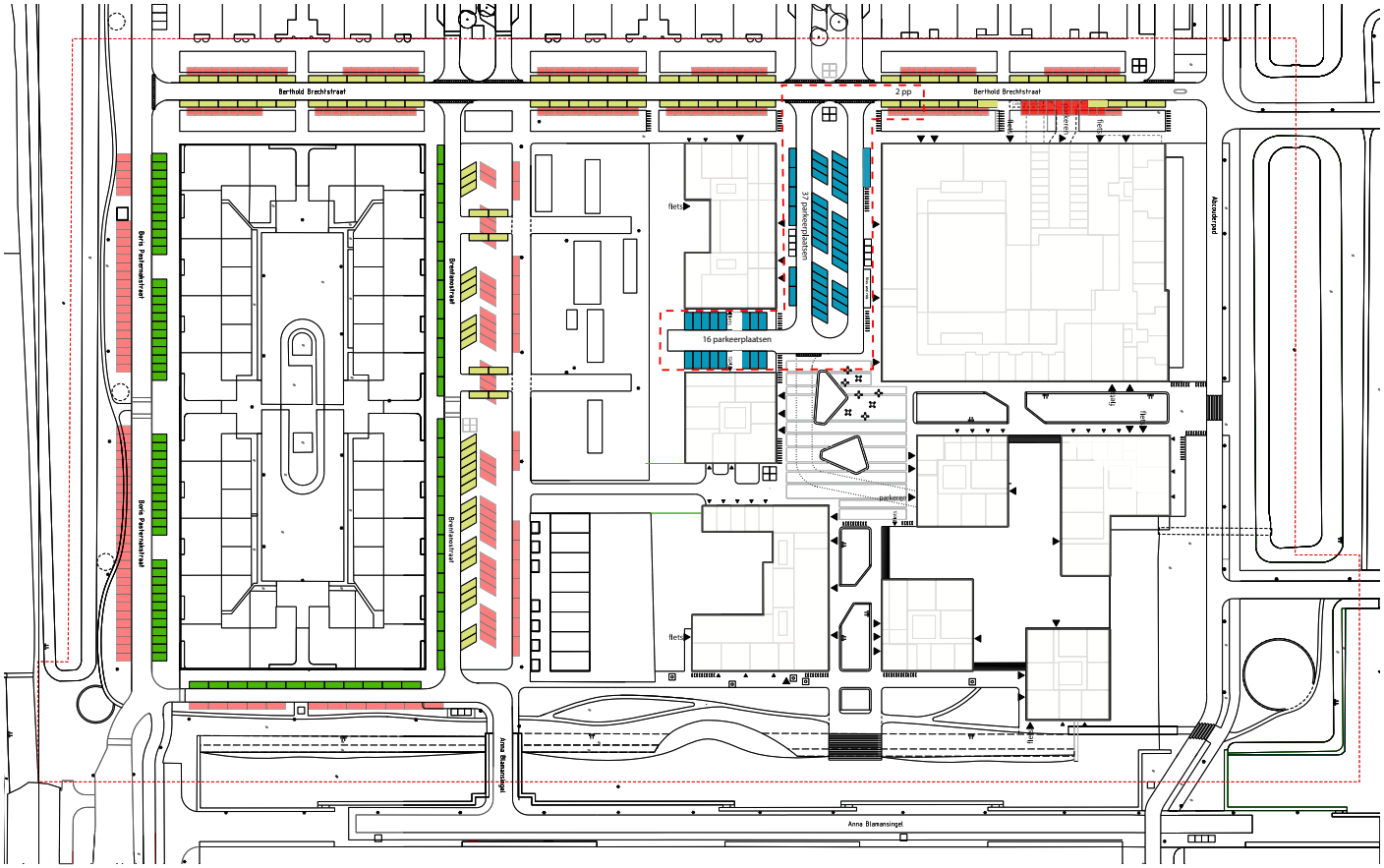
Puccinimethode
De Puccinimethode staat voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van alle Amsterdamse openbare ruimte; alle straten, pleinen, parken en plantsoenen. Een kwalitatief goede, fysieke inrichting is gebruiksvriendelijk, veilig, beheersbaar, duurzaam, betaalbaar en samenhangend. Bij de inrichting van de openbare ruimte brengt de Puccinimethode al deze belangen en eisen samen in breed gedragen voorstellen en afspraken. De Puccinimethode is daarmee niet zozeer één van de belangen die gewogen wordt bij de inrichting van de openbare ruimte, maar juist het eindresultaat van een integrale belangenafweging.

De Puccinimethode bestaat uit een *Handboek Rood* en een *Handboek Groen*, als praktische standaard voor het Amsterdamse straatbeeld. De stad is ingedeeld in verschillende zones met daaraan gekoppeld de materialen en profielen die binnen deze zones toegepast moeten worden. De Venserpolder valt onder zone C.

Zone C: Gordel '20-'40 en Naoorlogse stad (excl. Tuindorpen Noord)
- 50 km/uur straten: rijbaan van asfalt, trottoirband 280/300 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- 30 km/uur straten: rijbaan van klinkers, keiformaat roodbruin, trottoirband 130/150 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- Trottoir: 300x300 betontegel zonder toeslag

FACETTEN

AUTO PARKEREN



parkeerplaatsen behoud
huidige positie 86x

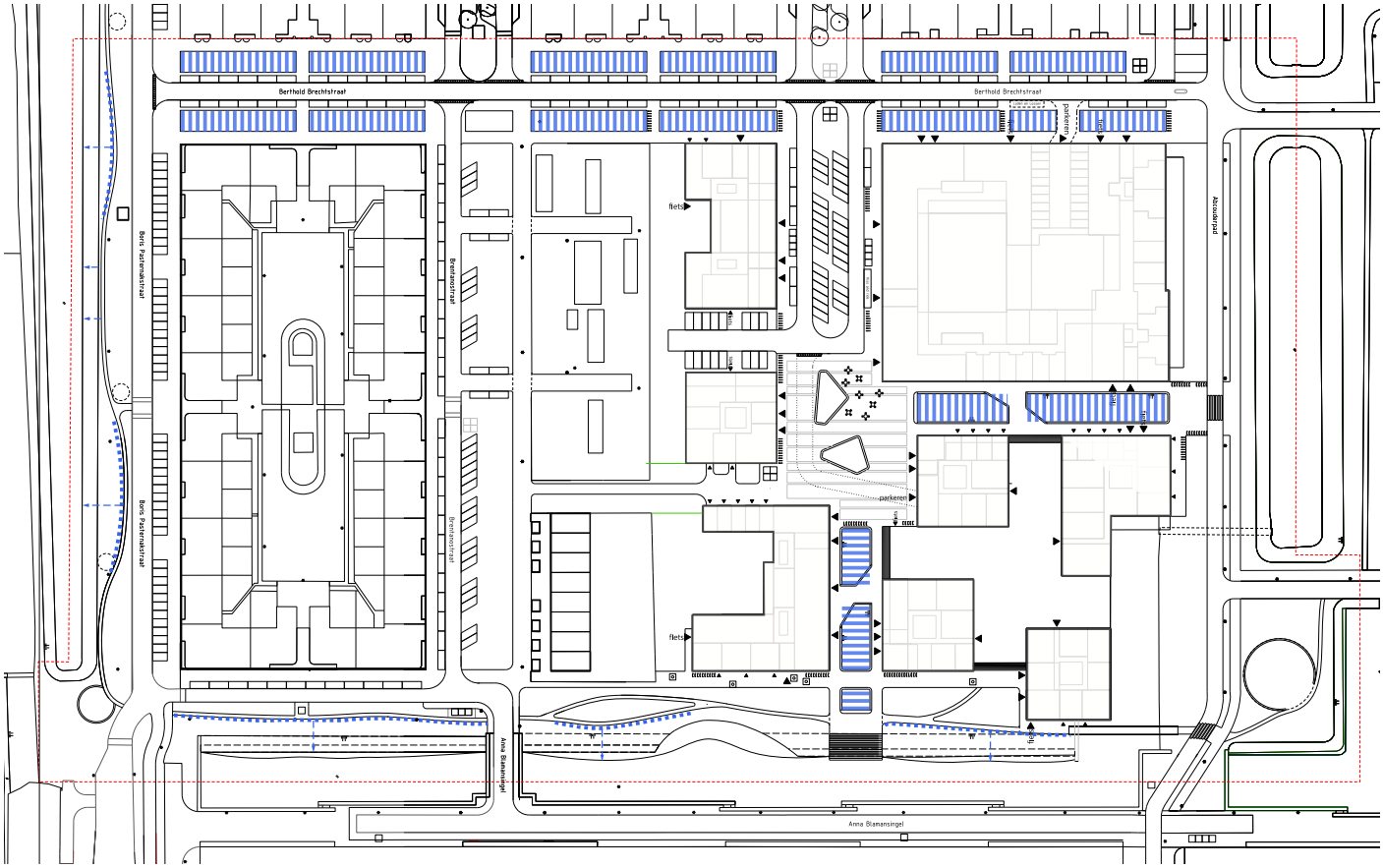
parkeerplaatsen behoud
nieuwe positie 104x

parkeerplaatsen toegevoegd
in het gebied 51x

huidige situatie: 361x
nieuwe situatie: 241x
totaal verwijderd 120x

bezoekers parkeren t.g.v. 550
woningen 55x

KLIMAATADAPTIEVE MAATREGELEN





landschappelijke, natuurlijke waterbergingen of waterinfiltratiegebieden



wadi door middel van natuurlijke waterbergingen of waterinfiltratiegebieden. diverse beplanting en bomen worden hierin toegepast.

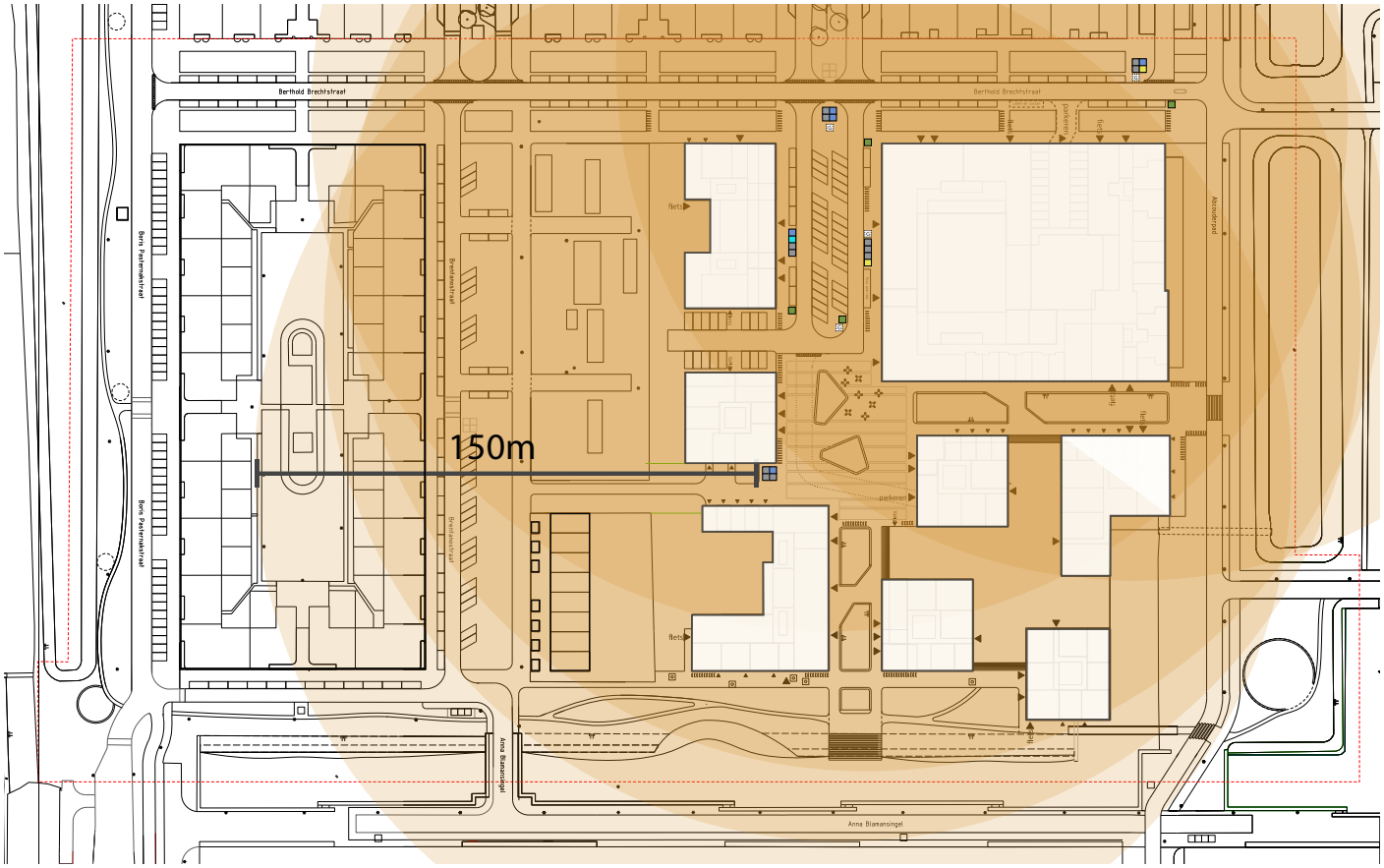


infiltratie- of bergingsstroken langs de erfgrens



FACETTEN

ONDERGRONDSE CONTAINERS (OGC'S)



- OGC restafval (11st)
- OGC papier (5st)
- OGC glas (2st)
- OGC textiel (1st)
- Semi ondergrondse onderlosser 600L (4st)
- OGC huidig
- OGC te verplaatsen (7st)
- OGC verplaatst (7st)
- G Grofvuil locaties (4st)
- Geadviseerde maximale loopafstanden



ondergrondse afvalcontainers

05 BEELD-KWALITEIT

De beeldkwaliteit dient te voldoen aan de beleidsnota 'Schoonheid van Amsterdam' van de gemeente. Het project moet passen binnen de uitgangspunten van 'Woongebieden na 1985'. Woongebieden na 1985 zijn vaak als ensemble ontworpen met een eigen architectuur en vaak een zorgvuldig geregisseerde openbare ruimte.

Om te maken dat De Venser een heldere identiteit krijgt beoogt het beeldkwaliteitsplan karakter en samenhang te regisseren tussen de beschreven opzet van het stedenbouwkundige plan met de architectonische uitwerking.

Het architectonische karakter omvat 4 aspecten:
1. Een eigentijdse duurzame groene stadsbuurt.
2. Eenduidige woonblokken en lichte 'slagroomtoefen'. De lengtewerking van de wanden en het silhouet van het tegen de hemel aftekende profiel worden bewust vormgegeven.
3. Elegant en robuuste materiaalkeuzes en detailleringen van de wanden zijn erop gericht mooi te verouderen.
4. Een zorgvuldige aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte door levendige plinten encroachment zones.

De footprint van de blokken en hun (maximale) hoogten zijn bepaald door de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte en rationele volumes waarmee efficiënte woningen kunnen worden toegevoegd. Binnen het maximale volume zijn er mogelijkheden voor verlevendigen van het silhouet door setbacks en terrassen.





Andreas Ensemble - Amsterdam





Funen - Amsterdam

BLOKKENOPBOUW

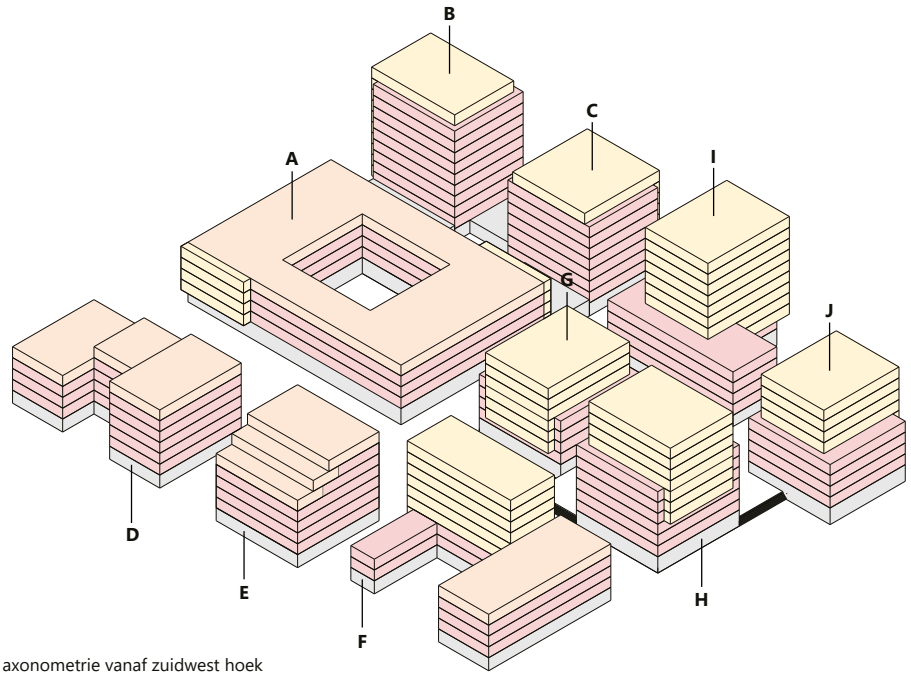
Optoppingen en kronen
De Venser heeft een oplopende hoogte van de gebouwen van noordwest naar zuidoost.

De gebouwen zijn alzijdig en eenduidig (d.w.z. niet opgeknipt in diverse 'panden').

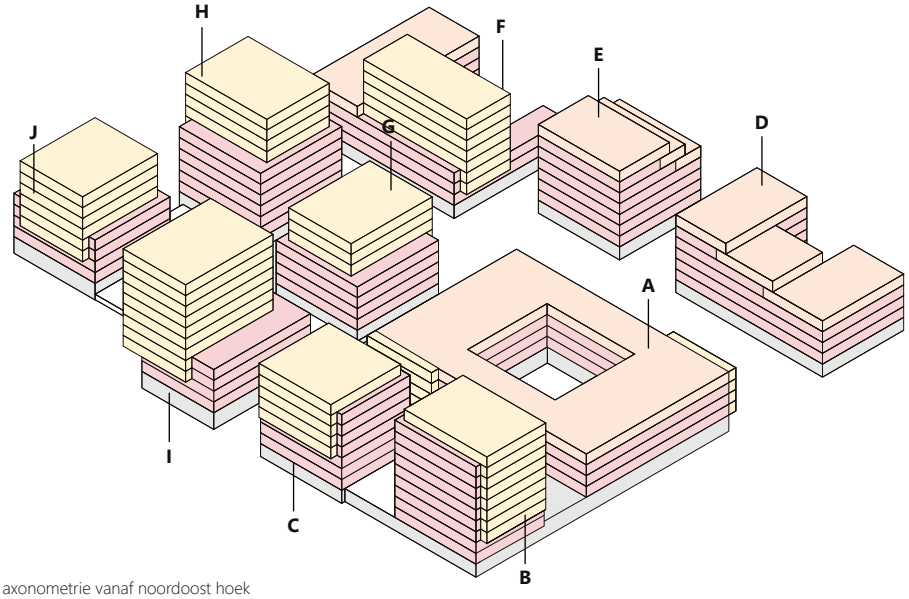
Alle gebouwen zijn opgebouwd uit drie elementen: 1. Plint, 2. Body en 3. Optopping of Kroon.
De plinten zijn specifiek gemaakt voor het type openbare ruimte. Deze dragen bij aan een levendig maaiveld en een goede sociale interactie.

