Gemeente Amsterdam

Investeringsnota
Ruychaverkwartier

Mei 2024



Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever:
Nabila Bouabbouz (G&O)

Gemeente Amsterdam:

Tatjana Jovanovic	(projectmanager)
Khadija Bounit	(projectmanager)
Berta Gruodyte	(stedenbouwkundige)
Mei van Eeghen	(stedenbouwkundige)
Paul van der Pijl	(stedenbouwkundige)
Guido Nas	(landschapsarchitect)
Edoardo Seconi	(landschapsarchitect)
Mohamed el Faghloumi	(verkeerskundige)
Dennis Koomen	(verkeerskundige)
Piet van der Neut	(projectleider grondzaken)
Roxane van Ravenswade	(planeconoom)
Hugo den Hartog	(technische projectleider)
Eliza Janssen	(adviseur duurzaamheid)
Emre Kanik	(communicatieadviseur)

in samenwerking met
Eigen Haard

Imke Veltmeijer	(ontwikkelaar)
Glenn Eduard	(ontwikkelaar)

MORE Architecture

Daan Roggeveen	(stedenbouwkundig adviseur)
Morgane Garnier	(architect)
Ties Kweekel	(architect)
Amélie Burgniard	(stagiair)

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's:
Beeldbank Amsterdam
Collectie kaarten & foto's: gemeente Amsterdam, More architecten

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

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Huidige situatie en aanleiding 4
1.1 Ligging in de stad 5
1.2 Geschiedenis 5
1.3 Ruimtelijke opzet 7
1.4 De buurt nu 9
1.5 Sociaaleconomische situatie 9
1.6 Beleidskaders 10

2. Stedenbouwkundig plan 12
2.1 Stedenbouwkundige visie en compositie 13
2.2 Bouwregels 19
2.3 Woonprogramma 22
2.4 Maatschappelijke voorzieningen 23
2.5 Overige voorzieningen en bedrijvigheid 25

3. Openbare ruimte 26

4. Beeldkwaliteitsplan 36
4.1 Bestaande waarden 37
4.2 Beeldkwaliteitsregels 38
Aanvullende regels voor de toren en de Ruychaverflat 42

5. Participatie 44

6. Duurzaamheid, milieu en onderzoeken 46
6.1 Duurzaamheid 47
6.2 Onderzoeken en milieu 49

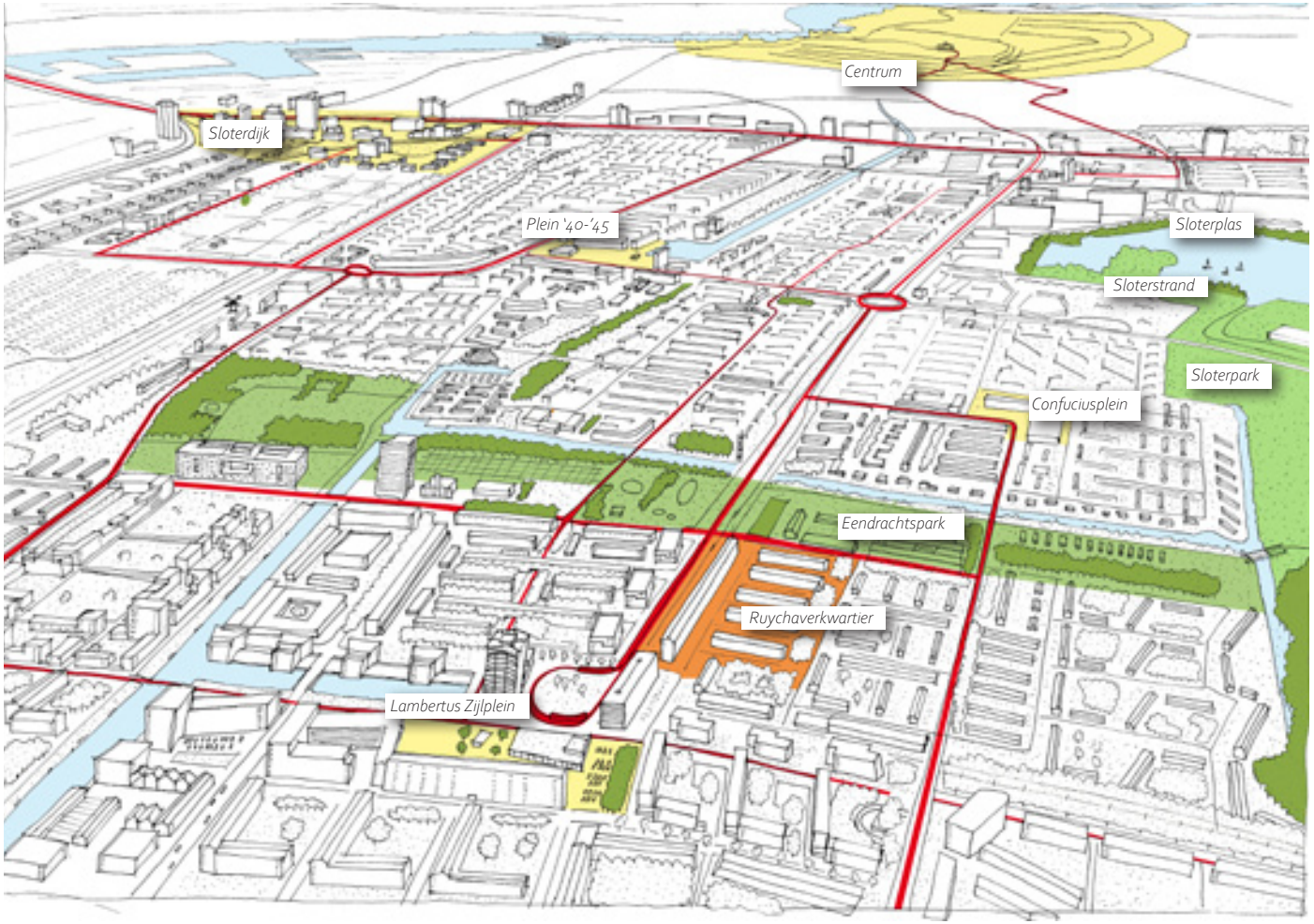


Voorwoord

Voorwoord

Voor u ligt de Investeringsnota Ruychaverkwartier. De vernieuwing van het Ruychaverkwartier maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019). Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het doel om met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebied te komen tot een grotere differentiatie van het woningaanbod en extra woningen toe te voegen. Om woningen van hoge kwaliteit te kunnen realiseren is er voor sloop/ nieuwbouw gekozen. Het was vanwege bouwfysische kwaliteiten niet mogelijk de bestaande woningen te behouden.

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



Ligging van het Ruychaverkwartier in Nieuw-West, Amsterdam



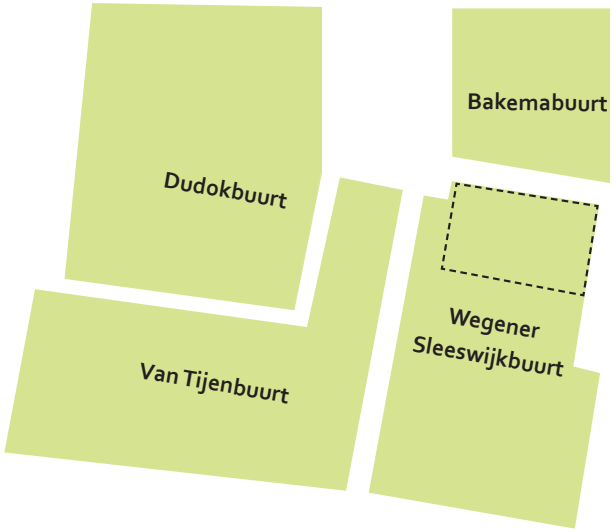
1

Huidige situatie en aanleiding

Luchtfoto Ruyghaverkwartier als tuinstad wijk in Amsterdam Nieuw-West



Positionering in de stad



Stedenbouwkundige eenheden (velden)

1.1 Ligging in de stad

Het Ruychaverkwartier ligt in een van de meest westelijke woonwijken van Amsterdam: Geuzenveld in Nieuw-West. Het is ingeklemd tussen de Eendrachtsparkstrook en het winkelcentrum van Geuzenveld: het Lambertus Zijlplein. Het is een typische naoorlogse buurt uit de tijd van het Algemeen Uitbreidingsplan met een strokenverkaveling en groene parkeerstraatjes.