De body van de gebouwen bestaat uit robuuste, steenachtige materialen in aardtinten met balkons en veel groen.
In de hoogste blokken wordt het bovenste deel van het volume opgeknipt als 'optopping'. De optoppingen zijn licht en open van karakter, met een eigen textuur.

Blokken zonder optopping hebben een kroon. Deze kroon vormt een licht afwijkende bovenste verdieping die het blok in de hoogte beëindigt.

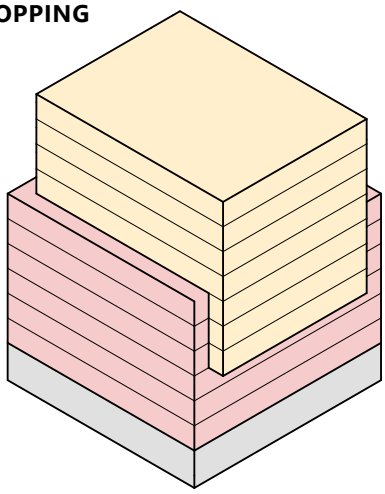


axonometrie vanaf zuidwest hoek

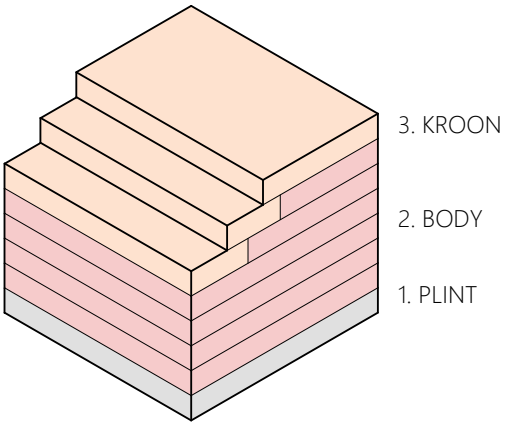


axonometrie vanaf noordoost hoek

BLOK OPTOPPING



BLOK KROON





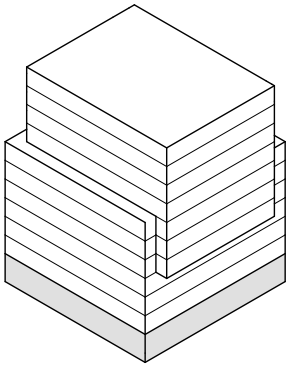
plinten en entrees

stedelijke plinten
groenzone plinten
entrees

1:1500

PLINTEN

Straatwanden
De plint brengt de openbare ruimte in verband met het begane grond programma en maakt daarmee de stoepkwaliteit, de wandeling langs de gevel. De straatwanden begeleiden de stedenbouwkundige ruimte. De detaillering van de negges, huisnummers en bellentableaus dragen bij aan visuele en betekenisvolle rijkdom. Beplanting die vanuit de volle grond opklimt langs de gevel draagt bij aan een groen profiel van de ruimte met een rijke flora en fauna en verkoeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke en groenzone plinten.



1. PLINT

Stedelijke plinten
De stedelijke plinten bevinden zich langs de verlengde Barbusselaan. Deze plinten kenmerken zich door de hoogte van minimaal 4 meter, krachtige uitstraling en minder groen in het gevelvlak om het stedelijke karakter te versterken. De plinten worden in hoogwaardig licht materiaal, natuursteen, bijzondere steen of architectonisch beton gematerialiseerd. Flink geproportioneerde ramen zijn essentieel voor de interieurs en de voorzieningen die zich in de begane grond vestigen. Daarmee zal de verhouding open-dicht en pui-metselwerk veel opener voelen dan in de rest van de Venserpolder.

Groenzone plinten
De plinten van de groenzone hebben een intiem karakter qua schaal en op de begane grond een geprivatiseerde bufferzone, de encroachment zone; uitgevoerd als bijvoorbeeld plantenbak of Delftse stoep. Groen in de gevel van de plinten is rijkelijk aanwezig.

Herkenbare entrees
Gevestigd in de plinten bevinden zich de herkenbare entrees. De toegangen tot de woongebouwen vragen zowel in maat, uitstraling en detaillering extra aandacht. Door ze zowel in schaal, positie ten opzichte van het gevelvlak, materialisering en afwerkingselementen (verlichting, huisnummers, bellentableaus) hoogwaardig te verbijzonderen dragen ze bij aan een residentieel karakter, de leesbaarheid van de gebouwen en een levendige interactie van de adressen met de stoep.


Freilager - Amsterdam


Stadsarchief - Delft


Breehorn IJdoornlaan - Amsterdam


Turfstraat - Arnhem


wit natuursteen

architectonisch beton


witte bakstenen

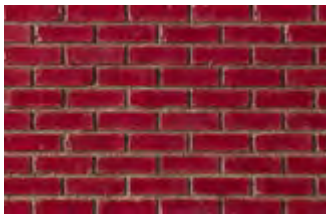

wit nibo stone


Funen - Amsterdam


Amstelwijck - Amsterdam

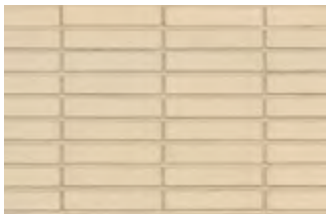

Gaasterlandstraat - Amsterdam


Zanderroth - Berlijn


aardse tinten metselwerk


aardse tinten metselwerk


leemkleurig metselwerk


geglazuurde bakstenen



Breehoorn IJdoornlaan - Amsterdam


Lutmastraat 175 - Amsterdam


Oude Dijk - Tilburg



Het Zamen - Den Haag

PLINTEN

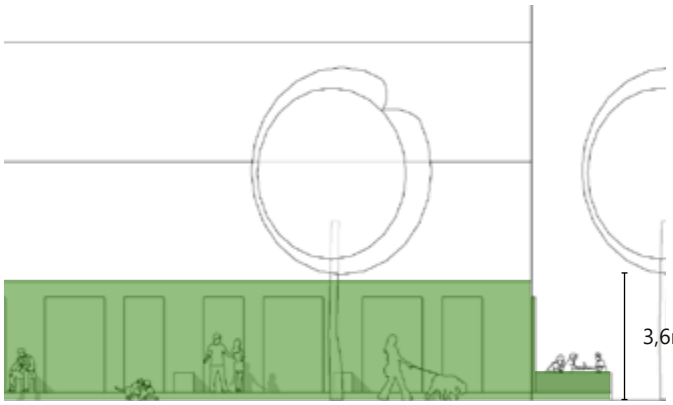
Stedelijke plinten

Functie:	publieke straat, voorzieningen
Open/dicht:	> 60% open
Materiaal:	licht, natuursteen, architectonisch beton
Groen:	geen groen
Hoogte:	> 4 meter
Publiek-privé:	> 3 meter stoep



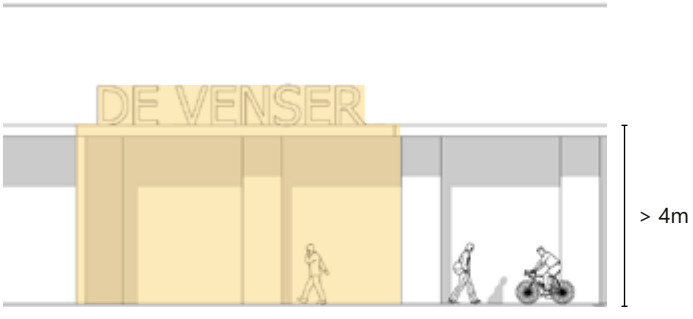
Groenzone plinten

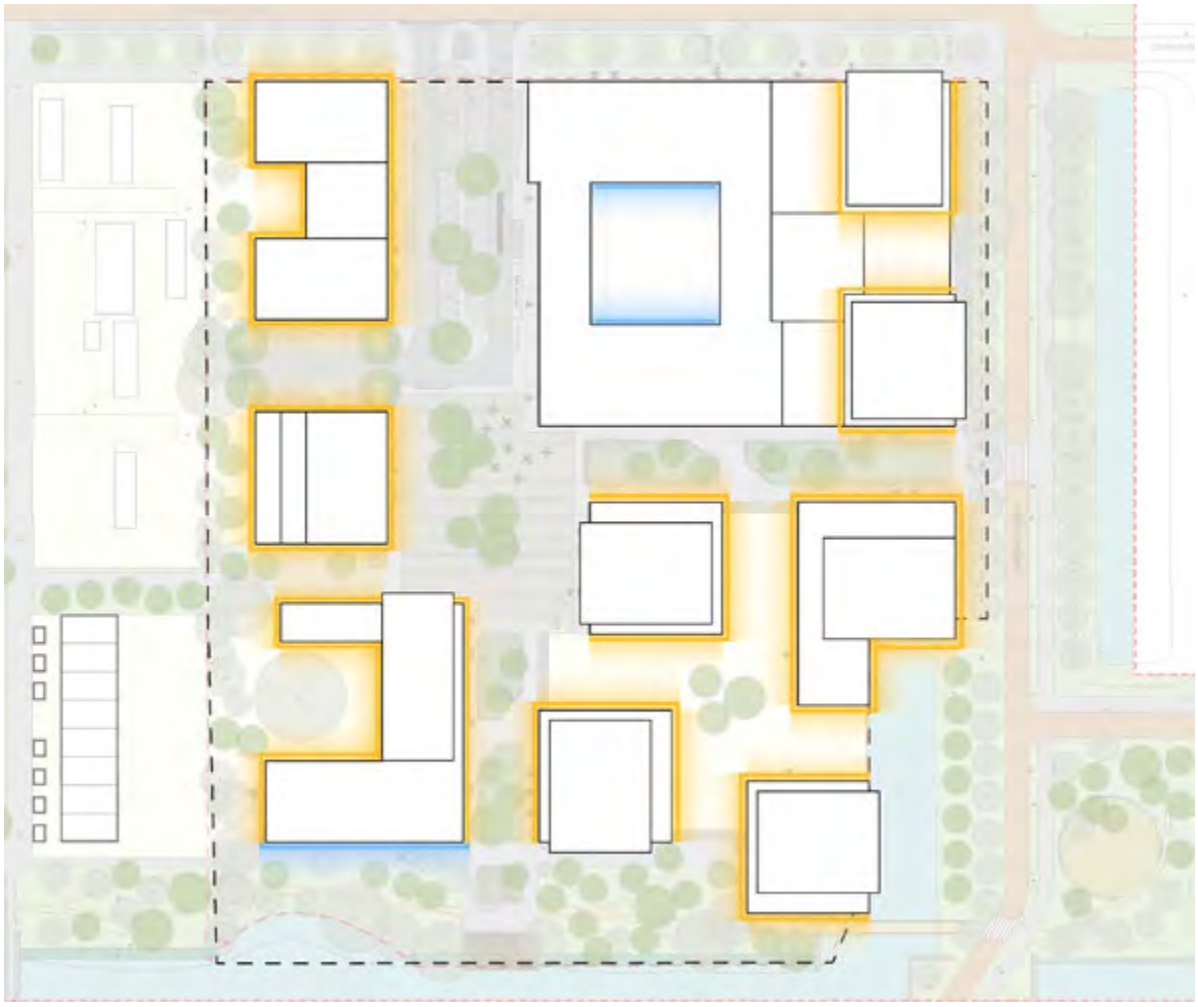
Functie:	geprivatiseerde bufferzone, woning
Open/dicht:	> 50% open
Materiaal:	gelijk aan het materiaal van de body: aardse tinten metselwerk
Groen:	groen aanwezig in: plantenbakken, volle grond, heggen, klimop, enz.
Hoogte:	> 3,6 meter
Publiek-privé:	encroachment zone bestaande uit: plantenbakken, delftse stoep, hagen, verhoogde vlonder



Entrees

Functie:	hoofdontsluiting wooncomplex
Open/dicht:	> 70% open
Materiaal:	verbijzondering op de rest van de gevel: licht, natuursteen, architectonisch beton
Groen:	geen groen
Hoogte:	> 4 m - max. 2 laags
Toevoegingen:	verlichting, huisnummers, naam complex, bellentableaus, postvakken

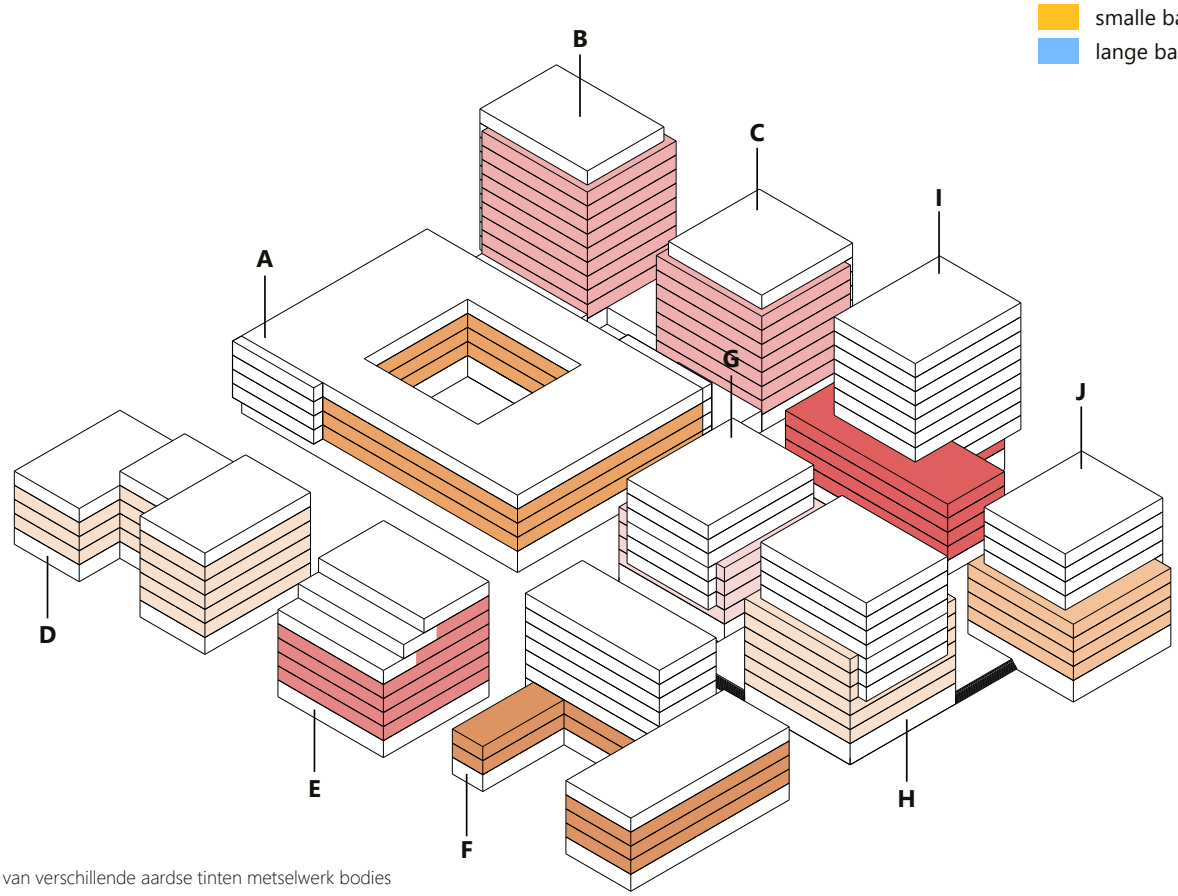




balkons

smalle balkons
lange balkons

1:1500



axonometrie van verschillende aardse tinten metselwerk bodies

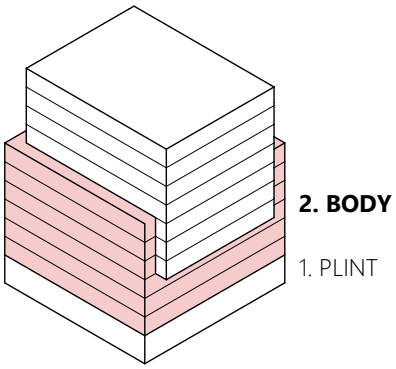
BODY

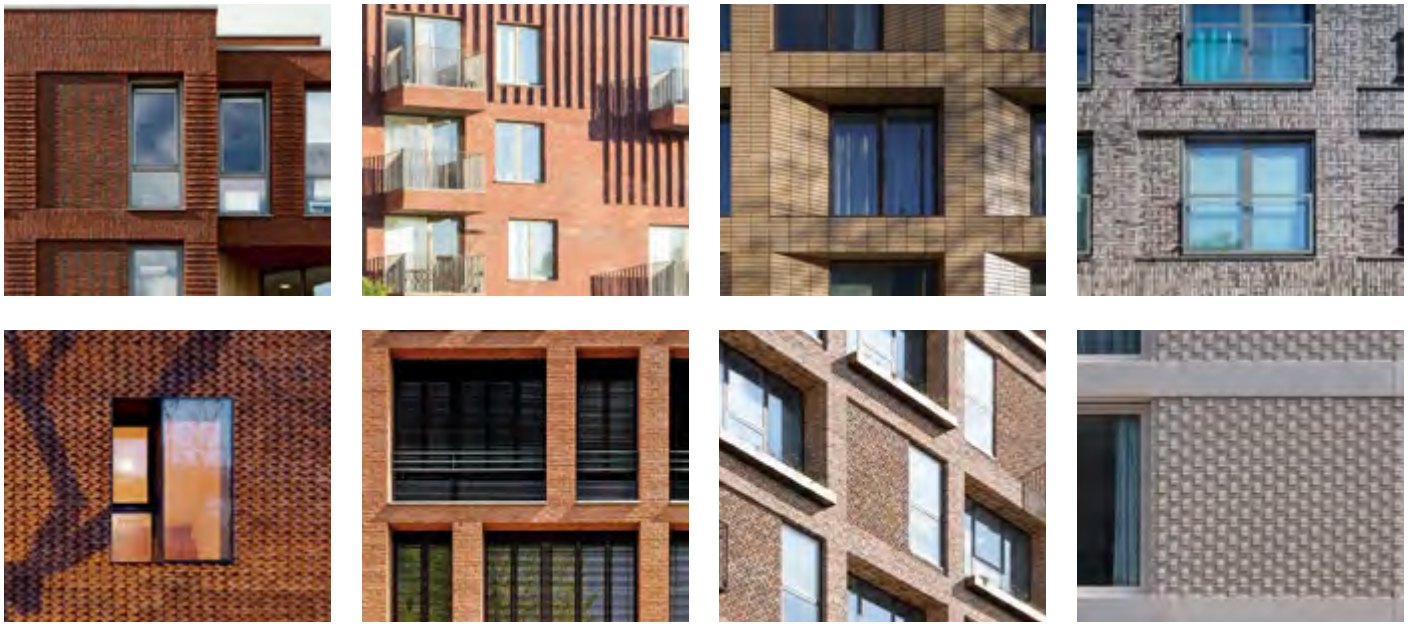
Boven de plint bevestigt de body de rooilijn van het stedelijk profiel. Een alzijdige gevelbehandeling in robuust/steenachtig/ keramisch metselwerk met aardetinten van oranje leemkleur tot helderrood geeft rust aan het volume van de blokvormen.

Balkons en groen
De aardse body van het volume wordt verreikt met balkons en groen waarin het woonkarakter van de gebouwen duidelijk afleesbaar is.

In de gevel spelen de ramen en balkons hun rol als 'ogen op de straat'. Balkons steken maximaal 1,5 meter uit voor het gevelvlak en beslaan per verdieping gezamenlijk niet langer dan 40% van de lengte van de gevel. De balkons langs de zuidelijke waterpartij van blok F mogen bij uitzondering hierop juist de hele lengte beslaan.

Samen met het robuuste karakter en rafelige structuur door de balkons wordt groen in dit gedeelte van het blok geïntegreerd. Dit kan zijn op of aan de balkons en/of als extra laag aan de gevels. Ook hier wordt de materialisering getoetst op 'Aging gently'.



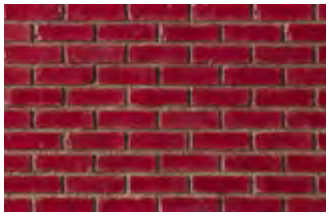


referenties van verschillende aardse tinten metselwerk


Villa M - Parijs

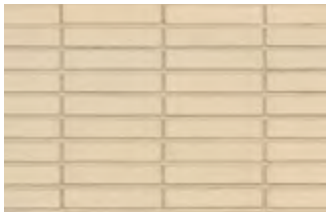

Bedaux de Brouwer - Amsterdam


Jeroen Bosch Park - Den Bosch


aardse tinten metselwerk


aardse tinten metselwerk


leemkleurig metselwerk


geglazuurde bakstenen


Square - Amsterdam


Bosco Verticale - Milaan


Green Bluff - Nepal


Secret Garden Hotel - Hoi An

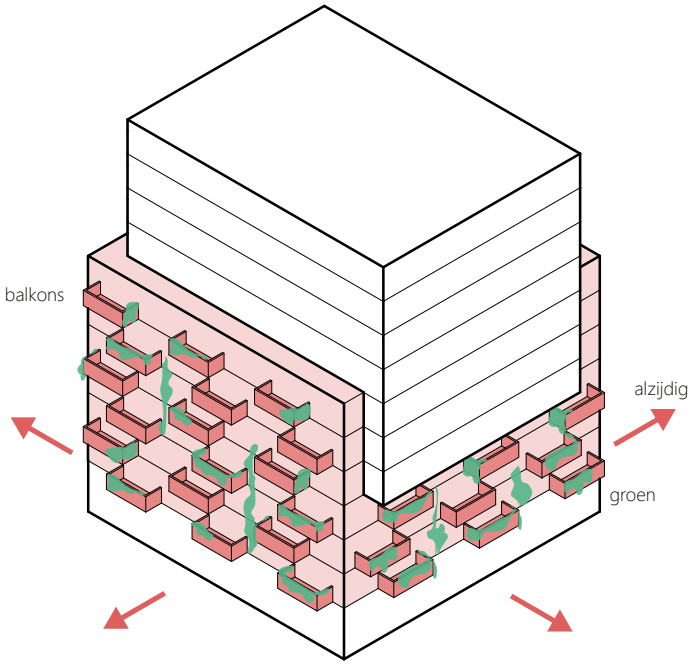

Klencke - Amsterdam


Flower Tower - Parijs

BODY

Body

Functie:	wonen
Open/dicht:	> 40% open
Materiaal:	aardse tinten baksteen, robuust, steenachtig, keramisch metselwerk
Groen:	groen aanwezig in: balkons en aan gevels
Hoogte:	5 lagen, 17 meter (Amsterdams laag)



Smalle balkons

Functie:	privé buitenruimte
Materiaal:	gelijk aan het materiaal van de body: aardse tinten metselwerk
Groen:	groen aanwezig in: geïntegreerde plantenbakken in balkons of groeiend vanuit de groenzone plinten
Afmetingen:	steken max. 1,5 meter uit de gevel en zijn niet langer dan 40% van de gevel
Positie:	verspringend of recht boven elkaar

Lange balkons

Functie:	privé buitenruimte
Materiaal:	gelijk aan het materiaal van de body: aardse tinten metselwerk
Groen:	groen aanwezig in: geïntegreerde plantenbakken in balkons
Afmetingen:	steken max. 1,5 meter uit de gevel en beslaan gehele gevellengte
Positie:	recht boven elkaar


Hulme living leaf - Manchester City


Olympisch kwartier - Amsterdam


Spinoza - Amsterdam


Breevast dakpark - Amsterdam


Daktuin - Rotterdam

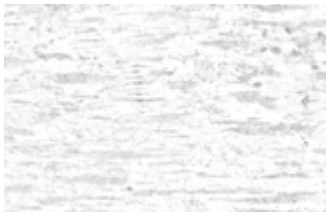

Toni Areal Roof Garden - Zürich


A589 Appartments - Melbourne


Park Tower - Antwerpen


Grand Parc - Bordeaux


Rue Camille Claudel - Clichy La Garenne


wit natuursteen

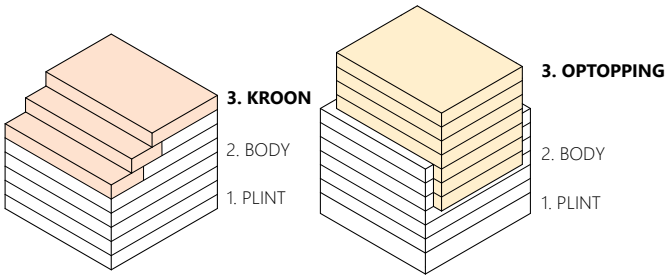
architectonisch beton


witte bakstenen


wit nibo stone

KRONEN EN OPTOPPINGEN

Kroon
Bij de blokken waar geen optoppingen aanwezig zijn, maar enkel bestaan uit een eenvormig blok, wordt het blok afgerond door de bovenste verdieping. De bovenste verdieping van de body is hier geen herhaling van de voorlaatste maar heeft een bewust vormgegeven 'daklijn' en tekent zich als een silhouet af tegen de lucht. Bij een vertrapping van het volume blijft de bovenste laag onderdeel van de kroon, met een kleine overlap naar het volgende deel van de kroon op een bovenliggende laag.

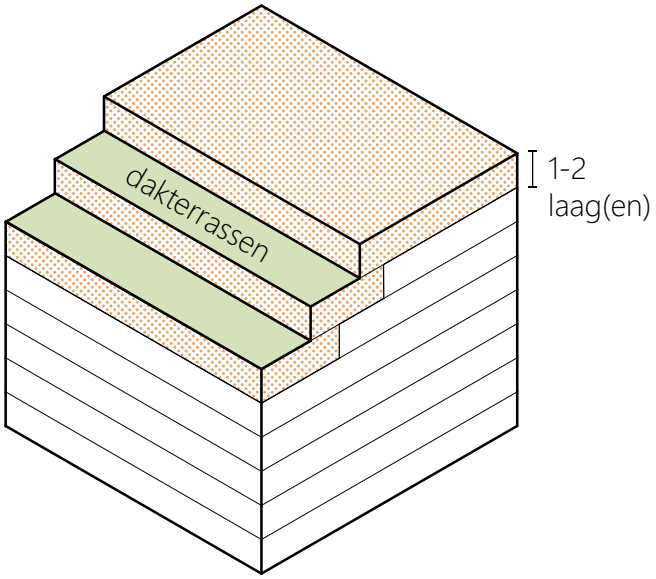


Kroon

Functie:	wonen
Open/dicht:	> 40% open
Materiaal:	gelijk aan het materiaal van de body met een bewust vormgegeven 'daklijn'
Groen:	groen aanwezig in: balkons en aan gevels
Hoogte:	bovenste laag

Dakterrassen

Functie:	collectieve buitenruimte
Railing:	
Materiaal:	groene daktuin
Groen:	groen aanwezig: geïntegreerd op het dak



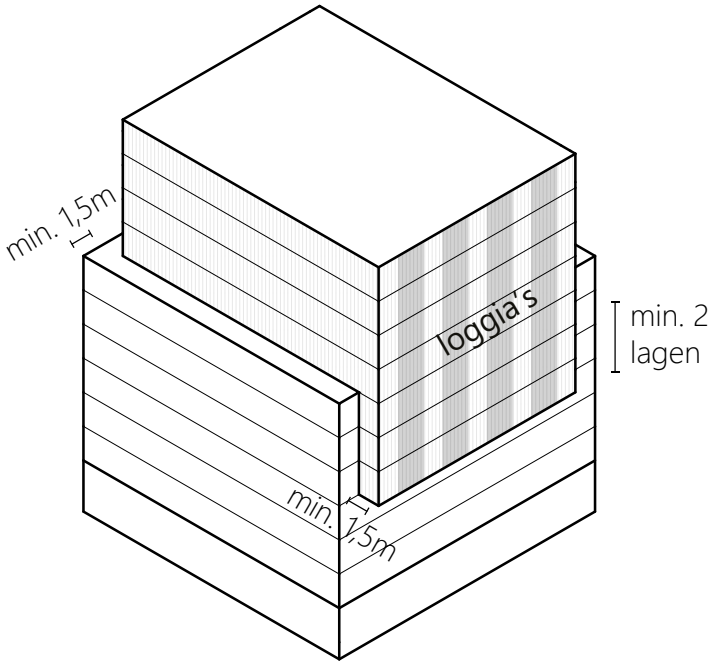
Optopping
Bij een aantal blokken steken boven de body de optoppingen uit. Zij zijn onafhankelijk van de maat van de onderbouw door hun set backs (minimaal 1,5m) en hun overkragingen (minimaal 1,5m). Set back en overkraging maken ieder ongeveer de helft en tenminste 40% van de gevelomtrek uit. De optoppingen kenmerken zich door lichte en reflecterende materialen en zijn als het ware een soort slagroomtoef boven het zwaardere onderdeel van het blok. In de uitkragingen van de optoppingen zijn enkel loggia's mogelijk als buitenruimtes om zo niet nog verder uit te kragen en de vorm van de optopping als een glad silhouet te behouden.

Optopping

Functie:	wonen
Open/dicht:	> 50% open
Materiaal:	licht reflecterende materialen
Groen:	n.v.t.
Afmetingen:	zie naaststaande diagram

Loggia's

Functie:	privé buitenruimte
Railing:	
Materiaal:	gelijk aan het materiaal van de optopping
Groen:	n.v.t.
Afmetingen:	inpandig en min. 1,5 meter diep















SFEERBEELDEN













06
DUURZAAMHEID

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/

Natuurinclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en openbare ruimte. De Groenvisie 2050 schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe die zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen.

Randvoorwaarden:

- Voor tenders geldt een drempelwaarde voor natuurinclusief bouwen waarbij minimaal voor 30 punten aan maatregelen in het bouwblok moet worden gerealiseerd middels het Puntensysteem Natuurinclusief bouwen. Ook voor de andere blokken (niet-tenders) worden er zoveel mogelijk punten gehaald middels dit puntensysteem. Het deel van Stadgenoot betreft geen tender, dus de 30 punten zijn daar geen randvoorwaarde. Aangezien natuurinclusief bouwen wel een belangrijk thema is, worden de uitgangspunten van het puntensysteem zoveel mogelijk gehanteerd. Daarvoor wordt de stadsecoloog of een extern specialist in natuurinclusief bouwen geconsulteerd door de ontwikkelaar.
- In een groenplan (inclusief beheersparagraaf) wordt toegelicht welke natuurinclusieve maatregelen worden toegepast, hoe en met welk doel. Voor de toepassing van deze maatregelen wordt overlegd met een stadsecoloog

Ambities:

- Beperking verlichting gebouw.
- Preventiemaatregelen worden toegepast om te voorkomen dat vogels tegen het gebouw en ramen vliegen.

1. neststenen voor vogels
2. kasten voor vleermuizen
3. hotels en stenen voor insecten
4. groen dak
5. bruin dak
6. waterdak
7. groene gevel
8. geveltuin
9. natuurspeelplaats
10. waterafvoer door infiltratie (wadi)
11. vijver
12. rugstreeppaddenpoel
13. haag
14. bloemrijke boomspiegel
15. ecologische oever
16. groene kademuren
17. oeverzwaluwwand en ijsvogelwand
18. muur van wildernis
19. vlinder- en bijenidylle
20. aanlsuiting op ecologische structuur



Klimaatadaptatie

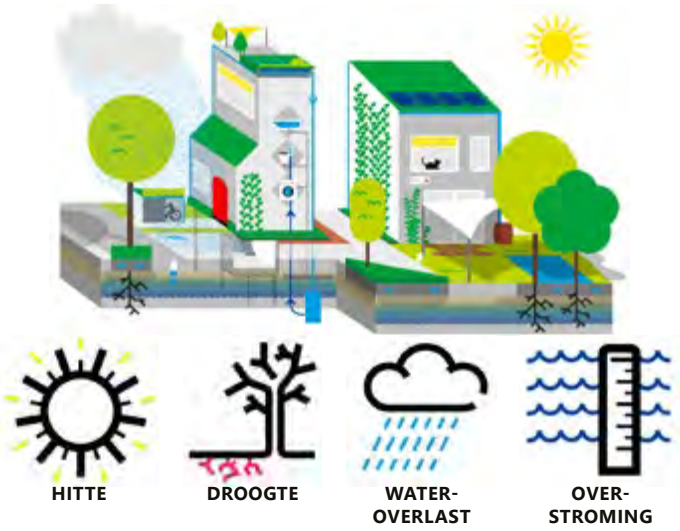
In het extremer wordende klimaat en de verder verdichtende stad is een extra inspanning nodig om de leefkwaliteit van de stad te behouden. Daarom is klimaatadaptatie (het aanpassen van de omgeving aan de klimaatverandering) onontkoombaar. Voor de gehele ontwikkeling betekent dit dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress in de buitenruimte en oververhitting van binnenruimtes te voorkomen Er moet voldoende water opgevangen worden in en om gebouwen, ook als waterbuffer voor droge periodes.

Randvoorwaarden:

- Bij het ontwerpen van de gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. Er wordt voldaan aan de Amsterdamse Hemelwaterverordening (vastgesteld 10 mei 2021) en er wordt rekening gehouden met het 'Omgevingsprogramma riolering (OPR)' die is ingegaan in februari 2022: waarin is vastgesteld dat de norm voor berging van 60 naar 70mm (afvoer met 1l per uur) gegaan.

Ambities:

- Het gebied en de gebouwen worden hittebestendig ontworpen. Deze maatregelen dienen in eerst instantie passief te zijn om het energieverbruik voor actieve koeling te beperken. Denk hierbij aan geveltuinen met klimplanten, groene daken en groene binnenterreinen met bomen. Overmatige opwarming van de binnentemperatuur van gebouwen kan voorkomen worden door het toepassen van maatregelen op gebouwniveau zoals buitenzonwering en overstekken, zomernachtventilatie, gebouworiëntatie en de mate van openheid van de gevel. De gevels bestaan zoveel als mogelijk uit materialen die warmte minder goed absorberen.
- Het streven is om beter bestand te zijn tegen langdurige perioden van droogte. Dit kan o.a. door een diversiteit van inheemse beplanting en door regenwater lokaal vast te houden en her te gebruiken.
- Door een goede inrichting van de openbare ruimte en ontwerp van gebouwen wordt de schade bij een eventuele overstroming zoveel mogelijk beperkt.



uitvoeringsagenda klimaatadaptatie, gemeente amsterdam, 2021

Duurzame Energie en Aardgasvrij

De gemeente Amsterdam heeft als doel om in 2030 55% en in 2050 95% minder CO2-uitstoot te realiseren. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. In 2040 moet Amsterdam aardgasvrij zijn. Voor deze ontwikkeling betekent dit ook dat er wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen, die optimaal profiteren van de zon. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd. Hierbij wordt aangesloten op (open) duurzame laagtemperatuur warmtenetten i.s.m. lokale bronnen (motie 1404.17).

Randvoorwaarden:

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze eisen gelden tot de inwerkingtreding van de aanscherpte BENG-eisen voor nieuwbouwwoningen in Amsterdam.
- De gehele ontwikkeling is aardgasvrij.
- De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, elektrische boilers of conventionele koelmachines is niet toegestaan.

Ambities:

- Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met BENG waardes van BENG 1 ≤ 60 kWh/m^2/jaar, BENG 2 ≤ 0 kWh/m^2/jaar en BENG 3 ≥ 100% (NTA8800). Aandachtspunt is dat deze hernieuwbare energie op het eigen perceel opgewekt wordt.
- Gebouwen worden op duurzame wijze voorzien van laagtemperatuur warmte en koude i.s.m. lokale bronnen.

DUURZAAM ONTWIKKELEN IN AMSTERDAM

Circulair gebouwde omgeving
In de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 staat dat de stad in 2050 circulair is. Dit wil zeggen dat waardevolle materialen en grondstoffen hergebruikt worden en geen afval geproduceerd wordt. In een vroeg stadium zal door de ontwikkelaar onderzocht worden of bouwelementen of materialen in te slopen gebouwen hergebruikt kunnen worden. Dit kan mogelijk in de nieuwbouw maar het kan ook aangeboden worden voor bouwprojecten elders. De ambitie is om 50 procent minder nieuwe grondstoffen gebruiken in 2030 en in 2050 is de stad 100 procent circulair. Er zal worden ontwikkeld met gezonde, duurzame materialen. Daarbij wordt gezorgd dat materialen losmaakbaar gemonteerd worden zodat deze eenvoudig onderhouden, vervangen of hergebruikt kunnen worden. Toekomstbestendig bouwen, waarbij het gebouwcasco functiemenging en aanpassing van woningtypologie eenvoudig maakt, hoort daarbij. Ook het scheiden van afval voor de winning van grondstoffen wordt toegepast.

Randvoorwaarden:
- Nieuw te ontwikkelen woningen voldoen aan de landelijke MPG-eis conform Bouwbesluit.
- Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar).