Locatie in de stad
De buurt ligt aan de rand van de stad. Er is een directe tramverbinding (tram 13) naar het centrum en met buslijn 61 liggen Osdorpplein en station Sloterdijk binnen handbereik. Hierdoor is verbinding met andere bestemmingen in de Randstad. Het is 10 minuten fietsen naar het Osdorpplein en een half uur naar de Dam. Via de N200 duurt het met de auto een kwartier om op Schiphol of in Haarlem te komen. De grote groene gebieden zoals Sloterplas en de Bretten zijn via groene routes te voet binnen een half uur bereikbaar. Daarnaast ligt recreatiegebied Spaarnwoude op fietsafstand.

Locatie in Geuzenveld-Slotermeer
Het project ligt middenin Geuzenveld. Het Ruychaverkwartier maakt deel uit van de Wegener Sleeswijkbuurt (buurt 6). De buurt grenst direct aan de belangrijkste oost-westverbinding voor Geuzenveld: de Burgemeester Röellstraat. Ook ligt het dichtbij voorzieningen: het Lambertus Zijlplein is een levendig centrum met veel buurtvoorzieningen en een markt. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan de buurtring van Geuzenveld, de Doctor H. Colijnstraat en de groene Eendrachtsparkstrook, die onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur. Via deze parkstrook zijn sportvoorzieningen, wandelpaden en speelplekken bereikbaar. Ook zijn via een groene recreatieve route de Tuinen van West goed bereikbaar. Op deze manier is er een opeenvolgende reeks van privaat groen naar openbaar groen gecreëerd, kenmerkend voor de tuinsteden van Nieuw-West.

De ligging van het Ruychaverkwartier langs de gebiedsontsluitende Burgemeester Röellstraat biedt kans voor verdichting. Het Ruychaverkwartier hoort bij de reeks van lopende gebiedsontwikkelingen langs de Burgemeester Röellstraat.

1.2 Geschiedenis

Amsterdam Nieuw-West maakte oorspronkelijk deel uit van het Hollands veenweidelandschap. Begin twintigste eeuw had Amsterdam een groot aantal uitdagingen, van slechte woningen, een krappe openbare ruimte, verpauperde buurten tot aan woningnood. Toen er in 1921 verschillende (delen van) buurgemeenten aan Amsterdam toegevoegd werden, was dit aanleiding om na te denken over de ontwikkeling van de stad als geheel.

Daarop werd het Algemeen Uitbreidingsplan voor Amsterdam in 1934 opgesteld, gebaseerd op de stedenbouwkundige principes van de CIAM, het moderne Bouwen. Het was voor het eerst dat ruimte voor ontspanning en recreatie zo'n prominente plek kreeg in een stedenbouwkundig ontwerp.

Anders dan in Slotermeer is er in Geuzenveld gekozen om elke buurt door een andere architect te laten ontwerpen. Op die manier is er gezocht naar een tuinstad waar de buurten elk hun eigen karakter hebben gekregen.

Cultuurhistorische kenmerken van de Ruychaverkwartier

Traditionalistisch AUP/
contrast Bakemabuurt

Buurt vormt een
stedenbouwkundige eenheid

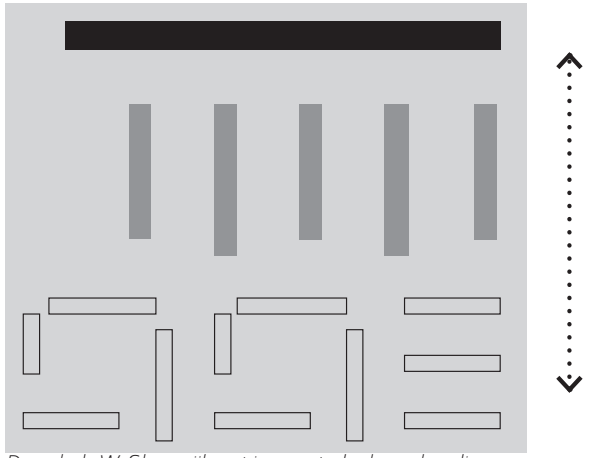
Open verkaveling

Eenvoudige volumes

Elegante silhouetten:
- slanke profielen
- daklandschap
- ritmiek van de schoorstenen

Gevels/materialisatie

Asymmetrie bij de
Röellstraat



De gehele W. Sleeswijkuurt is een stedenbouwkundige eenheid



Middenhoogbouw in de Sleeswijkbuurt heeft dezelfde beeldkwaliteit



Laagbouw in de Sleeswijkbuurt heeft dezelfde beeldkwaliteit



Aan de linkerzijde de Bakemabuurt, aan de rechterzijde de Sleeswijkbuurt

De Wegener Sleeswijkbuurt is gebouwd op basis van het AUP van Van Eesteren met de wens om de vier hoofdfuncties van het stedelijk leven - wonen, ontspannen, werken en verkeer op harmonische wijze tot ontwikkeling te laten komen. Het ruimtelijk uitgangspunt was de toetreding van licht, lucht en ruimte bij het ontwerp van de nieuwe woningen. In tegenstelling tot de overbevolkte binnenstad en de negentiende-eeuwse buurten met gesloten bouwblokken en smalle binnentuinen.

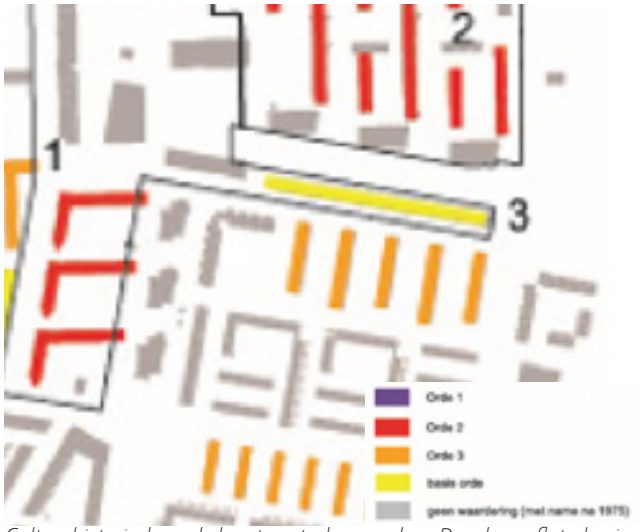
De Wegener Sleeswijkbuurt heeft een relatief traditionalistisch beeld dankzij de keuze voor bakstenen, portiekontsluitingen en schuine daken. Door deze beeldkwaliteitskenmerken in de nieuwe situatie te laten terugkomen, proberen we de verschillen tussen de buurten te behouden en blijft de stad herkenbaar.

De Wegener Sleeswijkbuurt is een buurt waar de oorspronkelijke verkaveling van Van Eesteren nog intact is en waar in het algemeen weinig is veranderd. De stedenbouwkundige samenhang wordt behouden door de bestaande architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten te respecteren en te versterken in de toekomstige situatie.

Cultuurhistorische waarde
De cultuurhistorische orde is verschillend per gebouw. De Ruychaverflat valt binnen de ***basisorde***, de vijf stroken binnen ***orde 3***. Zie afbeelding.

Opgave sloop-nieuwbouw
De Ruychaverflat is als sloop-nieuwbouwlocatie opgenomen in het Principebesluit Geuzenveld-Slotermeer, vastgesteld door het College van B&W in 2019. Eigen Haard heeft de omvang van de opgave verruimd met de vijf woonblokken van de W. Sleeswijkbuurt-noord, direct ten zuiden van de Ruychaverflat.

In 2019 is er een onderdeel van een strook gerenoveerd, maar de hoge ambitie om deze woningen nul-op-meter te maken werd niet bereikt en bewoonde renovatie heeft veel tegengeluiden gekregen. Om deze reden is er besloten om daarmee te stoppen. Eigen Haard heeft in het najaar van 2021 en voorjaar van 2022 met bewoners en de bewonerscommissies gesprekken gevoerd en bewonersenquêtes gehouden. De meerderheid (65% tot 72%) van de bewoners, stemde voor sloop-nieuwbouw. Ongeveer 80% van alle bewoners hebben de enquête ingevuld. Ten slotte kunnen door sloop-nieuwbouw betere en duurzamere woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten bij de woonbehoeftes van de buurt.