Ambities:
- Toepassing van zoveel mogelijk biobased en hergebruikte materialen. Houtbouw voor de hoofddraagconstructie heeft daarbij de voorkeur (zie Convenant Green Deal Houtbouw).
- Adaptief en demontabel bouwen. Denk aan scheiden van drager en inbouw en droge verbindingen zodat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is en de indeling desgewenst aangepast kan worden.
- Toepassing van materialenpaspoort (Madaster). Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen



Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
De ambitie van Amsterdam is om zo veel mogelijk verkeer uitstootvrij te laten rijden in 2025. Om dit te bereiken, wordt slimme en schone (deel)mobiliteit gestimuleerd.

Randvoorwaarden:
- Openhaarden en lokale biomassa-stookinstallaties (zoals pellet en houtkachels) zijn niet toegestaan.
- Nieuw te ontwikkelen utiliteiten voldoen aan de fietsparkeer-eis van de gemeente Amsterdam.
- De minimale normen voor laadvoorzieningen voor voertuigen zijn vermeld in het Bouwbesluit (2012).

Ambities:
- Om te zorgen voor een toekomstbestendige ontwikkeling adviseert de gemeente om:
  1. Minimaal 10-30% van de parkeerplaatsen te voorzien van een oplaadpunt.
  2. De parkeerplaatsen met een oplaadpunt te benoemen als wisselplek. Dit creëert de meeste flexibiliteit binnen een netaansluiting. Een minder optimale oplossing is om het gebruik van laadpunten mogelijk te maken door meerdere auto's.
  3. Prestatieafspraken te maken met de Charge point operator. O.a. over onderhoud en beheer, laadsnelheid, load balancing, slim laden en uitbreiding van het aantal laadpunten bij een bepaalde bezettingsgraad.
  4. Minimaal 50% tot maximaal 100% van de parkeerplaatsen voorbereiden op laden door middel van kabelgoten, loze leidingen.
- Deelsysteem voor (elektrische) (bak)fietsen of (elektrische)auto's.
- Integrale benadering opwek, opslag en gebruik voor gebouw en laadpunten elektrische auto's.
- Slimme en duurzame bouwlogistiek.

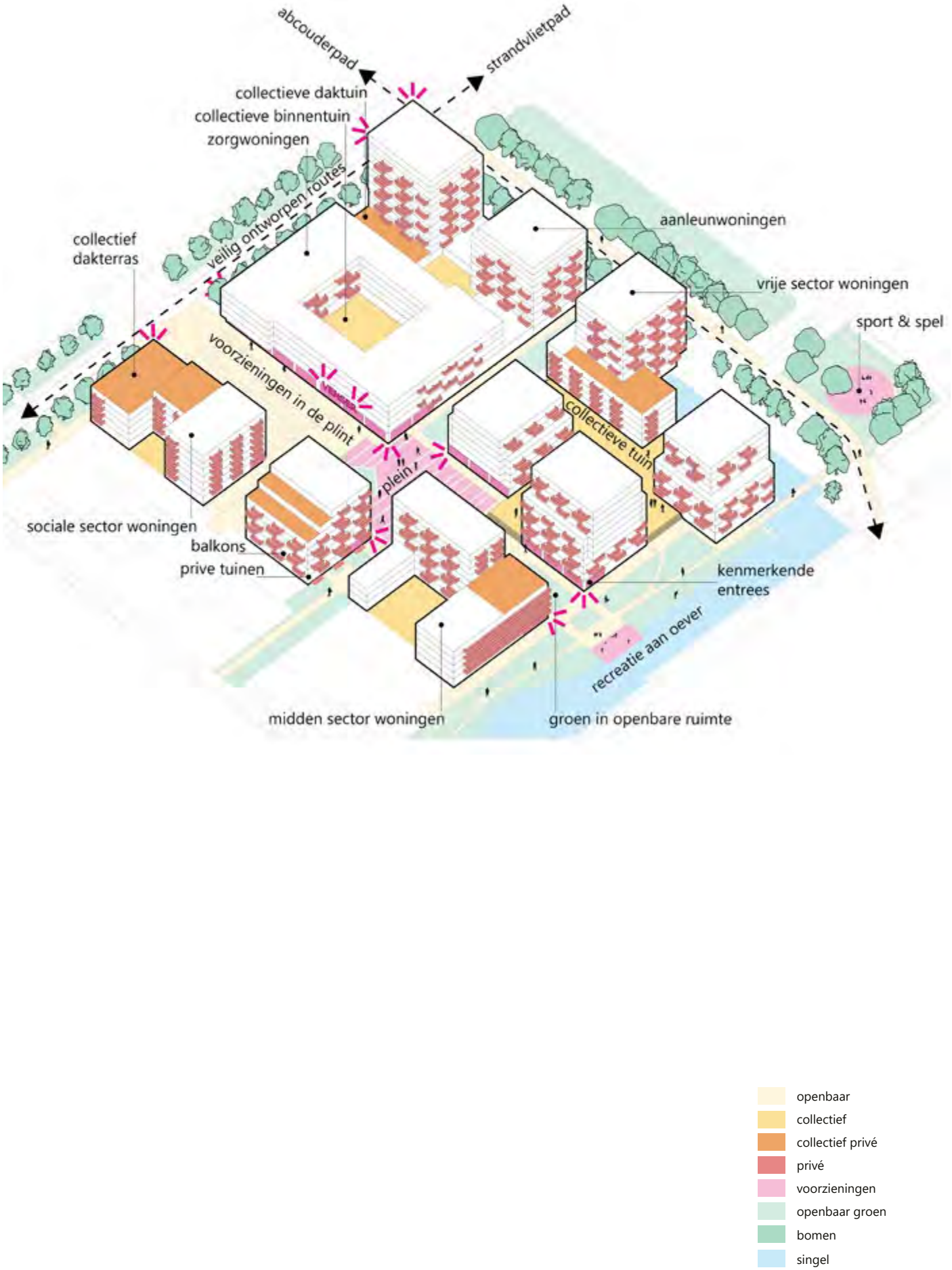


Afvalvrije stad
Het Uitvoeringsprogramma Afval en Grondstoffen beschrijft de ambitie om afval maximaal te scheiden. De daartoe te hanteren basissystematiek zijn ondergrondse containers in de openbare ruimte. Indien er onvoldoende ruimte is in deze openbare ruimte kan overwogen worden om waarde stromen inpandig te verzamelen. De daartoe benodigde rolcontainers worden onder verantwoordelijk van de pandeigenaar c.q. gebruiker(s) op inzameldagen aangeboden aan de openbare straat. Het terugzetten van deze rolcontainers vindt eveneens plaats onder verantwoordelijkheid van de pandeigenaar c.q. gebruiker(s). Restafval wordt tezamen met PD ingezameld in ondergrondse containers in de openbare ruimte.

Randvoorwaarden:
- Ondergrondse- en bovengrondse containers in de openbare ruimte vormen de basis voor de inzameling van gescheiden afvalstromen.
- Voor niet-woonfuncties geldt dat de eigenaar van het pand verantwoordelijk is voor het afvoeren van afval. Het bedrijfsmatige afval dient inpandig te worden opgeslagen en mag alleen op de dag van inzameling aan de openbare straat staan.

Ambitie:
- Streven naar een gezamenlijke inzameling van bedrijfsafval en huishoudelijk afval, om zo minder vervoersbewegingen en dus een beter (verblijfs)klimaat te bevorderen.





axonometrie sociale duurzaamheid

SOCIALE DUURZAAMHEID

Inleiding duurzaamheidthema's De Venser
Vanuit de overtuiging dat alleen een integrale aanpak tot duurzame gebiedsontwikkeling leidt, is er bij het ontwikkelen van deze stedenbouwkundige visie gedacht vanuit een overkoepelende ambitie. Centraal binnen deze ambitie staan de volgende 5 thema's welke integraal zijn verweven in het stedenbouwkundige plan voor De Venser.

1. Sociaal duurzaam: het maken van waardevolle verblijfsplekken, waarborgen van de diversiteit om De Venser tot prettige, duurzame leefomgeving te maken.
2. Natuurinclusief: vergroenen, verrijken van de biodiversiteit en het behoud van zoveel mogelijk groen en bomen.
3. Het vergroten van de waterrententie.
4. Gasloos en energiezuinig.
5. Toepassen van innovatieve mobiliteitsoplossingen.

Een energiezuinige inclusieve wijk waar de nieuwe bewoners zich verbonden en thuis voelen!

Sociale duurzaamheid
Onderstaande bouwstenen dragen bij aan de sociale duurzaamheid van De Venser. Onder sociale duurzaamheid verstaan wij een aanpak waarbij verschillende sociale groepen worden gecombineerd binnen een woongebied om zo interactie te bevorderen en wederzijdse zorg te stimuleren.
De diversiteit wordt gewaarborgd door een brede verdeling in 40% sociale huurwoningen, 40% midden huurwoningen en 20% vrije sector koopwoningen. In het gebied maken we waardevolle verblijfsplekken, waar ontmoeting wordt gestimuleerd. Zo wordt De Venser een prettige, duurzaame leefomgeving.

Ook kan gedacht worden aan 'social return'. Bij opdrachtnemers van de gemeente Amsterdam wordt 5% van de opdrachtwaarde gebruikt om iets terug te geven aan de stad. Bij opdrachten voor de openbare ruimte boven de €221.000 geldt een social return verplichting (5% van de totale opdrachtwaarde). Ook voor de bouwkavels worden ontwikkelaars gestimuleerd om iets terug te doen voor de stad. Zie hiervoor de leidraad sociaal opdrachtgeverschap: https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/social-return/.

Goede interactie tussen maaiveld en gebouw

Rolstoeltoegankelijk

Hoogwaardige verblijfsplekken in openbare ruimte

Voorzieningen in de plinten en aan het centrale plein



Veilig ontworpen routes



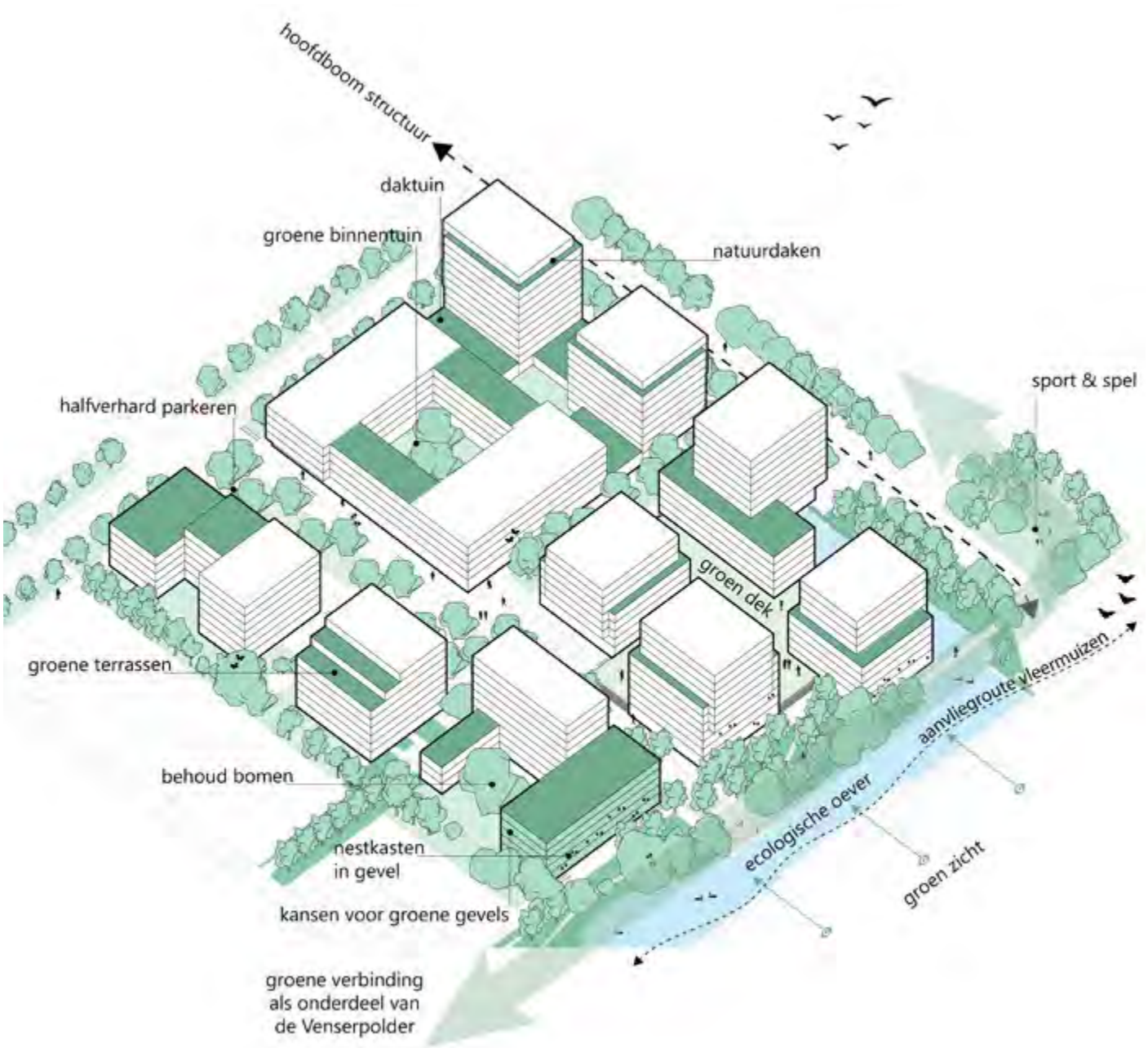
Onderdeel van de omgeving



Integreren voorzieningen voor de wijk en woonzorggebouw



Diversiteit waarborgen



axonometrie natuurinclusief

NATUURINCLUSIEF

De openbare ruimte is een habitat voor mens, plant en dier. De gemeente Amsterdam vraagt om nieuwe gebouwen en ontwikkelingen natuurinclusief te bouwen. De nieuwe stedelijke ontwikkeling herstelt zoveel mogelijk de balans met de natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan het herstellen van bestaande natuurlijke elementen, het verrijken van de biodiversiteit en het behoud van zoveel mogelijk groen en bomen. Onder andere broedgelegenheden, groene gevels en daken dragen bij aan een ruimte soortendiversiteit. Voor meer informatie zie 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen' van de Gemeente Amsterdam om minimaal 30 punten te behalen van het puntensysteem (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/natuurinclusief-bouwen/)

Gevarieerde beplanting

Zoveel mogelijk behoud van bomen en groen

Stimuleren bewoners tot inrichten groene leefruimte

Warmtewering door groene omgeving



Nestkasten in de gevels voor vogels en vleermuizen



Natuurdaken: beheer Stadgenoot, wanneer verkocht aan ontwikkelpartij is er een beheerplan vereist



Natuurvriendelijke oever



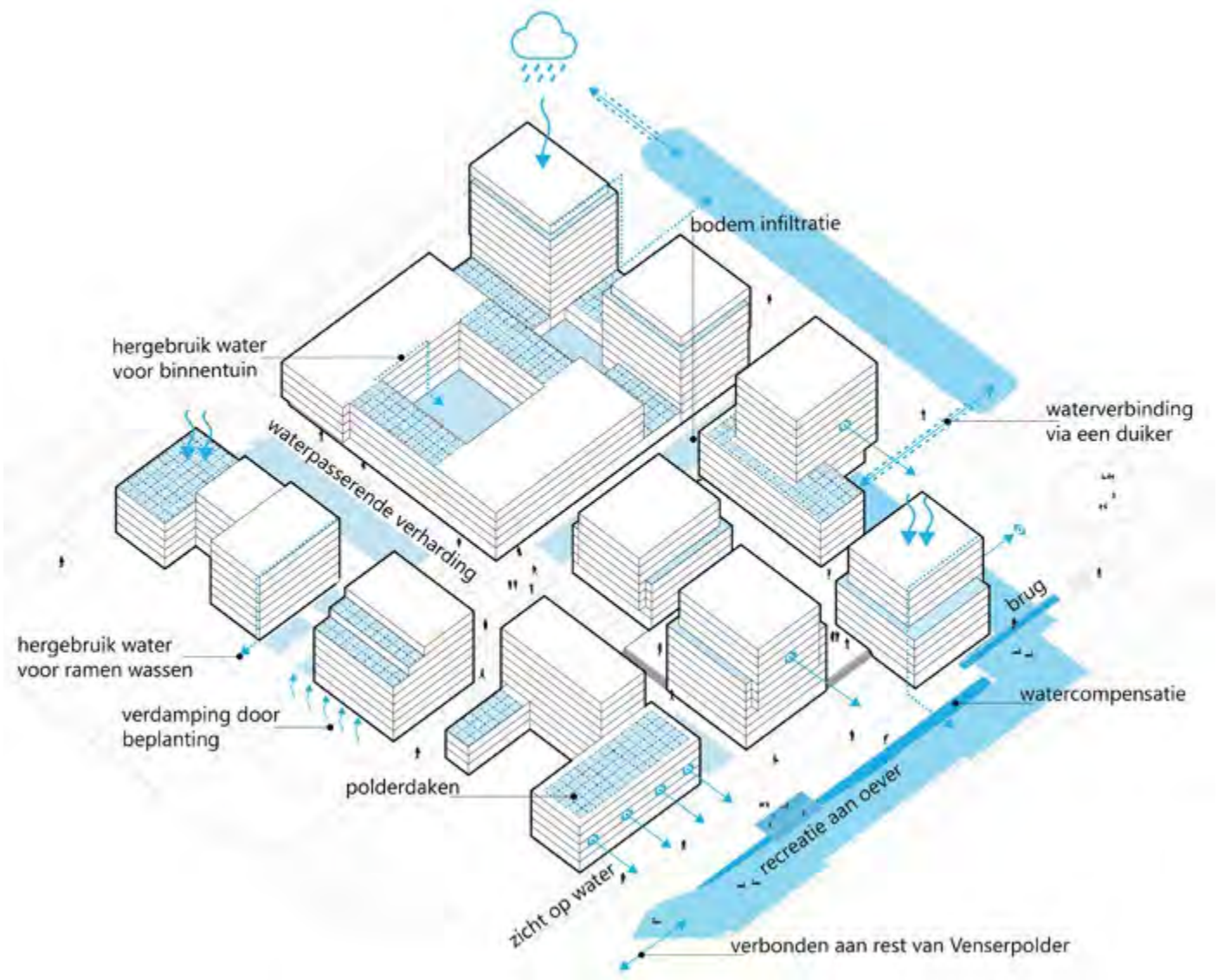
Moestuinen



Voorzieningen voor dieren

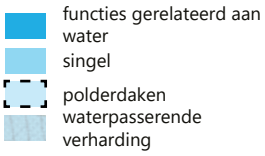


Kansen voor groene gevels



**** Geohydrologisch Onderzoek***

De uitvoering van de halfverdiepte garage onder kwadrant 2 dient afgestemd te worden op vingerend beleid ten aanzien van grondwaterstanden en toepassen van kelders. Hiervoor dienen de benodigde (geohydrologische) onderzoeken te worden verricht.



axonometrie waterretentie

KLIMAATADAPTATIE

Om Amsterdam bestand te maken tegen de steeds vaker voorkomende hoosbuien is Amsterdam Rainproof samengesteld. Om dit te behalen moet er regenbestendig ontwikkeld worden (70 liter hemelwater per m^2 bebouwd oppervlak dient te worden opgevangen en deze hoeveelheid hemelwater dient binnen 70 uur weer te worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per m^2 bebouwd oppervlak). Met het 'Omgevingsprogramma Riolering (OPR) 2022-2027' die in februari 2022 is verschenen is de norm voor berging van 60 naar 70mm/uur gegaan.