Cultuurhistorische orde kaart. 5 stroken - orde 3, Ruychaverflat - basis

1.3 Ruimtelijke opzet

De Wegener Sleeswijk buurt is een typische uitwerking van het AUP: een stedenbouwkundige structuur met een open strokenverkaveling. De architectuur is sober en eenvoudig. Het effect van licht, lucht en ruimte wordt bereikt door de straat tot gebouw verhouding van 3 tot 2 toe te passen. Het ontwerp is van architect Cornelis Wegener Sleeswijk.
Net als in andere buurten in het AUP is er in de Wegener Sleeswijkbuurt gekozen om één derde van de woningen als laagbouw en twee derde als appartementen te realiseren. De appartementen worden naast de verkeersas van de Röellstraat geconcentreerd. In het projectgebied Ruychaverkwartier zijn alleen appartementen met portiekontsluiting aanwezig. Stedenbouwkundig gezien heeft het Ruychaverkwartier een eenvoudige en heldere opzet. Het bestaat uit zes woongebouwen: de lange Ruychaverflat, die parallel aan de Burgemeester Röellstraat ligt en vijf kortere gebouwen ten zuiden ervan.

De Ruychaverflat ligt nu aan een restant van het vroegere dijklichaam waar in het verleden een doorgaande stadsweg lag. Het gebouw is halverwege de jaren '50 tegen dit dijklichaam aangebouwd en heeft een tweezijdige oriëntatie; zowel aan de Burgemeester Röellstraat, als aan de Nicolaas Ruychaverstraat.



Mooie speelplekken



Bijzondere structuur van de bomen



Overgang privé/openbaar



De plint van de Ruychaverflat is niet het mooist, maar wordt goed gebruikt

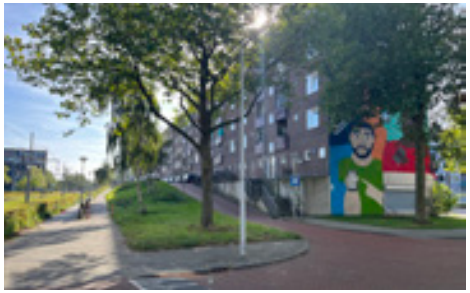
Sterktes



Zwaktes



Gesloten gevels



Talud is een barrière



Geen relatie met de Doctor H. Colijnstraat



Ongebruikt groen, gesloten plint

Halverwege het gebouw bevindt zich een kleine onderdoorgang die de Ruychaverstraat en de Burgemeester Röellstraat met elkaar door een trap verbindt. De kant van de Ruychaverstraat kenmerkt zich door een aantal diverse voorzieningen in de plint met een brede stoep met (gekapte) bomenrij en langsparkeren.

De 5 bouwstroken die hier dwars op staan bestaan uit twee verschillende typen, die om en om gerepeteerd zijn. De ruimte tussen deze bouwstroken is telkens 27 meter, een maat die veel vaker terugkomt bij strokenverkaveling Geuzenveld en Slotermeer. Elke strookbebouwing heeft portiekwoningen met entrees aan de westzijde om de zontoetreding te optimaliseren.

Alle gebouwen in het Ruychaverkwartier zijn gekenmerkt door dezelfde beeldkwaliteit: een schuine dakvorm, baksteen architectuur met witte elementen, een ritmiek van de schoorstenen en een portiekontsluiting met tweezijdige woningen.

Er is een duidelijke ritmiek toegepast in de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt de indeling van de straten steeds herhaald. De straten zijn ingericht met langsparkeerplekken (die later veranderd zijn in haaksparkeren). Tussen straat en strokenbouw liggen openbare groenstroken die een groen karakter aan de buurt geven. De drie kortere stroken (A) zijn gemarkeerd door groepen van steeds acht bomen. Deze gerepeteerde bomen zijn, evenals de laanbeplanting in de straten en de verspreide bomen in de groenstroken, vormgegeven volgens de Bomentaal in Nieuw-West. Langs de langere bouwstroken (B) zijn er speelplaatsen gerealiseerd.

1.4 De buurt nu

In de buurt zijn er in de afgelopen jaren enkele aanpassingen geweest, maar de buurt is zeker toe aan vernieuwing. De woningen zijn verouderd.

In de afgelopen jaren werd de openbare ruimte tussen de vijf stroken vernieuwd. Er zijn destijds extra parkeerplekken tussen de stroken gerealiseerd: langsparkeren is vervangen door haaksparkeren. Het gevolg hiervan is een vermindering van ruimte voor het groen: het is van 15m en 18.5m breed, versmald tot 11 en 14.5 meter. Het gebruik van deze groene zones is minimaal, het is klein en versnipperd 'kijkgroen'. Dit is een zwakte van de buurt die in het toekomstige plan aangepakt kan worden. Daarnaast zijn er in de buurt veel dichte gevels op de begane grond en hebben de gebouwen enkel entrees aan één zijde. Bovendien zijn de gevels van de voorzieningen in de plint vaak afgeplakt. Dit geeft de Ruychaverstraat een anoniem karakter.

Aan de Doctor H. Colijnstraat (buurtring) is een grote kans om de achterkanten van de gevels en de daaraangrenzende achtertuinen te veranderen en meer levendigheid aan deze straat te creëren.

Het resterende talud aan de Burgemeester Röellstraat vormt een barrière en hierdoor sluit de buurt slecht aan op deze belangrijke verbindende route richting de het stadscentrum. De enige onderdoorgang van de Ruychaverflat (die bovendien een trap heeft) is onvoldoende om dit op te lossen.

De Sleeswijkbuurt heeft tal van mooie elementen. De buurt heeft een groen karakter; er zijn veel mooie grote bomen, die onderdeel uitmaken van de bomentaal van Nieuw-West. De bewoners maken goed gebruik van de twee speelplekken, die een belangrijk onderdeel zijn van de buurt. Ook de cultuurhistorische kwaliteiten, zoals openheid en een ingetogen architectuur, maken deze buurt bijzonder.

1.5 Sociaaleconomische situatie

Binnen het projectgebied zijn 237 huishoudens gehuisvest in 237 gestapelde woningen. Deze woningen worden door Eigen Haard binnen de sociale huursector verhuurd. De woningen variëren in grootte, maar de meeste zijn drie- en vierkamerwoningen met een relatief klein woonoppervlakte (bv. 60 m² voor een 4-kamer woning met een onhandige indeling). De grootte van de woningen past niet altijd goed meer bij de samenstelling van de huishoudens en bij hun behoeftes. Vaak wonen oudere bewoners in een relatief grote woning op een verdieping zonder lift. De ouderen kunnen niet of met veel moeite naar de winkels en voorzieningen in de buurt waardoor ze vereenzamen. Er zijn ook (grote) gezinnen in veel te kleine woningen. Veel jongeren uit de buurt hebben thuis geen ruimte en rust om te leren, huiswerk te maken, te ontspannen en zich te ontwikkelen. Hierdoor zijn er relatief veel jongeren en kinderen op straat te vinden. Er wonen veel volwassen kinderen nog thuis in deze buurt. Door krapte op de woningmarkt hebben zij nog geen eigen woning kunnen vinden.

Veel bewoners wonen hier met plezier en zijn trots op hun buurt. Ook zijn er veel buren die elkaar ondersteunen en helpen. Er is veel solidariteit en saamhorigheid. Lokale ondernemers hebben hier begrip voor en bieden regelmatig hulp aan de buurtbewoners die slecht ter been zijn, die eenzaam zijn of weinig te besteden hebben.

In de zomer van 2023 zijn de buurtbewoners en omwonenden geraadpleegd over de bestaande voorzieningen en voorzieningen die ze in de buurt missen. Ongeveer 140 mensen hebben de enquête ingevoerd en nog meer hebben hun input geleverd tijdens de participatiemomenten. Daaruit bleek dat er behoefte is aan ruimtes voor ontmoeting, activiteiten en functies voor jong en oud. Uitkomsten van het onderzoek en het advies zijn te vinden in paragraaf 2.5: overige voorzieningen en bedrijvigheid.

Er zijn twee bewonerscommissies , een voor de Ruychaverflat en een voor de 5 woonblokken. Beide commissies worden begeleid door onafhankelijke woonconsulenten. Samen met Eigen Haard werken de twee commissie aan twee Sociale Plannen.

De verwachting is dat de afronding van deze plannen snel volgt na de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan. Daarna kan de peildatum worden afgegeven en kan de herhuisvesting gaan starten. De planning is afhankelijk van de fasering. Ongeveer 50% van de bewoners hebben aangegeven terug te willen keren naar de nieuwbouw. Eigen Haard en de gemeente houden hier rekening mee door fasering en doorstroming naar andere nieuwbouw in de buurt. Hierdoor krijgen meer bewoners een kans om in één keer te verhuizen naar een nieuwe, passende woning in de buurt.

De wijkpartners, Eigen Haard en de gemeente zijn in 2023 in dit projectgebied gestart met een consultatie- en analysetraject, zogenoemd "Buurt in Balans". Dit traject wordt afgerond met een uitvoeringsplan voor de buurt. Het hoofddoel en streven is het ondersteunen van bewoners die hulp nodig hebben en daardoor in een kwetsbare positie zitten. De ondersteuning zal vooruitlopend en tijdens de herhuisvestingsperiode op locatie en in de buurt worden georganiseerd.

1.6 Beleidskaders

Omgevingsvisie 2050
Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.

2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open.

3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor openbaar vervoer in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.

4. Rigoureus vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is het tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad. In de naoorlogse stad ligt de nadruk op het vergroten van de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van het aanwezige groen in combinatie met verdichting. Gebouwen worden groener door natuurinclusief te bouwen, waarbij beplanting integraal onderdeel wordt van gebouwen. Groene daken, gevels en tuinen geven ook intensief bebouwde buurten een groen aanzicht, met meer leefruimte voor dieren.

5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden opgesteld dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.

Het projectgebied is op de Visiekaart 2050 aangeduid als luw gebied, waar ruimte is voor kleinschalige ontwikkeling en transformatie. Volgens de Visie worden in luwe gebieden nieuwe stedelijke kwaliteiten toegevoegd door verdichting langs de doorgaande straten en lanen. Daarmee worden het sociaal veilige straten en lanen met ruimte voor publieksfuncties en vormen ze vanzelfsprekende verbindingsroutes in het gebied zelf en met de gebieden eromheen. In de luwe gebieden waar ruimte is voor kleinschalige ontwikkeling en transformatie is ruimte voor versterking van bestaande buurten door nieuwe verbindingen, verduurzaming, toevoegen van woningen of ruimte voor bedrijvigheid, zonder veranderingen op structuurniveau.

De Dr. H. Colijnstraat, de Burgemeester Röellstraat zijn in de visie aangemerkt als stadslaan. Hier is volgens de visie ruimte voor wonen en met name op kruisingen en hoeken ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid. Stadslanen krijgen een groene inrichting met een sterke bomenstructuur.
Het project voldoet aan de Omgevingsvisie. In het gebied wordt verdicht langs de doorgaande straten, waarbij de Burgemeester Röellstraat een groenere inrichting krijgt met een sterke bomenstructuur. Verder wordt de buurt groener doordat de Nicolaas Ruychaverstraat deels een verblijfsfunctie krijgt met meer ruimte voor groen. Ook wordt gekeken hoe zoveel mogelijk groen op gebouwniveau kan worden ingepast. Daarbij valt te denken aan groene gevels en groene daken. Hittestress waarvan voornamelijk sprake is in de Burgemeester Röellstraat en Nicolaas Ruychaverstraat wordt tegengegaan door de vergroening van deze straten en de aanplant van bomen. Hiermee wordt het waterbergend vermogen van de buurt ook verbetert.



Principenota Geuzenveld Slotermeer
In mei 2020 is de principenota Geuzenveld-Slotermeer aangenomen, waar voor de vernieuwing in Geuzenveld en Slotermeer meer ruimtelijke en programmatische richtlijnen zijn vastgelegd. In de nota staan onder meer de volgende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten:

- De verbetering vindt plaats vanuit het perspectief van de huidige bewoners (doorlopende leeflijn, betaalbaarheid en herhuisvesting / terugkeermogelijkheid staat centraal);
- Het absolute aantal sociale huurwoningen per buurt blijft gelijk;
- Divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen waar mogelijk;
- Langs de Burgemeester Röellstraat en aan de parken kunnen hogere randen (6 tot 8 lagen) ten opzichte van de achterliggende buurten mogelijk zijn.

Nota van uitgangspunten Herprofilering Burgemeester Röellstraat (2023)
Deel A van de Burgemeester Röellstraat maakt onderdeel uit van het project Ruychaverkwartier. Het dijklichaam vormt een barrière voor de verdichting en de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat. Door de herprofilering ontstaat ruimte voor groen en wordt Geuzenveld beter verbonden met Slotermeer en de ringzone. De tramhaltes worden toegankelijk gemaakt voor alle doelgroepen.

Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West
De Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (2013) geeft weer op welke wijze de gemeente gebiedsgericht wil omgaan met haar erfgoed. Voor het Ruychaverkwartier geldt het regime 'Tuinstad Standaard'. Enkele regels die daarbij horen:

- Bij nieuwbouw in principe van oorsprong voorkomende verkavelingtypologieën terugbouwen, geen gesloten bouwblokken;
- De maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing bedraagt minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw (2 : 3 verhouding).

Voor de netwerken in de buurt gelden de volgende regels:

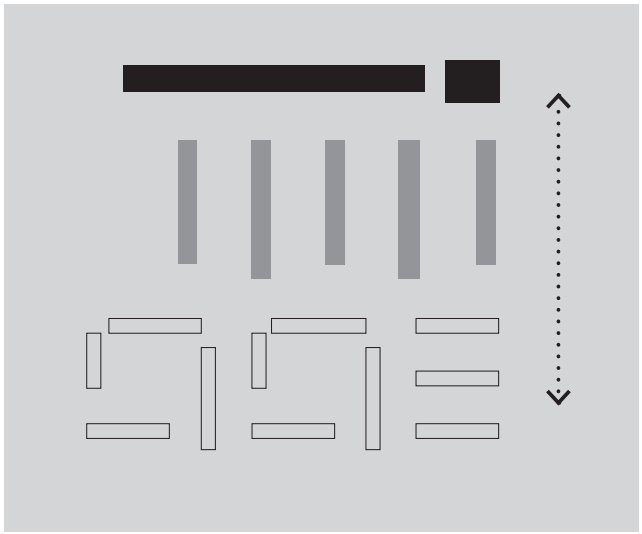
- Indeling van groen, water en bebouwing blijft in stand
- Bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits de hiërarchie behouden blijft
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd
- Toepassen 'Bomentaal Nieuw-West', waarbij het bomenpatroon aansluit op de architectuur;
- Straatprofielen zijn asymmetrisch
- Collectief groen, groen hof of openbaar groen tussen bouwblokken minimaal 20 x 30 meter (bij strokenbouw: groenstrook minimaal 10 meter breed).
- Hof is bereikbaar en zichtbaar van buiten het bouwblok.

Hoogbouwvisie
In de hoogbouwvisie staat het Amsterdamse toetskader voor hoogbouwplannen. Volgens de visie is sprake van hoogbouw bij gebouwen met een hoogte van 30 meter of meer of als gebouwen tweemaal de hoogte zijn van gebouwen in de directe omgeving. Uit de visie blijkt dat in de stadsuitbreidingen in Nieuw-West en Zuidoost hoogbouw altijd al onderdeel van het stedenbouwkundig vocabulaire was; compositorisch dan wel typologisch, afhankelijk van periode en gebiedstypologie..
Volgens de visie zijn solitaire gebouwen tot 60 meter in deze gebieden in de meeste gevallen goed inpasbaar. Het advies is wel om de gevolgen van de gebouwen op het gebied van wind, bezonning en stedelijk landschap inzichtelijk te maken en te koppelen aan het ruimtelijke besluit.