Watercompensatie
Ten opzichte van de huidige situatie wordt er ca. 4.500 m^2 extra verharding toegevoegd. Hiervan moet 10% van het oppervlak worden gecompenseerd met oppervlakte water. De 450 m^2 wordt gecompenseerd met een verbreding van de Anna Blamansingel. Verdere toelichting kan in de bijlagen gevonden worden.

Onderstaande bouwstenen dragen bij aan het ontwikkelen van een woonwijk die kan anticiperen op de aankomende klimaatverandering. Elk kwadrant vormt een waternetwerk waarbij het regenwater word opgevangen, hergebruikt, gefilterd en uiteindelijk gecontroleerd vrijgelaten in het riool. Deze aanpak verminderd de impact van de te verwachte periodieke zware regenval in de toekomst. Voor meer informatie zie 'Amsterdam Rainproof'.

Waterbuffering

Minimaal drinkwaterverbruik

Gebruik hemelwater voor toiletspoeling en tuin



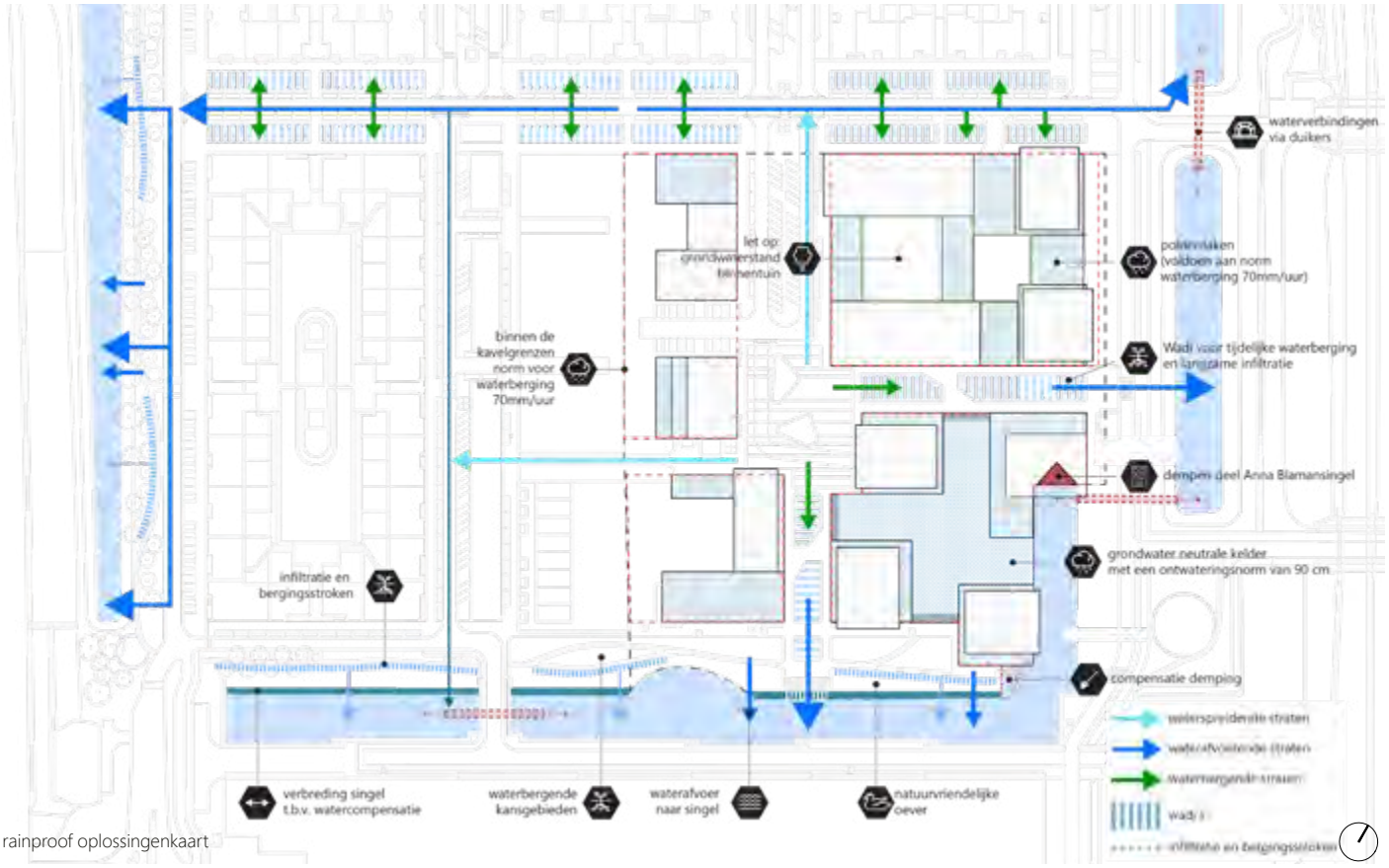
Polderdaken



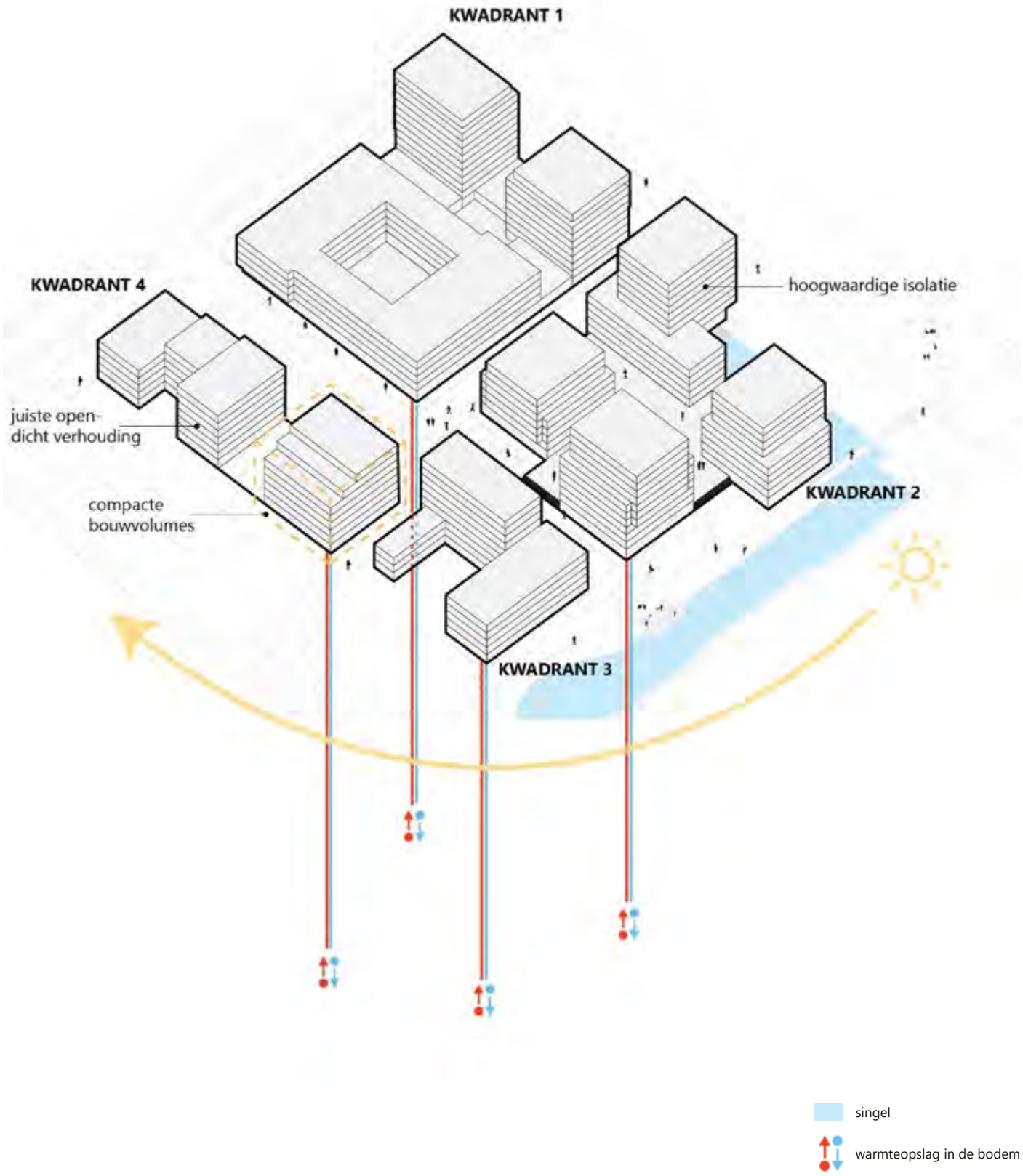
Recreatie aan oever



Wadi's



rainproof oplossingenkaart



axonometrie energie

ENERGIE

Door de toepassing van verschillende technologieën en strategieën wordt gestreefd naar een minimale energie footprint. Gebouwen worden aardgasvrij ontworpen, zijn geschikt voor lage temperatuur verwarming en gebruiken zoveel mogelijk lokale, duurzame energiebronnen voor warmte, koude en elektriciteit. Een duurzaam systeem is hierin gedefinieerd als een systeem dat de uitstoot van CO2 voorkomt door onder andere besparing bij gebruik van warmte en de inzet van CO2-neutrale warmtebronnen bij de productie van warmte.

Energieconcept
De basis van het energieconcept voor De Venser voor de warmte en koudevoorziening is bodemenergie. Vanuit één of meerdere bodembronnen wordt op een energie efficiënte wijze warmte geproduceerd met warmtepompen en kan koude direct geleverd worden uit de bodembronnen. Aanvullend op bodemenergie zijn er verschillende technologieën en strategieën om de vereiste warmte- en koudebalans in de bodem te waarborgen. Om tot een definitieve keuze te komen is 'Duurzaam, tenzij' het uitgangspunt. Naast duurzaamheid worden factoren zoals gebouwen en omgevingsbeperkingen, beschikbaarheid van technologieën, betrouwbaarheid en betaalbaarheid ook afgewogen. Daarnaast spelen ook de ontwikkelkenmerken van de verschillende kwadranten een rol.

Bij uitwerking van het energiesysteem worden tenminste de volgende varianten afgewogen:
- WKO met eigen regeneratie, bijvoorbeeld met PVT-panelen
- Hybride WKO in combinatie met stadsverwarming (warmtelevering Vattenfall circa 70%)
- Hybride WKO in combinatie met restwarme datacenters Zuidoost

* geadviseerd door DWA installatie- en energieadvies

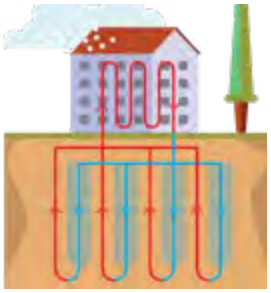
Traforuimtes
In de huidige situatie is er 1 traforuimte aanwezig op het kavel. Met de toevoeging van de woningen dient de electriciteitaansluiting te worden uitgebreid met 2 trafo's. De 3 nieuwe trafo's dienen inpandig aan de gevel, vanuit de openbare ruimte bereikbaar, te worden gesitueerd.

Onderstaande bouwstenen dragen bij aan het ontwikkelen van een energieneutrale woonwijk.

Hoogwaardige isolatie

BENG

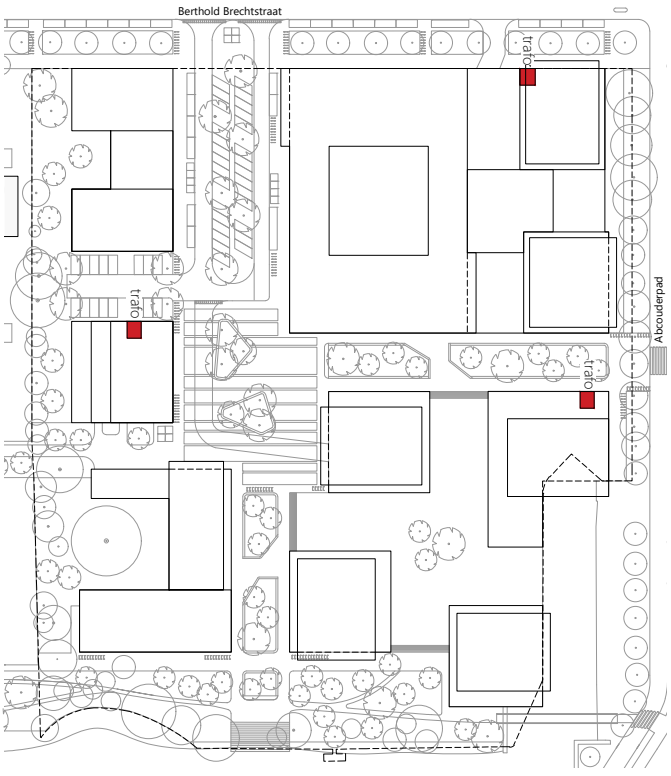
Ventilatie met warmteterugwinning



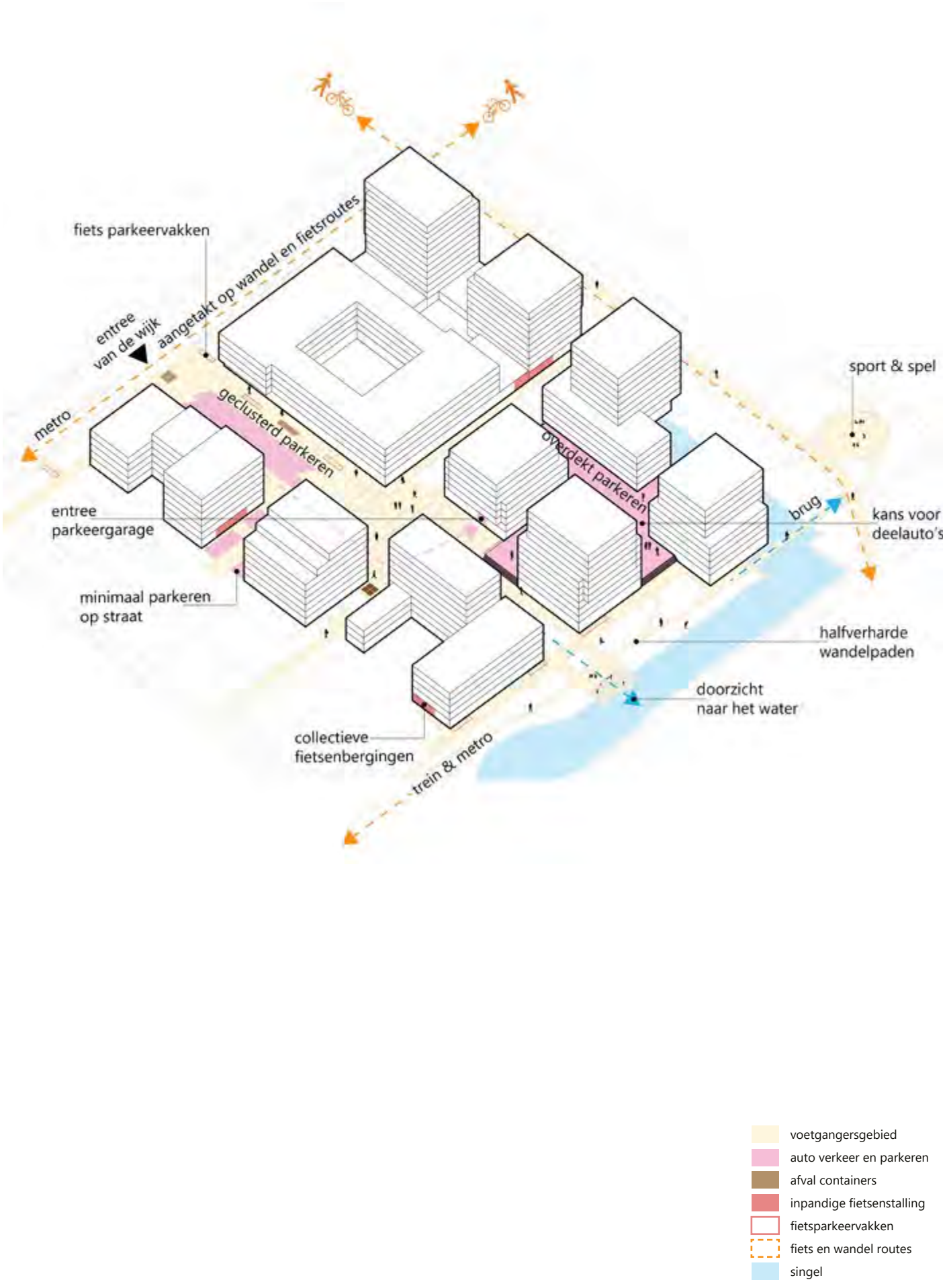
Warmte/koude opslag



Hoogwaardige isolatie



posities traforuimtes



axonometrie mobiliteit

MOBILITEIT

Mobiliteit
Om de stad ook op lange termijn bereikbaar te houden kiest Amsterdam voor duurzame vormen van mobiliteit. Dat wordt bereikt door inzet op openbaar vervoer, innovatieve deelconcepten en het stimuleren van fietsgebruik.

In De Venser wordt fietsgebruik gestimuleerd door goede verbindingen met het stedelijke fietsnetwerk en duidelijk zichtbare kwalitatieve fietsenbergingen op maaiveldniveau. Het autogebruik wordt beperkt door het gebied autoluw te maken. De auto is te gast en voetgangers en fietsers hebben prioriteit.

Voor elk woongebouw zijn er inpandige fietsenstallingen. Voor de zelfstandige ouderenwoningen zijn hierin ook voldoende plekken gereserveerd voor scootmobielen. Hierin worden ze op een brandveilige manier gestald en kunnen ze opgeladen worden.