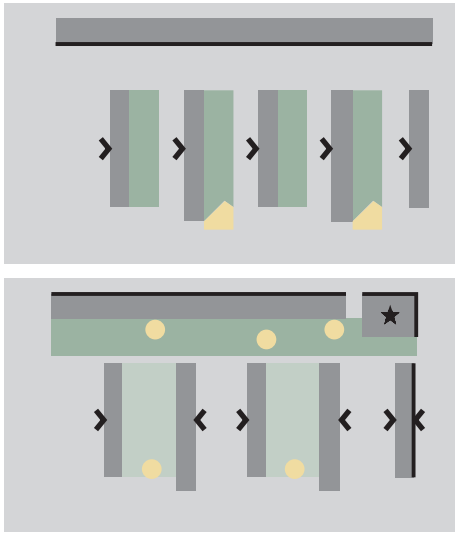


2

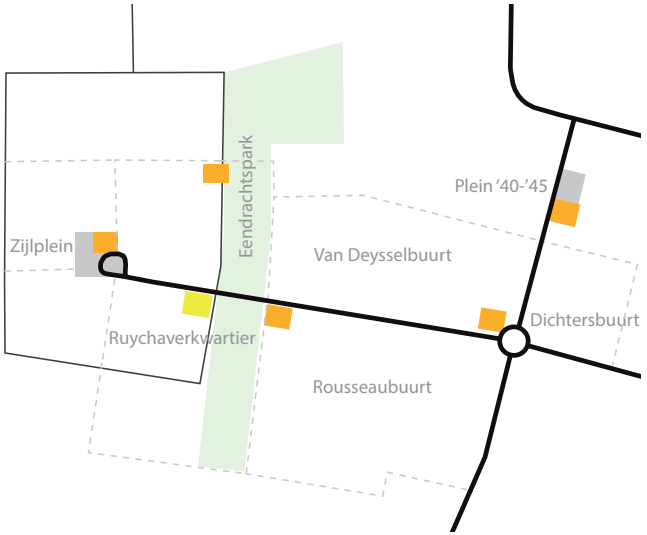
Stedenbouwkundig plan



Concept: één buurt met overgang van luwe buurt naar stedelijkheid; verschillende typologieën, maar wel met dezelfde traditionalistische uitstraling



De entreessituatie wordt omgeklapt. Er ontstaat een duidelijk verschil tussen een openbare straat, een ontmoetingsplek bij Ruychaverstraat en de collectieve hoven



Hoogteaccenten in de omgeving (oranje), met het hoogteaccent in het Ruychaverkwartier (geel).

2.1 Stedenbouwkundige visie en compositie

Het doel van de herontwikkeling van het Ruychaverkwartier is het maken van een betere buurt met meer (betere) woningen en een actieve, groene openbare ruimte van hoge gebruikskwaliteit. De nieuwe ontwikkeling blijft onderdeel uitmaken van de Wegener Sleeswijkbuurt. Daarom worden de oorspronkelijke verkaveling, architectonische beeldtaal en kenmerken zo veel mogelijk behouden (materialisatie, dakvorm, ritmiek van schoorstenen en beeldkwaliteit). Daarbinnen wordt gezocht naar een variatie van woninggroottes en een hoger aantal woningen.

Het vernieuwde Ruychaverkwartier wordt een hedendaagse vertaling van de traditionalistische naoorlogse AUP stedenbouw. Kernwaarden als licht, lucht en ruimte staan centraal. Bestaande karakteristieken zoals het groene karakter van de buurt worden versterkt door meer betekenis aan het groen te geven. De straten worden verlevendigd. De ontwerpuitdaging is om de tuinstedelijke ideeën terug te brengen met een hogere dichtheid aan woningen. We brengen nadrukkelijk ook een aantal nieuwe, eigentijdse elementen en ontwerpuitgangspunten in. Dit is nodig omdat we in hogere dichtheid gaan bouwen en wenselijk om de sociale veiligheid te vergroten.

Sleeswijkbuurt is een familie

De stedenbouwkundige opzet wordt behouden door de bestaande verkaveling te hanteren (positie en lengtes van gebouwen). De bestaande samenhang in architectonische beeldtaal in de Sleeswijkbuurt wordt teruggebracht: de Ruychaverflat en een toren vormen een architectonische eenheid, de vijf achterliggende stroken vormen een andere architectonische eenheid van dezelfde familie.

Nieuwe structuur van de buurt

Bij 2 bouwblokken wordt de voorkant omgeklapt, waardoor de stroken met hun voorzijde aan een straat zijn gepositioneerd en met de achterzijde aan de hoven. De Ruychaverflat krijgt voorkanten aan de Burgemeester Röellstraat met een levendige voorzieningenplint en aan de Ruychaverstraat entrees naar woningen. De Ruychaverstraat wordt een autovrije groene zone. Met deze ingrepen ontstaan er beter herkenbare openbare ruimtes met variërend karakter (openbaar en privé) en tegelijkertijd wordt de buurt groener.

Toren

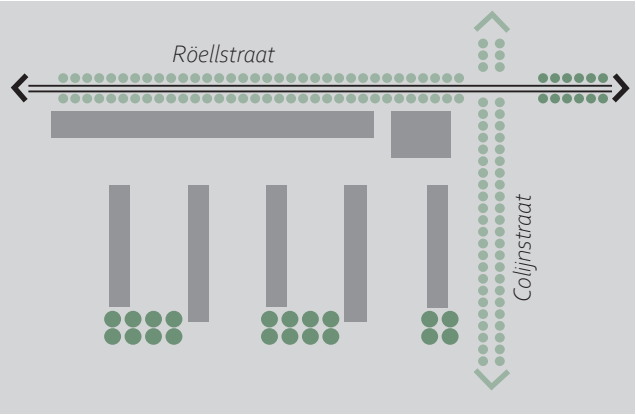
Aan het kruispunt van de Burgemeester Röellstraat en Doctor H. Colijnstraat wordt een toren gerealiseerd. De toren markeert de entree naar Geuzenveld en benadrukt de stedelijke as (Burgemeester Röellstraat). Dit accent wordt onderdeel van de overige hoogteaccenten die hier in de omgeving liggen. Ten eerste heeft elke buurt grenzend aan de Burgemeester Röellstraat (in planvorming) een hoogteaccent (de Rousseaubuurt, Van Deysselbuurt). Ten tweede volgt het een lijn van hoogteaccenten die in het centrum van Geuzenveld in de laatste jaren zijn gerealiseerd (op de plek van de voormalige verhoogde snelweg).

Licht, Lucht en Ruimte

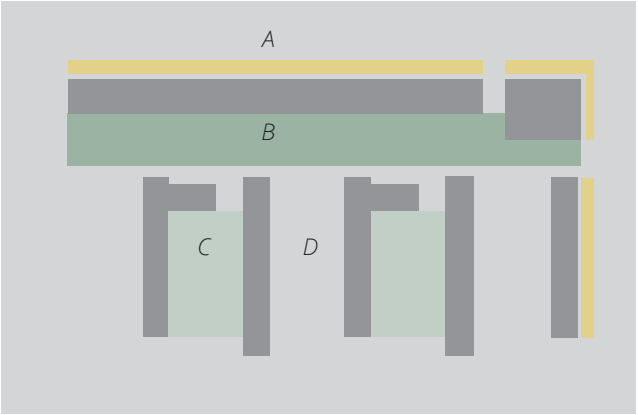
Een basisregel van het AUP is een hoogte-breedte verhouding van 2 staat tot 3 tussen de hoogte van het gebouw en de ruimte tussen de gebouwen. Deze regel zorgt ervoor dat toetreding van zonlicht in de straten gewaarborgd blijft en de verblijfskwaliteit aangenaam is. Ook in de nieuwe, dichtere situatie wordt deze regel zo veel mogelijk in stand gehouden. Slechts 2 stroken wijken hier met een paar meter van af om op de bovenste verdieping een woonkap te kunnen realiseren. Op die manier worden de belangrijkste kenmerken van het AUP, namelijk licht, lucht en ruimte gewaarborgd.



Stedenbouwkundig plan Ruychaverkwartier, plankaart



Lange lijnen: Röellstraat en buurtring



Verschillende types openbare ruimte


Margestrook, een bufferzone tussen bebouwing en de openbare ruimte geeft de bewoners privacy en mogelijkheid tot persoonlijke invulling.

Lange lijnen en context
Het plangebied ligt ingesloten door de Burgemeester Röellstraat en de Doctor H. Colijnstraat. De Burgemeester Röellstraat is een lange lijn, die de verbinding vormt van de stad naar het Lambertus Zijlplein. Een tramlijn en Plusnet auto en fietsroutes verbinden zo Geuzenveld met de stad. De komende jaren wordt deze straat zowel in gebruik als stedenbouwkundig geoptimaliseerd. De bouw van nieuwe woningen en voorzieningen aan de noordzijde en een vergroening van het profiel geven deze as meer verblijfskwaliteit. De Burgemeester Röellstraat wordt een herkenbare stadslaan die alle buurten verbindt met de stad.

In het plan ontstaat met sloop van de Ruychaverflat de mogelijkheid om aan de zuidzijde het groene profiel van de Burgemeester Röellstraat door te trekken.

De Doctor H. Colijnstraat vormt een onderdeel van de ontsluitingsring van Geuzenveld. Hieraan liggen voorzieningen geconcentreerd. De straat heeft een herkenbaar profiel met grote bomen. Dit wordt in het plan versterkt.

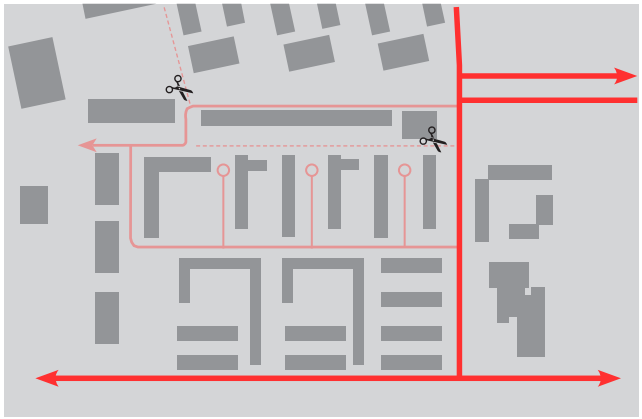
Openbare ruimte
Door de aangepaste entrees en het verplaatsen van de voorzieningen ontstaat er een betere relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte. Het karakter van de openbare ruimte past zich hieraan aan. Er ontstaan dan vier verschillende typen openbare ruimte:

- A: De voorzieningenstraten van de Burgemeester Röellstraat en de Doctor H. Colijnstraat (openbaar, stedelijk);
- B: Een groene voetgangerzone aan de Ruychaverstraat met buurtfuncties (openbaar, buurt);
- C: De intiemere groene hoven met speelplekken voor kinderen (semi-privé);
- D: De woonstraten met ruimte voor parkeren.

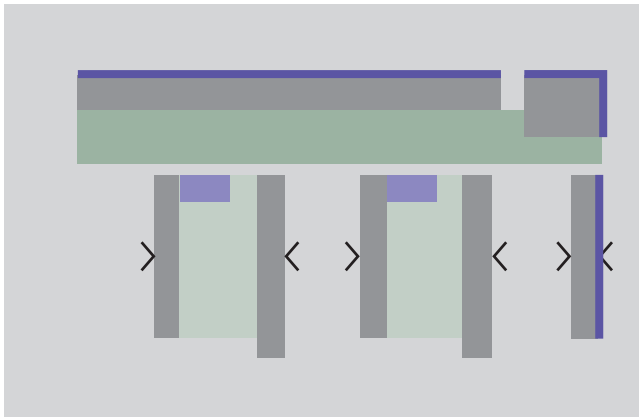
We zien deze ingreep als een versterking van de waarden openheid en groen zoals deze aan de basis lagen van het AUP. Er ontstaat een duidelijker verschil tussen de openbare straat en het collectieve groene hof. Hiermee realiseren we meer gebruiksmogelijkheden van het groen. Alles blijft nog steeds openbaar toegankelijk, maar elke plek is toch anders.

Groene karakter van de straten
Het oorspronkelijke groene karakter wordt behouden door groene margestroken aan de gebouwen te realiseren die functioneert als zachte overgang tussen de private woning en de openbare ruimte. Op deze manier is er meer privacy voor de woningen, maar er wordt ook meer groene belevenis aan de straat toegevoegd. In de groene margestrook komt ook ruimte voor terrassen zodat ze ook een bijdrage leveren aan de levendigheid en sociale veiligheid op straat.
In de parkeerstraten dragen ook de hagen en bomen bij aan het groene karakter. Op deze manier worden ook de functionele straten als aangename plekken ervaren.

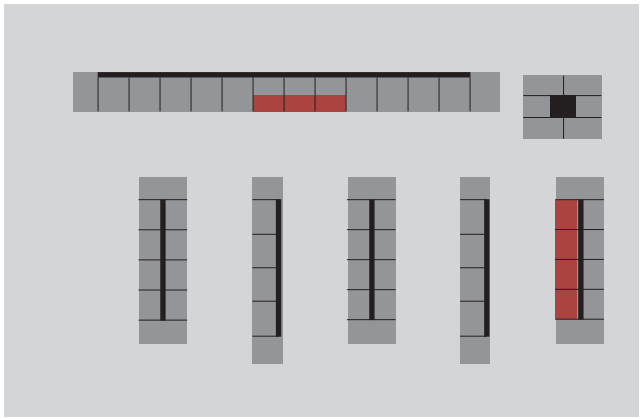




De nieuwe verkeerssituatie met wenselijke knips



Voorzieningen in paars aangegeven



Schema typologieën van ontsluitingen.
Bijzondere woningen in rood aangegeven

Autoluwe buurt
Het Ruychaverkwartier wordt een buurt waar de voetgangers voorop staan. In de huidige situatie wordt het groen van de buurt weinig ervaren vanwege de straten en veel geparkeerde auto's. Door de verkeerstructuur aan te passen, kunnen we de buurt autoluwer maken: er worden drie straten weggehaald, parkeerplekken zijn efficiënter gerealiseerd en er ontstaat meer ruimte voor groen. Autoverkeer is niet meer dominant aanwezig.

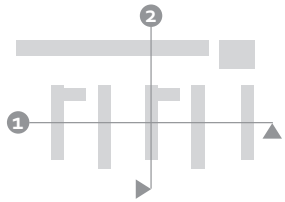
Voorzieningen
De programmering in de gebouwen en de bijbehorende openbare ruimte passen zich aan elkaar aan.
Op een stedelijke schaal is de Burgemeester Röellstraat een belangrijkste route, omdat deze een aanloopstraat vormt naar het Lambertus Zijlplein. Door niet-woonfuncties van de Ruychaverstraat hier naartoe te verplaatsen wordt er een levendige straat gecreëerd. In de toren komen er ook niet-woonfuncties op de begane grond. Zo wordt de entree naar Geuzenveld nog levendiger en herkenbaarder.

De plint aan de Doctor H. Colijnstraat wordt ook ingevuld met enkele voorzieningen. Op deze manier wordt de buurtring versterkt. In tegenstelling tot de Burgemeester Röellstraat, komen hier functies en dienstverleners die minder gericht zijn op langslopende voetgangers. Denk bijvoorbeeld aan een tandartspraktijk.

Samen vormen de plinten van de Ruychaverflat en van de Doctor H. Colijnstraat een levendige schil van de buurt.
Langs de Ruychaverstraat komen 2 paviljoens. Deze hebben een kleinschalige buurtgerichte functie, die ontmoetingen tussen mensen kan stimuleren en door bewoners geëxploiteerd. Hierbij is het belangrijk om het doorzicht naar de achtergelegen hoven open te houden ten einde zo de openheid en het zicht op het groen maximaal te houden.

Typologie woningen (ontsluiting)
Met de in totaal ca. 430 woningen en dus het bijbouwen van ca. 190 nieuwe woningen bovenop de bestaande voorraad levert Eigen Haard een bijdrage aan de woningvraag in Amsterdam. Er worden verschillende woningen gebouwd, niet alleen in grootte maar ook in typologie. Het toevoegen van verschillende typologieën biedt meer differentiatie in het woningaanbod.

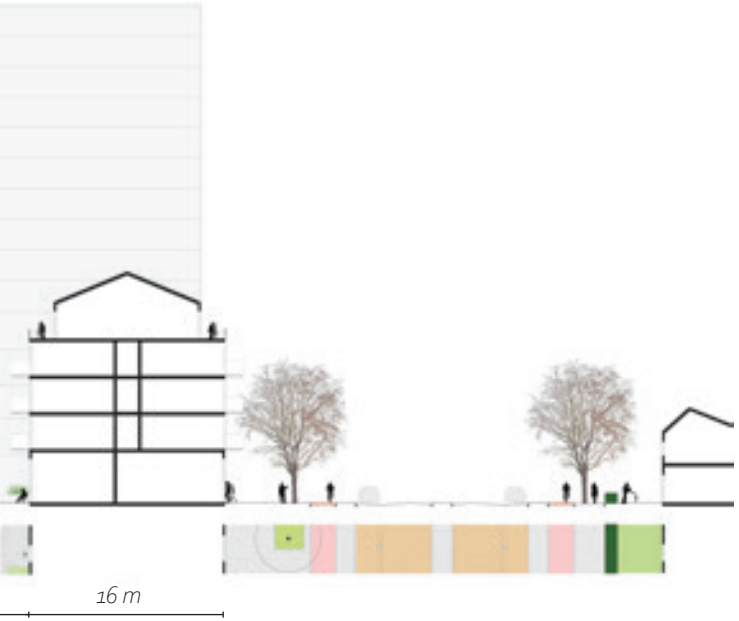
De typologie van de woningen sluit aan bij de ligging en het volume van de gebouwen. Zo is de zuid georiënteerde Ruychaverflat geschikt voor galerijwoningen en de toren voor hoekwoningen rond een kern. De stroken hebben een oostwest oriëntatie met zowel 's ochtends als 's middags zon. Hierdoor zijn ze geschikt voor zowel éénzijdige woningen aan een corridorontsluiting als tweezijdige woningen met een galerij.
Het gevarieerde aanbod wordt nog verder verrijkt met een aantal bijzondere woningen. Zo komen er enkele maisonnette woningen aan de Pieter Buyskensstraat. Aan de groene zone in de Ruychaverstraat komen er enkele loftwoningen met een extra verdiepingshoogte.