Goed aangetakt aan wandel- en fietsroutes

Lage parkeerdruk en minimaal parkeren op straat

Elektrische laadpalen: min. 15% van de parkeerplaatsen moet een laadpunt hebben



Verbonden aan metro- en treinnetwerk



Collectieve fietsenberging



Kans voor deelauto's



Voldoende stalling voor scootmobielen

07 PARTICIPATIE & INSPRAAK

In 2018 is er een uitgebreide studie gedaan naar de mogelijkheden voor renovatie versus nieuwbouw. De participatie rond het project begon in 2019. Stadgenoot heeft toen verschillende workshops gehouden met de Gemeente Amsterdam en de bewoners van De Venser. Naar aanleiding van de input die we ophaalden uit deze sessies is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld die de basis vormde voor het latere stedenbouwkundig plan. In 2021 begonnen we met buurtparticipatie. Tijdens deze periode zijn er verschillende informatiebijeekomsten gehouden. In 2022 was de inspraak op het stedenbouwkundig plan. In april 2023 is de laatste bewonersbijeenkomst georganiseerd. Hieronder staat een overzicht van de communicatie- momenten en middelen.

Communicatie- en participatiedoelen
Het doel van de participatie is tweeledig:
1. Informeren: het tijdig informeren van en draagvlak creëren onder de doelgroepen met betrekking tot de toekomstige plannen van de gemeente en Stadgenoot .
2. Meedenken: het betrekken van doelgroepen om mee te denken en te ontwerpen op invulling van plein, oeverstrook en groenstroken).

De ideeën en bezwaren die we krijgen, verwerken we waar mogelijk in het stedenbouwkundig plan.

Doelgroepen
- Directe buren: zes woonwagens, 8 aangrenzende eengezinswoningen en aangrenzende complexen,
- Inwoners Venserpolder,
- Medewerkers en bewoners woonzorggebouw Amstelring,
- Bewoners 154 sociale seniorenwoningen (huurders van Stadgenoot).

COVID-19 dwingt tot online participatie
Door de maatregelen rond het coronavirus was de mogelijkheid van het organiseren van fysieke bijeenkomsten helaas enige tijd uitgesloten. Daarom kozen we voor online communicatiekanalen en print.

Wat hebben we in 2021 concreet gedaan?
Online promotie en werving Stadsdeel
De enquête, bewonersbijeenkomsten en ontwerpsessies zijn meerdere malen onder de aandacht gebracht via onderstaande kanalen van Stadsdeel Zuidoost:

Digitale nieuwsbrief:	10.630 abonnees
Facebook:	71.205 volgers
Website:	350 unieke bezoekers per maand

Januari 2021: Projectpagina voor De Venser
De website www.amsterdam.nl/devenser heeft een flinke update gekregen. Hier vindt de geïnteresseerde bezoeker alle relevante informatie, zoals artist impressies, video's, nieuwberichten en verslagen van bijeenkomsten. Daarnaast kan men hier het stedenbouwkundig plan integraal downloaden. Van dit plan hebben we een handzame samenvatting gemaakt die ook op de website te vinden is.





7 november 2018

2018

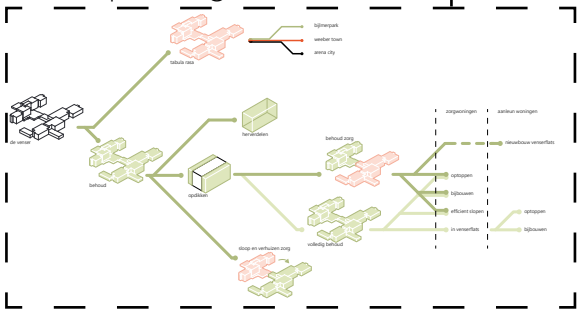
STUDIE NIEUWBOUW

2019

STUDIE RENOVATIE

WORKSHOPS MET STAKEHOLDERS

roadmap strategiën





OVERZICHT DOORLOPEN BUURTPARTICIPATIE

Maart 2021: Informatievideo
Er is een video gemaakt waarin Stadgenoot en de Gemeente kort uitleggen wat ze van plan zijn en waarin we mensen uitnodigen om de online bewonersbijeenkomst bij te wonen. Deze video is breed gedeeld op de socialkanalen van Stadgenoot en de gemeente, de website en verschillende appgroepen uit de buurt.

April 2021: nieuwsbrief en flyer
Er is een huis-aan-huisbrief verzonden naar alle bewoners in Venserpolder (ongeveer 4600 adressen). In deze brief stond een beknopte omschrijving van het project, een verwijzing naar de website www. amsterdam.nl/devenser en een uitnodiging om deel te nemen aan de online bijeenkomst van 22 april. Bijgevoegd zat een flyer met extra tekst en uitleg. Op aanvraag was zowel de brief als de flyer in het Engels verkrijgbaar. De flyer is ook gedeeld in verschillende appgroepen door de gebiedsmakelaar.

April 2021: Stakeholdergesprekken in MS Teams
Stadgenoot en de gemeente gingen persoonlijk in gesprek met directe omwonenden van De Venser. Zij spraken over de wensen en zorgen omtrent de plannen.

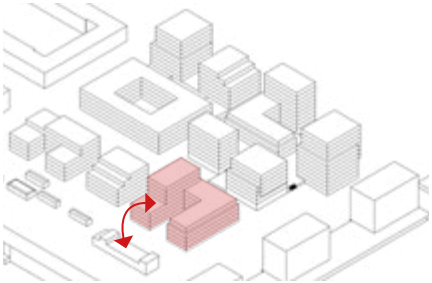
April 2021: eerste livestream De Venser vanuit New Metropolis Zuidoost via Vimeo
Uitleg van de plannen en vragen vanuit het (online) publiek beantwoorden. Video bleef daarna (ondertiteld) beschikbaar om terug te kijken. Daarnaast is er een schriftelijk verslag gemaakt met de meest gestelde vragen. Ook deze is online gedeeld.

Mei 2021: tweede livestream De Venser vanuit New Metropolis Zuidoost via Vimeo
Door een technische storing kon niet iedereen met de eerste livestream meekijken. Daarom is er een tweede online bijeenkomst georganiseerd. Hierbij lag de focus op het beantwoorden van vragen uit de deelnemers aan de bijeenkomst. 123 personen woonden deze bijeenkomst bij.

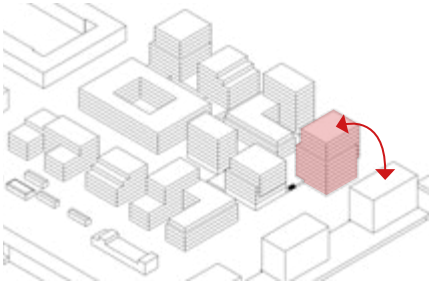
Mei 2021: Online enquête
Er is een online enquête gemaakt waarin bewoners hun algemene wensen ten aanzien van het ontwerp van de openbare ruimte kenbaar konden maken. 36 personen hebben deze ingevuld.

Juni 2021: ontwerpsessies over de openbare ruimte
Tijdens een aantal ontwerpsessies gingen we in gesprek met omwonenden over het ontwerp van de openbare ruimte, en haalden we input op voor het vervolgontwerp. Na deze bijeenkomst is een schriftelijk verslag plus het nieuwe ontwerp gedeeld met alle deelnemers. Daarin stond duidelijk vermeld welke suggesties we wel en welke we niet meenamen in het ontwerp.

Juli 2021: persoonlijke gesprekken op locatie
Persoonlijke gesprekken met de bewoners van de Anna Blamansingel en de woonwagenbewoners op hun woonlocatie.



digitale gesprekken met bewoners aan de Brentanostraat



juli 2021 bezoek aan bewoners Anna Blamansingel

2020 **VISIE** 2021 **PLAN**

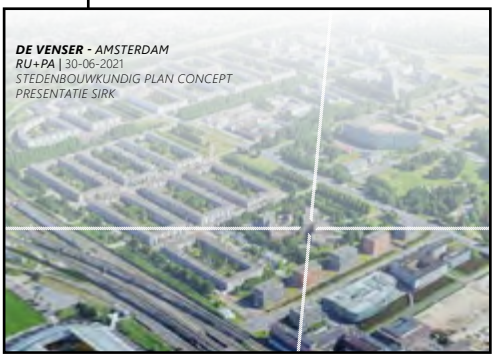
PARTICIPATIE



januari 2020



april en mei 2021 online bijeenkomsten Pakhuis de Zwijger



juni 2021 presentatie SIRK

Resultaten
De reacties en ideeën die we tijdens bovenstaande communicatie- en participatiemomenten hebben gekregen, zijn waar mogelijk, verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het gaat hierbij voornamelijk om de openbare ruimte en de grootte en positie van de bouwblokken.
N.a.v. de participatie is een brochure gemaakt waarin we helder uitleggen wat we wél en niet hebben gedaan met de wensen en zorgen van de buurt. In deze brochure staan ook duidelijke tekeningen en impressies die de aanpassingen aan het plan duidelijk weergeven. Dit handzame boekje is ook in het Engels vertaald en te vinden op de website van de Gemeente Amsterdam.

1. Openbare ruimte
Er komen speelplekken voor kinderen van 4 t/m 8 jaar (1) waar je veilig via een zebrapad kunt komen (2). Met de aanleg van fietsstraten (3) en het aanbrengen van een knip (versmalling) in de weg (4) zorgen we ervoor dat auto's niet te hard rijden. Ook komt er meer ruimte voor buitensport (5) en planten we diverse soorten bomen voor extra groen (6).
De toegangsweg naar de garage onder kwadrant twee lag in het eerdere ontwerp tegenover de Anna Blamansingel langs het water. Deze weg is in het aangepaste plan een stuk naar het noorden tussen kwadrant drie en vier verplaatst. Op de oude plek komen nu speelplekken en groen.

OPENBARE RUIMTE PLAN



1 Spelen voor kinderen van 4 tot 8 jaar.

2 Veilig oversteek vanuit het nieuwe gebied naar het speel terrein

3 Maatregelen nemen tegen snel rijden van auto. Fietstraat met smal profiel en langsparkeren.

4 Maatregelen nemen tegen snel rijden van auto. Straat krijgt een knip.

5 Meer sporten in de wijk, mogelijk meer sporten in talluut.

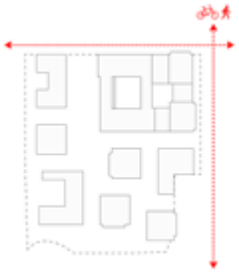
6 Meer groen in de wijk: veel stenen worden verruild voor vergroening en het planten van diverse soorten bomen.



BEHOUD BOMEN
inventarisatie: stadgenoot, gemeente, BGT viewer, google maps



BEHOUD SINGEL
anna blamansingel



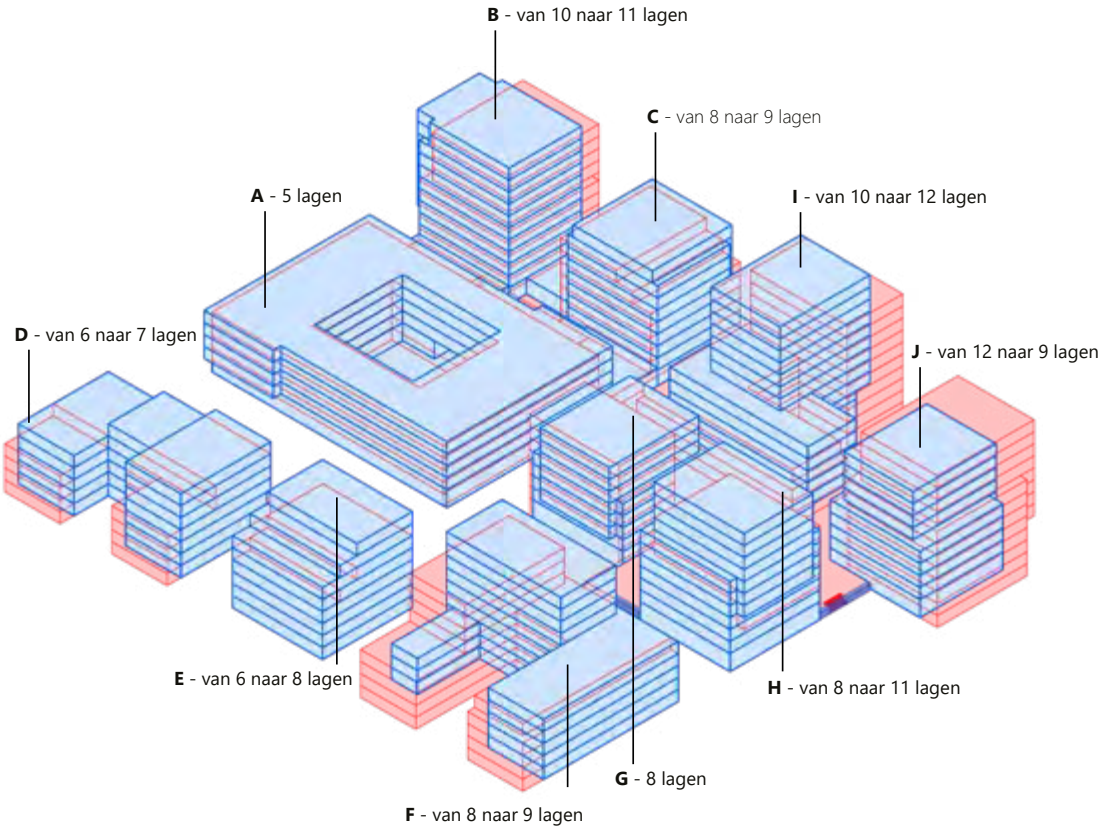
ROUTES
strandvlietpad & abcouderpad

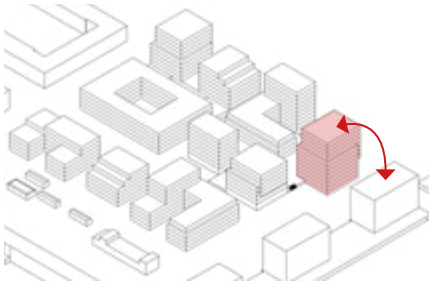
WIJZIGINGEN PARTICIPATIETRAJECT

De Berthold Brechtstraat wordt opgewaardeerd tot fietsstraat. De auto is hier straks 'te gast'. Bovendien bouwen we naast de Berthold Brechtstraat en het Abcouderpad zoveel mogelijk woningen op de begane grond. Dit zorgt voor activiteit, licht en veiligheid.

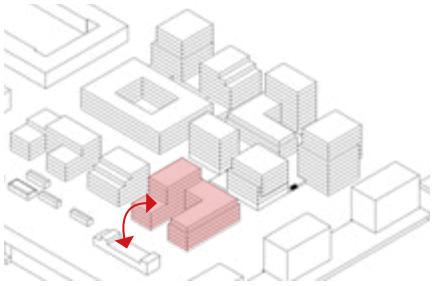
2. Bouwblokken
Om zoveel mogelijk bomen te behouden, zijn de woonblokken B, C en I een stuk verplaatst. Op deze manier kunnen de bomen langs het Abcouderpad blijven staan. Ook is blok F aangepast zodat de grote plataan die er nu staat, kan blijven.
Ook is blok J een stuk naar achteren geschoven. Zo behouden we de bomen langs de Anna Blamansingel en daarmee het groene uitzicht voor deze bewoners. Daarnaast wordt het nieuwe woonblok J drie verdiepingen lager dan in het eerdere ontwerp. Blok F is kleiner gemaakt zodat de bomen tussen de Brentanostraat en de nieuwe woningen blijven staan. Bewoners van de Brentanostraat houden zo hun groene uitzicht. Door de grotere afstand hebben zij bovendien meer privacy/minder inkijk.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

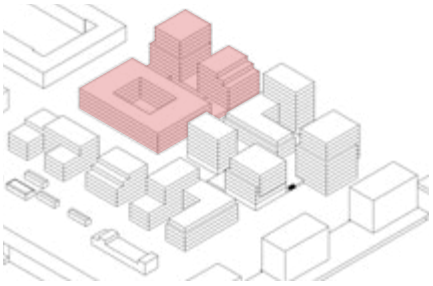




BLOK J
uitzicht bewoners
anna blamansingel



BLOK F
behoud bomen tussen de bewoners
aan de brentanostraat



WOONZORGGEBOUW
wijzigingen door schetsontwerp

Februari 2022: Brief en flyer update De Venser
Naar aanleiding van eerdere participatiemomenten en de wensen en zorgen van omwonenden is het plan op verschillende punten aangepast. Deze aanpassingen zijn huis-aan-huis en aan stakeholders gecommuniceerd via een tweetalige flyer en begeleidende brief. De informatie is ook op de website geplaatst van de gemeente en Stadgenoot en via de socialkanalen van de gemeente gedeeld.

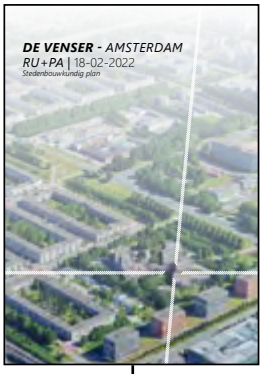
Mei 2022: Persbericht
Er is een persbericht vanuit gemeente en Stadgenoot verstuurd over het concept Stedenbouwkundig Plan en de plannen voor extra woningen, voorzieningen en herinrichting openbare ruimte. Onder andere Het Parool en AT5 hebben er aandacht aan besteed.

16 mei 2022 – 26 juni 2022: Inspraakperiode op Concept Stedenbouwkundig Plan
Het concept Stedenbouwkundig Plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Deze is aangekondigd in een huis-aan-huis brief (oplage 4608 exemplaren). Dit is daarnaast gecommuniceerd via de website, socials en digitale nieuwskanalen. Ook is er een mail gestuurd aan alle stakeholders. We hebben een samenvatting van het SP gemaakt zodat geïnteresseerden dit makkelijk kunnen lezen. Deze is ook in het Engels vertaald. Er zijn uiteindelijk 73 inspraakreacties binnengekomen.

Juni 2022: Inloopmiddag bij De Venser
Gezamenlijke informatiemiddag van Stadgenoot en Gemeente voor bewoners en omwonenden waarbij het concept Stedenbouwkundig Plan is gepresenteerd en vragen zijn beantwoord over het plan. De inloopmiddag is gecommuniceerd via de projectwebsite en digitale nieuwskanalen, per mail aan de stakeholders en met een huis-aan-huis verspreidde brief.

Juli 2022: Mail aan alle insprekers
Iedereen die een inspraakreactie op het concept Stedenbouwkundig Plan heeft ingediend is gemaild met een ontvangstbevestiging en toelichting op het verdere proces met betrekking tot het definitieve SP, Nota van Beantwoording en bestuurlijke besluitvorming

februari 2022
concept stedenbouwkundig plan



juni 2022
inloopmiddag De Venser



2022

CONCEPT PLAN



presentatie aan de bewoners van het woonzorggebouw
maart 2022

OVERZICHT DOORLOPEN INSPRAAKTRAJECT

November 2022: update bewonersbrief
We hebben een brief in de buurt en bij de bewoners van De Venser verspreid waarin we een update geven van de plannen en nota van beantwoording. In de brief staat ook de verdere planning en doen we een vooraankondiging van een informatiebijeenkomst.