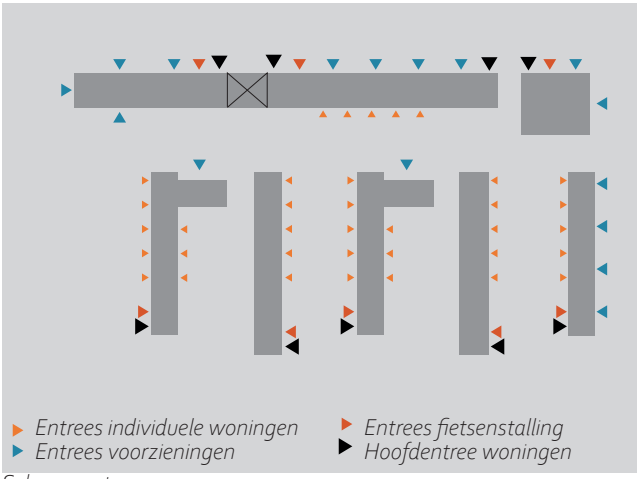


Doorsnede 1: oost-west

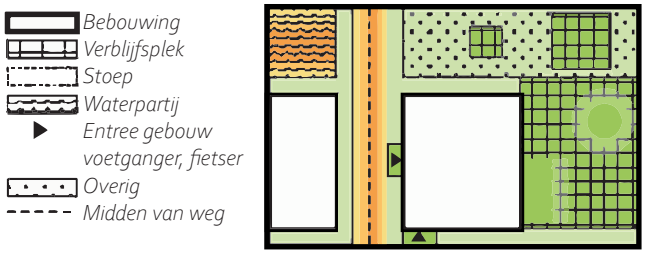


Doorsnede 2: noord-zuid





Schema entrees



	Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
A	Goed	Goed	Goed
B	Goed	Goed	Matig
C	Goed	Matig	Slecht
D	Matig	Slecht	Slecht
E	Slecht	Slecht	Slecht

Streefwaarden windklimaat

Entrees
Met de nieuwe bebouwing wordt er naar meer samenhang gezocht tussen woning en woonomgeving door het plaatsen van woonfuncties op straatniveau en het maken van margestroken op de stoepen.

Alle voorkanten en entrees liggen aan de buitenzijde van de twee hovenblokken, met uitzondering van drie entrees in elk hof. Deze entrees zorgen dat er ook in de hoven beweging en reuring ontstaat. Ook vanuit de hoofdentree van de woningen is er toegang tot de hoven om het gebruik van de hoven te stimuleren.

Bij de alzijdige volumes met voorzieningen (de Ruychaverflat, de toren en het gebouw aan de Colijnstraat) wordt de plint van voorzieningen naar de verkeersassen georiënteerd: naar de Röellstraat en de Colijnstraat. Aan de andere kanten van deze gebouwen komen er enkele bijzondere woningen die zorgen voor ogen op straat en een veiligheidsgevoel.

De hoofdentrees naar de appartementen bij de Ruychaverflat en de toren zijn in de onderdoorgang en voetgangerspassage gepositioneerd om daar blinde gevels te voorkomen en levendigheid toe te voegen.

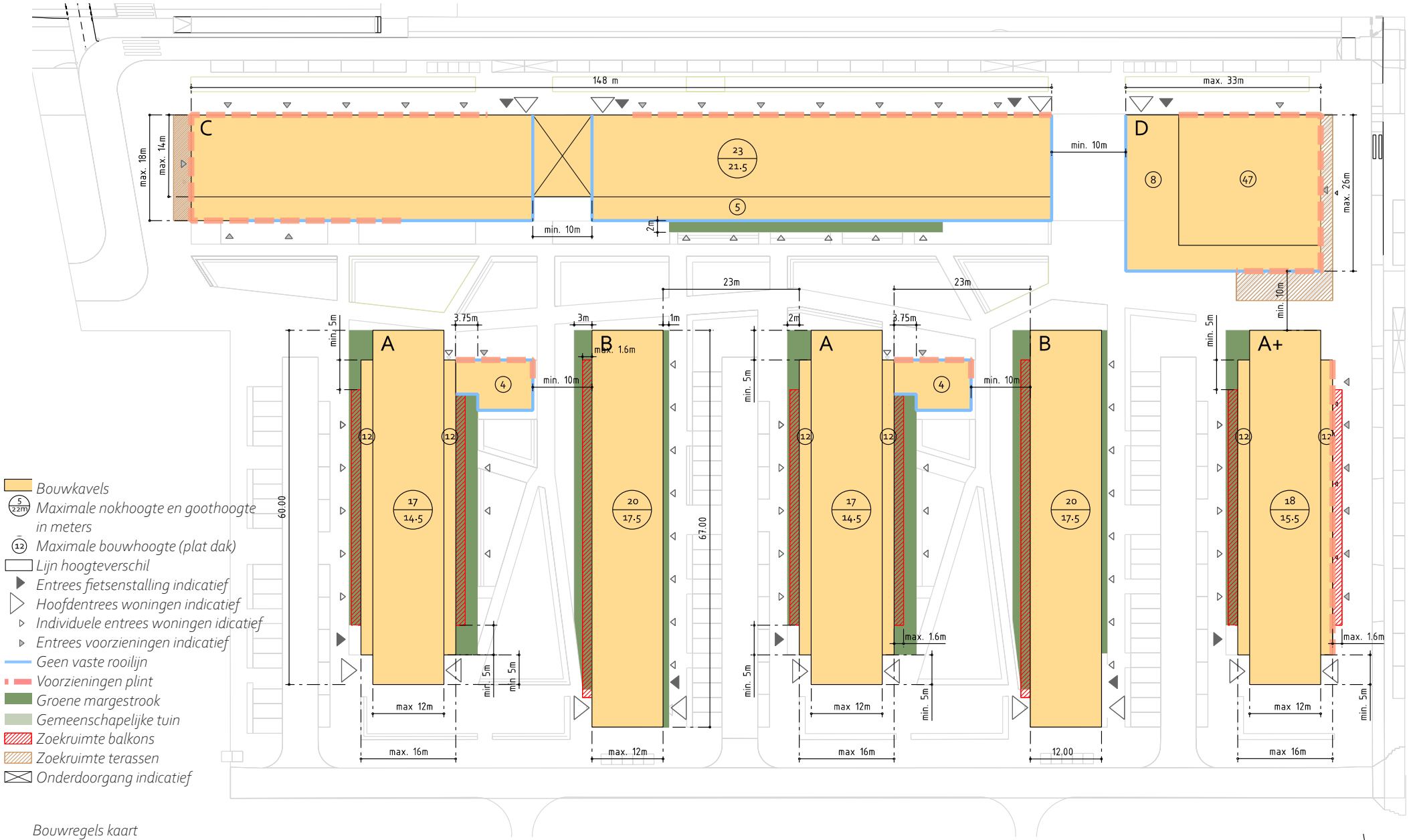
2.2 Bouwregels

Bouwmassa
De compositie bestaat uit volumes die van hoog naar laag opbouwen: van de Sleeswijkbuurt met 4 en 5 lagen met woonkap, de Ruychaverflat 6 lagen met woonkap, naar het hoogte accent: een toren van 15 lagen hoog bij de kruising Burgemeester Röellstraat en Doctor H. Colijnstraat.
Bij alle gebouwen, behalve de toren, is de bovenste verdieping een kapverdieping die fungeert als woonlaag.
Maximum BVO (inclusief galerijen) is in totaal max. 43 190 m².
Het bestaat uit:

- Ruychaverflat max. 13.600 m² BVO
- Toren max. 8.200 m² BVO
- A type strookgebouw (x3) max. 4.380 m² BVO
- B type strookgebouw (x2) max. 4.820 m² BVO
- Paviljoen (x2) max. 100 m² BVO

In de verdere uitwerking streven we naar de optimalisatie van het windklimaat. Deze optimalisatie kan gevolgen hebben op het torenontwerp zoals de vormgeving, de positie en de aansluiting van de toren op de Ruychaverflat, maar ook op de positie en vormgeving van de onderdoorgangen en het ontwerp van de Ruychaverflat. Voor meer info zie kopje Windhinderonderzoek op pagina 49.