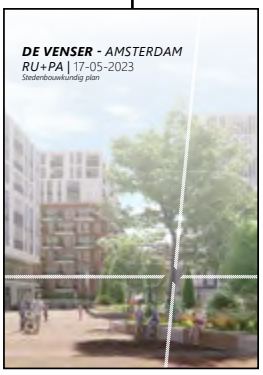
April 2023: inloopmiddag
Er is een informatiemiddag op locatie in De Venser georganiseerd. We lieten hier onder andere het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte zien, bespraken de belangrijkste thema's uit de inspraak en tot welke wijzigingen in het Stedenbouwkundig plan de inspraak heeft geleid. De uitnodiging is naar 4608 adressen in de buurt verstuurd. Ook hebben we inmiddels zo'n 50 mensen op een mailinglijst staan die ook digitaal dit nieuws ontvangen. Voor de bijeenkomst is een factsheet gemaakt waarop in één oogopslag te zien is wat de belangrijkste wijzigingen zijn n.a.v. de inspraakreacties.

april 2023
inloopmiddag De Venser



2023

DEFINITIEF PLAN



definitief steden-
bouwkundig plan
juni 2023

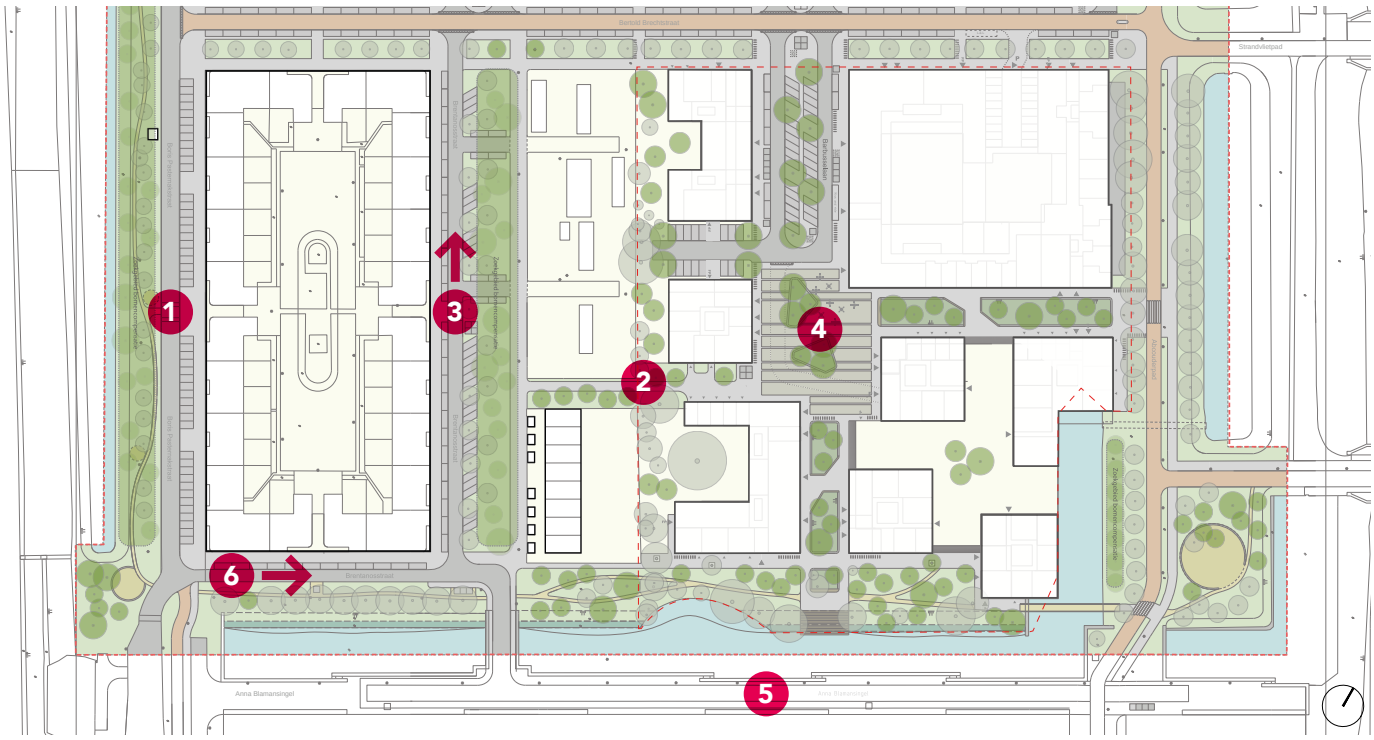
Naar aanleiding van de inspraakreacties is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast. De belangrijkste wijzigingen staan hieronder:

Overlast door lange bouwperiode
Stadgenoot heeft bewust gekozen om eerst de nieuwe bebouwing klaar te hebben waar de bewoners naartoe moeten verhuizen. Daarna worden hun oude woningen gesloopt. Zo hoeven zij niet twee keer te verhuizen. We realiseren ons dat een gefaseerde aanpak van bouwen en slopen voor overlast kan zorgen. We proberen uiteraard om deze tot een minimum te beperken en de buurt ook tijdens de bouw leefbaar en bereikbaar te houden.

Verdwijnen bomen en groen
In Amsterdam geldt een herplantingsplicht. Dit houdt in dat er nieuwe bomen geplant moeten worden als er oude worden gekapt. Dat doen we in de nieuwe woonbuurt, maar ook in de directe omgeving. Hier is de openbare ruimte erg kaal en stenig.

Gebouwen te hoog
In het vernieuwde plan is er weinig verandert aan de hoogte van de gebouwen. In een eerdere fase van participatie is al geschoven met de locaties. Ook zijn de hoogtes toen op verschillende plekken aangepast. Hierdoor hebben bewoners van de Anna Blamansingel en Brentanostraat meer uitzicht en privacy.

OPENBARE RUIMTE PLAN



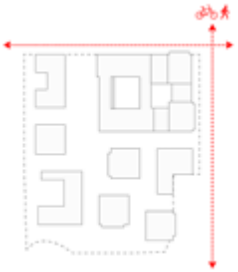
1. De knip is eruit. De straat blijft twee richtingsverkeer. Er verdwijnen wel parkeerplaatsen als gevolg van de groennormen.
2. De toegangsweg naar de toekomstige garage verdwijnt. Dit wordt nu een groene straat voor wandelaars.
3. De Bretanostraat krijgt een nieuwe inrichting. De rechterbaan verdwijnt en de linkerbaan wordt eenrichtingsverkeer met aan beide kanten parkeerplaatsen.
4. Het plein heeft een andere inrichting gekregen. De toegang naar de parkeergarage loopt nu deels over het plein.
5. De Anna Blamansingel blijft zoals hij nu is.
6. De Brentanostraat blijft behouden en wordt eenrichtingsverkeer met aan een kant parkeerplaatsen.



GROEN EN BOMEN COMPENSATIE



WATERCOMPENSATIE
verbreding anna blamansingel



VERKEER
toegang parkeergarage, vergroening brentanostraat, terugbrengen ontsluiting brentanostraat

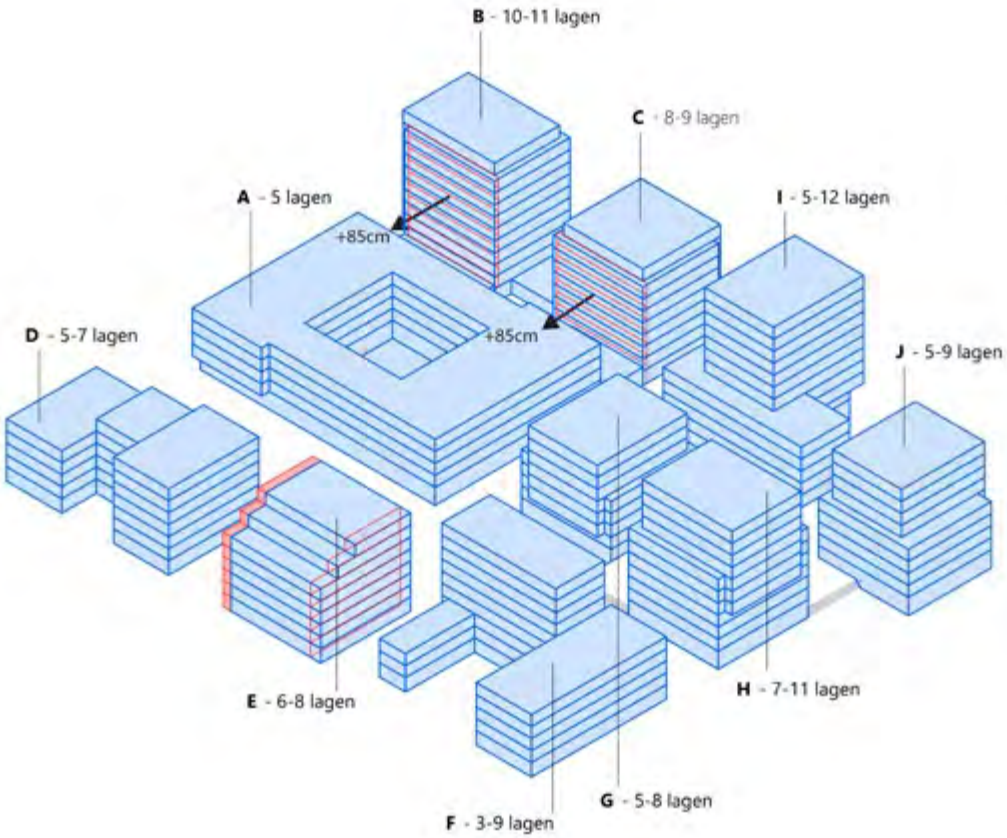
WIJZIGINGEN INSPRAAKTRAJECT

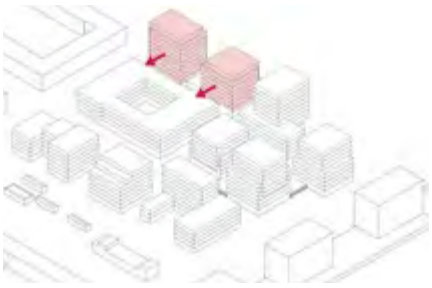
Route naar de parkeergarage
De route naar de parkeergarage komt niet meer tussen de woonwagenlocatie en eengezinswoningen aan de Brentanostraat. Daar komt alleen een voetpad
naar De Venser. De weg naar de parkeergarage loopt nu vanaf de Noordkant de nieuwe buurt in. U rijdt langs het plein om de garage te bereiken.

Toegang tot de wijk via de Anna Blamansingel
In het vernieuwde plan loopt de verkeersroute die toegang geeft tot de wijk weer zoals nu het geval is, via de Brentanostraat. De Anna Blamansingel blijft dus gelijk aan de huidige situatie en wordt geen doorgaande autoweg.

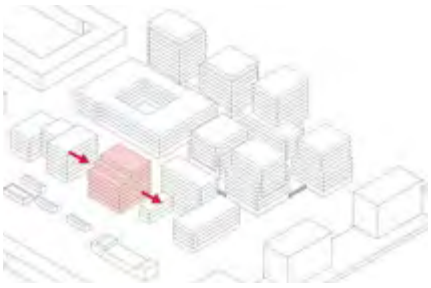
Minder parkeerplaatsen
Per saldo verdwijnen er parkeerplaatsen in de buurt. Dit is besloten na bestuderen van de parkeerdruk. We realiseren ons dat bij sommige evenementen het in een deel van de wijk drukker is dan normaal. Maar het overgrote deel van de tijd blijven veel parkeerplaatsen ongebruikt. We kiezen ervoor om meer ruimte te maken voor bomen en groen. Zo wordt de buurt aangenamer voor mens en dier.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



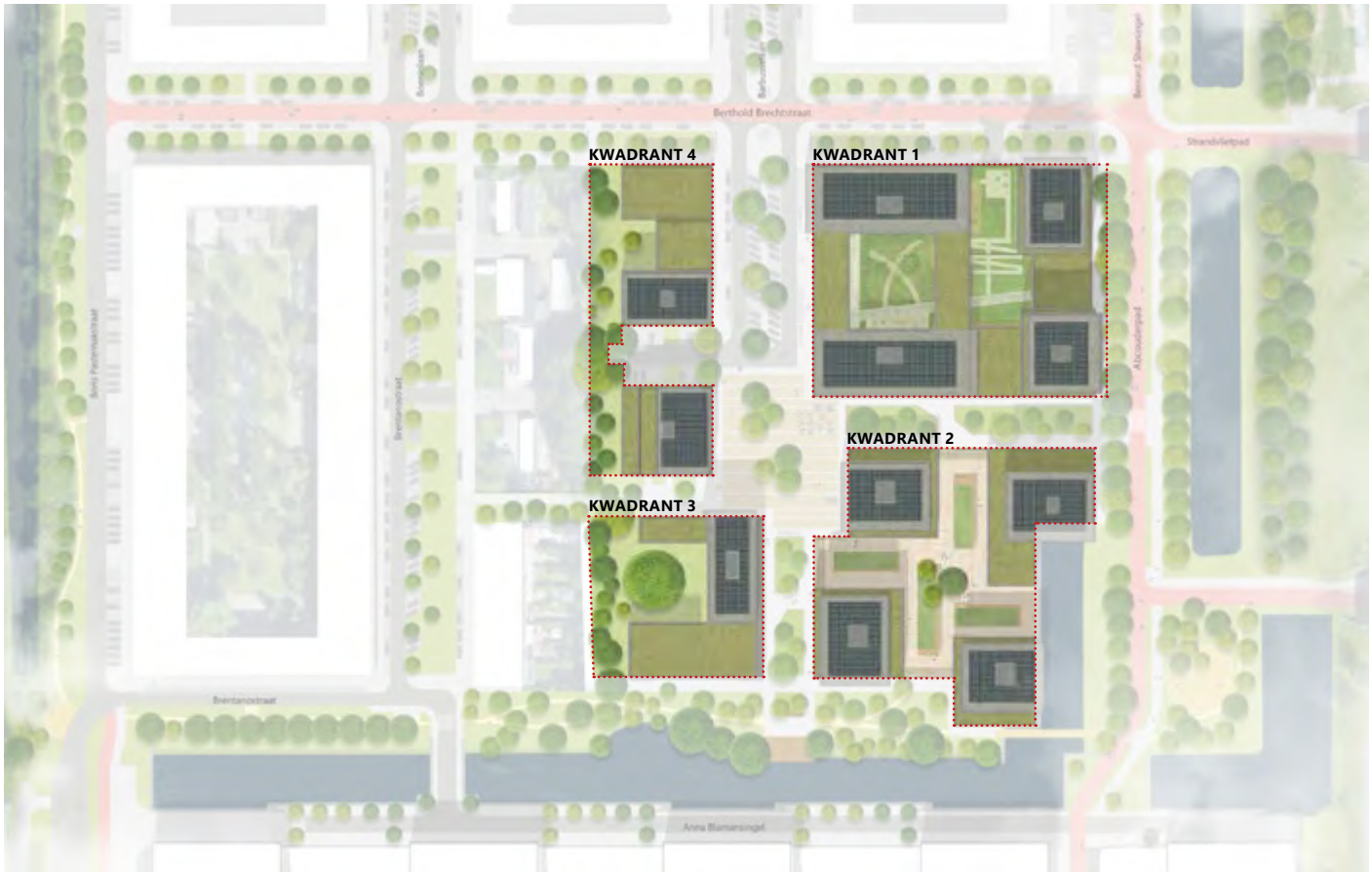


BLOK B EN C
opdikken t.g.v.
programma senioren-
woningen



BLOK E
verplaatsing t.g.v.
parkeerkoffer

08 ONTWIKKEL-STRATEGIE



plankaart nieuwe situatie

ONTWIKKELSTRATEGIE: FACILITEREND GRONDBELEID

Het perceel waarop de nieuwe bouwplannen worden ontwikkeld is in erfpacht bij corporatie Stadgenoot. Stadgenoot is verantwoordelijk voor het nieuw te realiseren programma. De gemeente biedt de kaders voor de transformatie van de lopende erfpachtrechten, zoals het bestemmingsplan, dit stedenbouwkundig plan en het erfpachtbeleid. Het uitgangspunt is een transformatie op initiatief van de erfpachter waarbij de gemeente faciliterend optreedt. Op het perceel worden door de bouw circa 550 woningen toegevoegd.

De sociale huur is verdeeld over kwadrant 1 en 4. De midden huur over kwadrant 2 en 3. Kwadrant 2 omvat naast midden huur ook koop in de vrije sector gesitueerd op een parkeergarage. Stadgenoot zoekt voor de ontwikkeling en realisatie van kwadrant 2 één of meerdere commerciële partijen door middel van een tender. Mogelijk geldt deze werkwijze ook voor kwadrant 3. Een andere optie is dat Stadgenoot dit kwadrant zelf realiseert en exploiteert. Ook voor het woonzorgcentrum is nog niet duidelijk wie ontwikkelt en exploiteert. Stadgenoot zal hier waarschijnlijk een externe (zorg)partij voor vragen.

De herontwikkeling van De Venser valt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Afspraken tussen beide partijen aangaande de herontwikkeling inclusief de buitenruimte worden met – in achtneming van de ACE regeling en overige van toepassing zijnde beleidsregels – vastgelegd in een Afsprakenbrief. In deze Afsprakenbrief leggen gemeente en corporatie de financiële en procesmatige afspraken vast met betrekking tot o.a. het programma, de herinrichting en de fasering.

Belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat er gestart wordt met de nieuwbouw van de sociale seniorenwoningen voor de huidige bewoners die dan kunnen doorschuiven vanuit de bestaande seniorenwoningen. Na oplevering van de eerste seniorenwoningen zal Stadgenoot het bestaande vastgoed gefaseerd slopen om vervolgens het plangebied bouwrijp te maken en de rest van de woningen en het nieuwe woonzorgcentrum te realiseren. De (toekomstige) openbare ruimte in het plangebied zal Stadgenoot overdragen aan de gemeente. Deze openbare ruimte wordt door de gemeente woonrijp gemaakt en beheerd.

De verdichting en intensivering heeft ook impact op de omliggende bestaande openbare ruimte (buiten het plangebied). De gemeente zal de herinrichting daarvan voor haar rekening nemen. De gemeente neemt de kosten die hiermee gemoeid zijn mee in de grex die wordt geopend voor het project de Venser (dus inclusief de woningbouw). In het investeringsbesluit zal in de financiële paragraaf inzichtelijk worden gemaakt wat de verwachte kosten zijn van deze werkzaamheden.

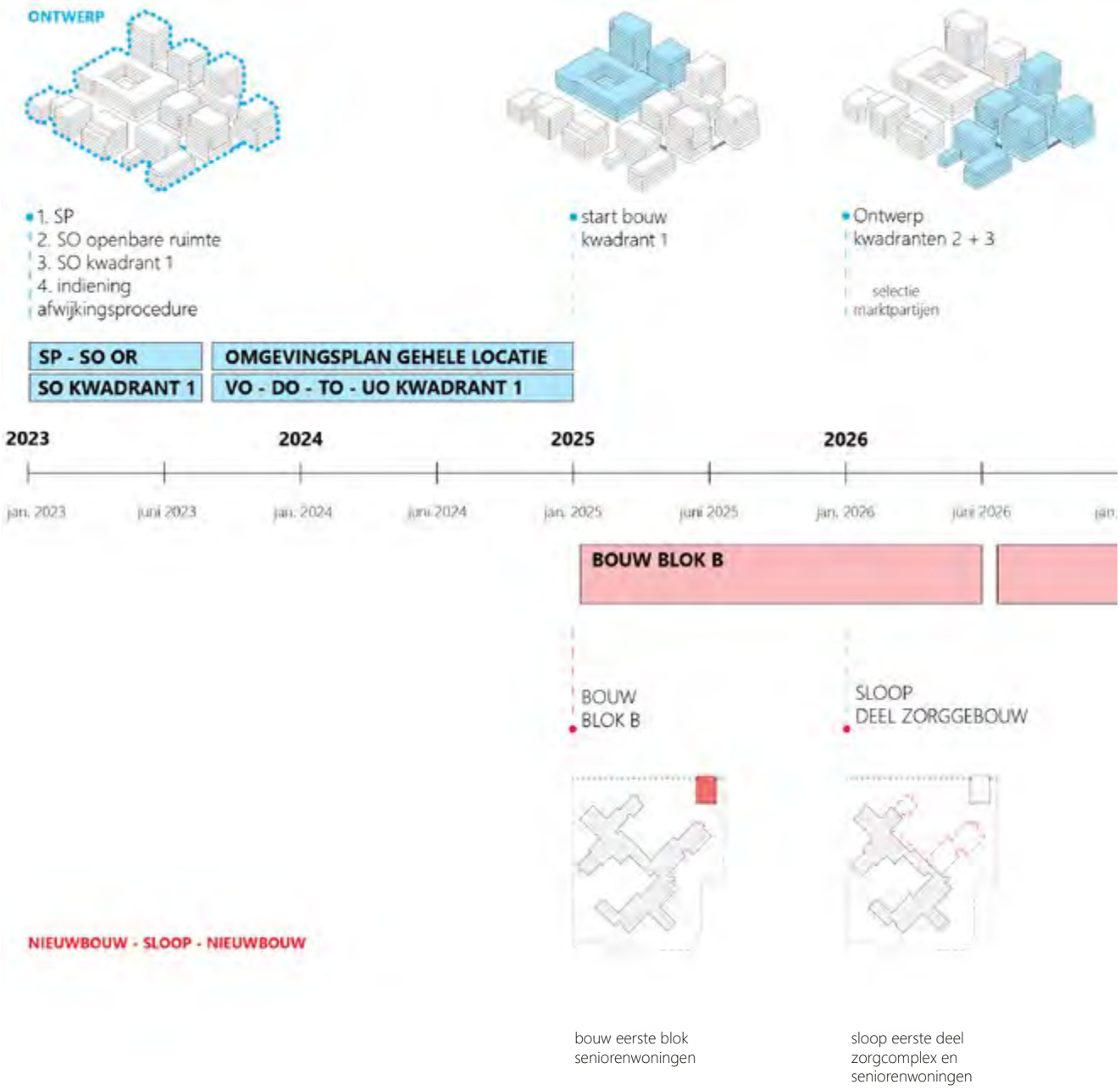
Stadgenoot heeft een analyse gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten van de herontwikkeling De Venser. Voorlopige conclusie is dat de herontwikkeling met toevoeging van ongeveer 550 woningen financieel haalbaar is en gestart kan worden met de bouw van de eerste seniorenwoningen. Daarna vindt dan de sloop van het huidige gebouw en de bouw van de rest van de woningen plaats.

De grondexploitatie (GREX) voor de gemeente is negatief. Het ACE-beleid kent veel kortingen in grondprijzen voor de corporatie en via een afgeleide berekening komt vanuit Bureau Erfpacht een relatief lage grondopbrengst binnen voor de grondexploitatie. De kosten voor de aanpak van de (omliggende) openbare ruimte, de benodigde herinrichtingen, aanpak parkeerplaatsen, realiseren groen- en sportnorm zijn daarentegen aanzienlijk.

Daartegenover staat dat voor het masterplan Bijlmer Centrum, waar dit plangebied onder valt, in 2022 een succesvolle Woningbouwimpuls aanvraag is gedaan. De gemeente heeft voor deze ontwikkellocatie (en 4 andere) een totale gezamenlijke subsidie ontvangen. Deze subsidie dekt daarmee (grotendeels) het verlies van de grondexploitatie.

De doorlooptijd van de grondexploitatie is gebaseerd op de planfasering van Stadgenoot en de tijd die de gemeente daarop volgend nodig heeft om het openbaar gebied her in te richten. Naar verwachting zal de GREX een doorlooptijd hebben van 10 à 12 jaar.

Het uiteindelijke resultaat van de herontwikkeling is afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma en het slagen van de tenders door Stadgenoot. Vanwege de lange looptijd zullen de plannen indien nodig tussentijds worden herijkt en worden afgestemd op de ontwikkelingen in de woningmarkt.



bouw eerste blok
seniorenwoningen

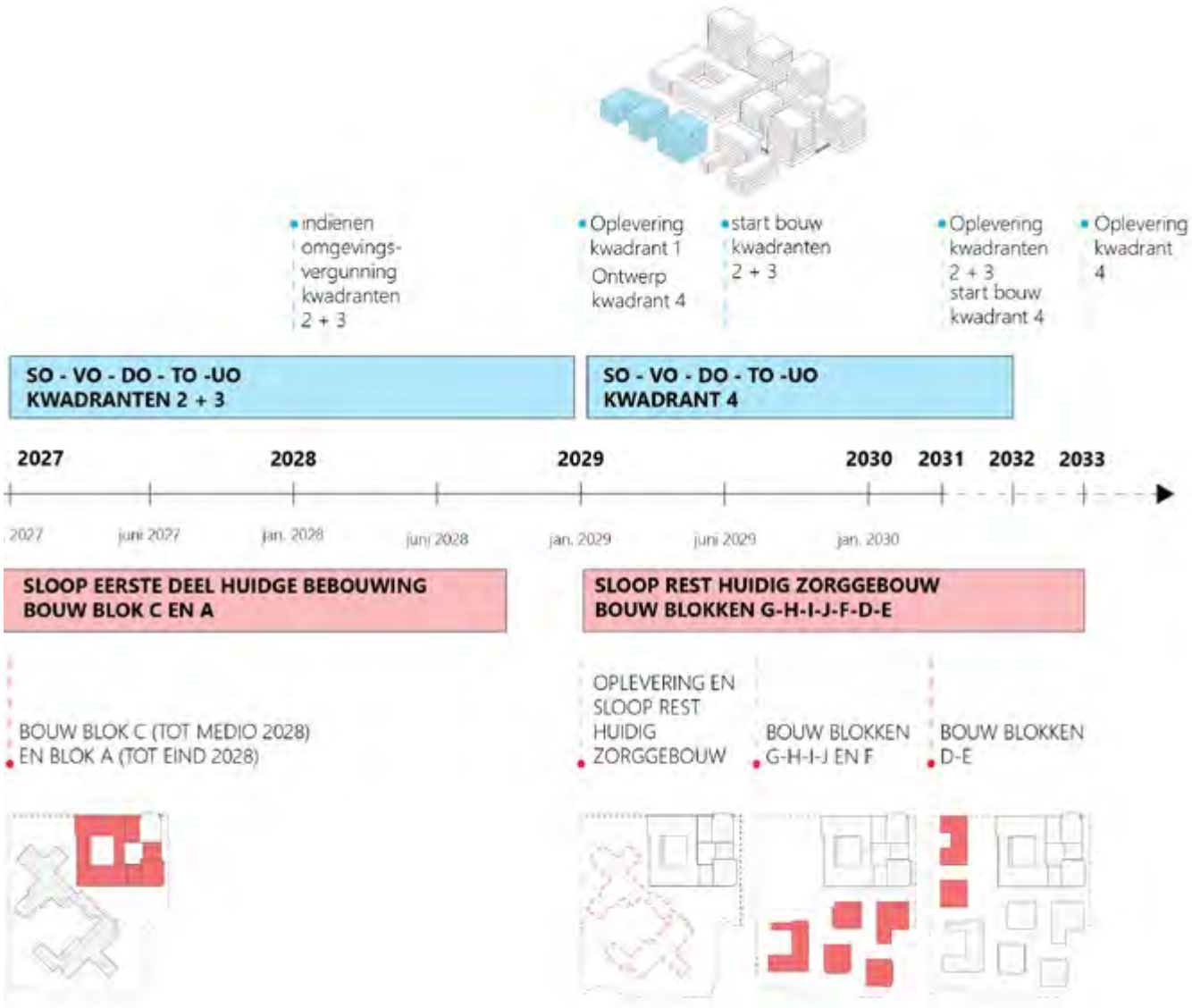
sloop eerste deel
zorgcomplex en
seniorenwoningen

FASERING, PLANNING EN BLVC

De planontwikkeling van kwadrant 2 en 3 zal parallel lopen aan de realisatie van de nieuwbouw van kwadrant 1 (het nieuwe woonzorggebouw en de seniorenwoningen). Hiermee kan de realisatie van de parkeergarage, vrije sector koop- en midden segment huurwoningen aansluitend plaatsvinden op de sloop van het bestaande vastgoed. Het streven is om de fasering van de nieuwe maaiveld inrichting aan te laten sluiten bij de realisatie van de nieuwbouw.

De eenzijdige hoofdontsluiting van het gebied voor autoverkeer vanuit de Berthold Brechtstraat brengt beperkingen met zich mee voor de bouwlogistiek, volgorde en fasering. Vanwege de omvang van het nieuwbouwprogramma zal de uitvoering gefaseerd plaatsvinden. De ontwikkeling en realisatie van het gehele plan heeft een lange doorlooptijd, mede doordat de eerste nieuwbouw opgeleverd moet zijn voordat gestart kan worden met de sloop van het bestaande vastgoed. De start van de eerste nieuwbouw staat gepland in 2025, ongeveer 1,5 jaar later kunnen de eerste woningen worden opgeleverd. Daarna starten de eerste sloopwerkzaamheden waarna het nieuwe woonzorggebouw wordt gebouwd. Aansluitend kan het volledige huidige zorgcomplex worden gesloopt en start de nieuwbouw in kwadrant 2, 3 en 4. Er wordt rekening gehouden met een totale bouwperiode van ongeveer 7 tot 8 jaar. Dit betekent dat het gehele plan volgens de huidige inschatting rond 2032-2033 klaar is.

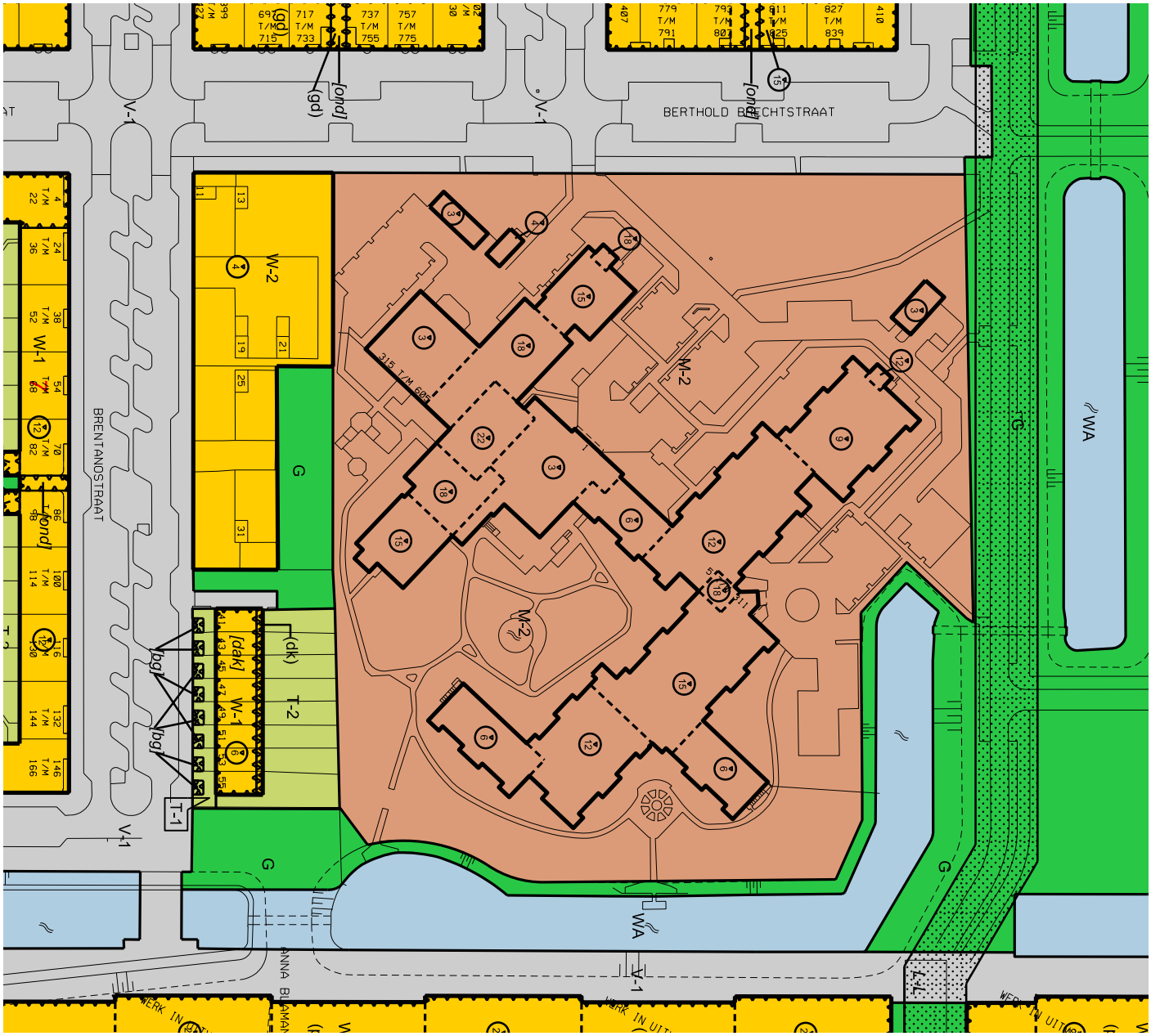
Tijdens de bouwactiviteiten moet het gebied bereikbaar, leefbaar en veilig blijven voor de bewoners. Binnen de gemeente Amsterdam worden daarvoor BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)-plannen opgesteld. Door goed te plannen en te faseren kan er gebouwd worden terwijl de overlast binnen de perken blijft en het gebied goed bereikbaar blijft. Het BLVC plan voor De Venser zal opgesteld worden in de ontwerpfase zodra er meer bekend is over de planning van de ontwikkelingen en bouwactiviteiten.



bouw seniorenwoningen en woonzorggebouw

sloop tweede deel zorgcomplex en seniorenwoningen

bouw vervolgfases van nieuwe woningen


BERTHOLD BRECHTSTRAAT
BRENTANOSTRAAT
ANNA BLAMAN
W-2
W-1
M-2
T-2
T-1
V-1
G
WA
[gd]
[ond]
[dak]
[bg]
315 T/M 605

1:1500

JURIDISCH KADER EN WELSTAND

Het geldende juridisch-planologisch kader voor 'De Venser' in Amsterdam Zuidoost is het bestemmingsplan Venserpolder. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 februari 2010 en was op 22 april 2010 onherroepelijk. Een herziening is nodig om de ontwikkeling uit dit stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Stadgenoot is voornemens voor de eerste fase een afwijkingsvergunning aan te vragen en de rest van het plan middels nieuw bestemmingsplan dan wel omgevingsplan uit te werken. De huidige bestemming is maatschappelijk en zal straks grotendeels worden omgezet naar bestemming wonen, behalve het gedeelte van het woonzorggebouw.

Afhankelijk van de ingangsdatum van de Omgevingswet, thans voorzien op 1 januari 2024, moet een bestemmingsplan worden opgesteld of een omgevingsplan. Een andere mogelijkheid om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is om per ontwikkeling een omgevingsvergunning te verlenen.

Per ontwikkeling kan de gemeente Amsterdam toetsen aan de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig plan dat onderdeel zal uitmaken van de investeringsnota. Voorts kunnen per ontwikkeling tenderdocumenten met selectiecriteria worden opgesteld. De projectontwikkelaar draagt zorg voor de juiste juridisch-planologische afwikkeling van de plannen via de aanvraag van een -wanneer de Omgevingswet geldt- buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Onder de Omgevingswet ontstaat een nieuw juridisch-planologisch kader, het omgevingsplan met een nader afweegmoment. Daarbij hoeven de maximale planologische mogelijkheden niet al bij het vaststellingsbesluit te zijn onderzocht. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een deel van de onderzoeken door te schuiven naar de uitvoeringsfase. Vastgesteld moet kunnen worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien niet kan worden gerealiseerd.

REGIE STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT EN WELSTAND

De Welstandsnota "Schoonheid van Amsterdam" (2016, herziening april 2018) is van toepassing. In deze Welstandsnota zijn de welstandscriteria voor ruimtelijke systemen omschreven. Voor het plangebied De Venser zijn geen aparte, gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd maar wordt verwezen naar de reeds geldende welstandscriteria voor dit gebied. Venserpolder valt onder het ruimtelijke systeem "Gewoon - Geen preventieve toetsing veel voorkomende kleine bouwplannen" met gebiedstype" Woongebieden na 1985".
De welstandscriteria zijn minimale eisen waaraan het plan moet voldoen en leidend voor de architectonische uitwerking. De beoordeling vindt plaats door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Amsterdam. De beoogde beeldkwaliteit van de locatie De Venser sluit hier op aan. Om het kwaliteitsniveau te bewaken wordt het ontwerpproces getoetst door leden van het gemeentelijke projectteam De Venser in samenspraak met de supervisor/stedenbouwkundig coördinator.

Stadgenoot
Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam, Nederland
T +31 (0)20 511 80 00
www.stadgenoot.nl

Gemeeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN Amsterdam, Nederland
T 14 020
www.amsterdam.nl

rudy uytenhaak + partners architecten
Jan Evertsenstraat 779
1061 XZ Amsterdam, Nederland

T +31 (0)20 305 77 77
www.uytenhaak.nl
arch@uytenhaak.nl