Diepte
De maximale diepte bij de A-stroken is 16 meter, maar de koppen behouden 12 meter diepte om de ritmiek van de smalle profielen terug te brengen.
De maximale diepte bij de B-stroken is 12 meter inclusief gallerij, exclusief buitenruimte.
De bouwdiepte van het hoofdvolume van de Ruychaverflat is maximaal 14 meter diep (inclusief galerij).De lagere volume mag over de eerste en tweede bouwlaag 5 meter richting de Ruychaverstraat verdiepen. Hierdoor komt de totale plintdiepte op maximaal 18 meter.
Het basement van de toren is maximaal 33 x 26 meter, en het hoofdvolume is max. 500 m² BVO per laag (ca. 21 x 24 meter).



Bouwregels kaart

Leefkwaliteit
Woningen op straatniveau betekenen veel voor de sociale veiligheid en levendigheid van een straat. Daarom krijgen de woningen een leefruimte (keuken, woonkamer) op de begane grond. Het streven is dat deze niet minder dan 30 m² is. De minimale diepte van eenzijdige woningen is 6 meter, zodat deze goed kunnen functioneren als woon- en leefruimte.
De straten worden sociaal veiliger door de individuele entrees van de woningen op de begane grond. De situering van de gemeenschappelijke entrees is hierin ook bepalend. Er bevinden zich ook enkele woningen die toegankelijk zijn vanuit de hoven, ook dit kan een meerwaarde betekenen voor de sociale veiligheid.

De slaapkamers op de begane grond verdienen extra aandacht. Er wordt gekeken hoe daar extra privacy kan worden gecreëerd. Dit kan bijvoorbeeld door daarboven balkons te positioneren en door ramen niet tot aan straatniveau te laten doorlopen.

Woningoriëntatie
Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen, waarbij eenzijdig georiënteerde woningen gericht op het noorden niet zijn toegestaan.

Corridors
Er wordt extra aandacht gevraagd bij het ontwerp van de entrees binnen de corridors. Bijvoorbeeld door het gebruik van nisjes waar een deurmat in past. De corridors zijn ten minste 2.3 meter breed en hebben directe lichtinval van buiten.

Voorzieningen en kleinschalig bedrijvigheid
Deze komen in de plinten aan de Burgemeester Röellstraat (Ruychaverflat en toren) en Doctor H. Colijnstraat. Om de voorzieningen te kunnen huisvesten krijgen deze een verhoogde bouwhoogte (minimaal bruto 4 meter). In principe zijn de voorzieningen éénzijdig, behalve de koppen.
Het streven is om 2000 m² niet-woon functies op de begane grond te realiseren. In totaal komen er circa 2300 m² in het plan. Ongeveer 300 m² kan in de eerste verdieping van de toren gemaakt worden. Dit programma moet passen in de bovengenoemde metrage.
Er wordt extra aandacht besteed aan verlichting bij de plint, die bijdraagt aan een veilig gevoel op straat.

Paviljoenen
Ze zijn flexibel in gebruik en zo ontworpen dat er een grote maat van flexibiliteit is.

Hier komen geen functies die veel verkeer aantrekken.

Plinten
De begane grond sluit aan de buitenzijden direct aan op het aangrenzend maaiveldniveau. Hoogteverschillen (bijv. opstapjes en/of traptreden) zijn hier ongewenst.

Entrees
Bovengelegen woningen kunnen via het trappenhuis direct in de hof komen. De entree van het fietsparkeren wordt in de gebouwen zo optimaal mogelijk gepositioneerd ten opzichte van aansluitende fietsroutes.

Onderdoorgang
De onderdoorgang is ten minste 10 meter breed en 7 meter hoog (twee verdiepingen). Hier komen entrees, veel verlichting en bij voorkeur enkele ramen om het veiligheidsgevoel te realiseren. De onderdoorgang heeft functies met ogen op straat.

Fiets- en scooterparkeren
Het fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost. Het is van belang dat dit zo min mogelijk ruimte van de plint kost. Bovendien worden de fietsbergingen zo ontworpen dat ze sociaal veilig zijn en de mogelijkheid bieden voor ontmoeting tussen buren.

Er moet een goede toegankelijkheid en logische plaatsing van de inpandige fietsenstalling worden gerealiseerd (zo dicht mogelijk bij de hoofdentree en erftoegangswegen) om te voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden gestald. De bewoners kunnen binnendoor de fietsenstalling bereiken.
In de uitwerking wordt er gekeken naar oplossingen voor het scooterparkeren.

Inpandig auto parkeren
Indien inpandig parkeren wordt opgenomen, worden de garage en hellingbanen volledig inpandig, ondergronds en binnen het bouwvlak gerealiseerd. Bovenaan de hellingbaan van de parkeergarage moet vanwege verkeersveiligheid een inpandige vlakstand van minimaal 5 meter worden gerealiseerd. De inrit naar de ondergrondse parkeergarage onder de Ruychaverflat wordt dan eventueel aan de westelijke kop gerealiseerd, met de uitrit naar de Röellstraat.

Margestroken
Er komen margestroken van minimaal 1 tot maximaal 3.75 meter (zie de randvoorwaarden kaart op pagina 20).

Eénzijdig georienteerde woningen hebben een margestrook van minimaal 2 tot maximaal 3.75 meter. Tweezijdige woningen hebben aan de straatzijde een margestrook van 1 meter en aan de hofzijde 3 meter. Er komen geen privé bergingen in de margezone (ook niet in de hoven). Mee-ontworpen architectonische elementen, zoals muurtjes of andere afscheidingselementen, kunnen niet hoger dan 70 cm zijn.

De corporatie zorgt voor een integraal ontwerp en beheer van het groen en afscheidingselementen in de margezone.

Groene hoven
De groene hoven zijn zo groen mogelijk ingericht, sociaal veilig en hebben een hoge gebruikskwaliteit.
De hoven blijven openbaar toegankelijk, de erfafscheiding is niet hoger dan 0.7 meter en moet veel zichtrelatie met openbare ruimte hebben. Er zijn zichtlijnen vanuit de openbare ruimte door de hoven naar de andere straat (vanaf Abelszstraat tot Ruychaverstraat).

Er komen geen privé bergingen en schuttingen in de hoven.

Windklimaat
Het ontwerp wordt getoetst op windhinder en het moet zo veel mogelijk voldoen aan de streefwaarden. Hiervoor is een principekader opgesteld. Zie schema op pagina 19.

Duurzaamheid en techniek
Duurzaamheidsoplossingen dienen in het architectonisch ontwerp geïntegreerd te worden.

Alle bij het gebouw behorende nutsruimten, zoals (wijkoverstijgende) transformatorruimtes en eventueel andere noodzakelijke nutsvoorzieningen moeten inpandig, op eigen kavel worden opgelost conform de technische- en bereikbaarheidseisen van de nutsbedrijven.

Afval
Afval afkomstig van de voorzieningen dient inpandig, op eigen kavel, te worden opgelost. In overleg met de gemeente Amsterdam wordt er een locatie aangewezen voor de inzameling.

2.3 Woonprogramma

Bestaande situatie
De bewoners van Ruychaverkwartier wonen op dit moment in 237 sociale huurwoningen verdeeld over 6 woonblokken. De woonblokken zijn van woningcorporatie Eigen Haard.
Het plangebied ligt in buurt 6 in de wijk Geuzenveld. Het aandeel corporatiewoningen is deze buurt hoog. In de directe omgeving (o.a. Van Tijenbuurt, Bakemabuurt) is in de laatste jaren koop toegevoegd en is er meer middensegment toegevoegd in de omgeving. Een gevarieerd woonaanbod blijft noodzakelijk.

Doorlopende leeflijn
Vanwege de huidige marktontwikkelingen in de koop- en vrijesector zijn de mogelijkheden om een doorlopende leeflijn te maken in de eigen buurt beperkt. Vanuit het beleidsstreven naar behoud en realisatie van een gemengde stad, is het versterken van een mix binnen het betaalbare segment geschikt voor bewoners die willen doorstromen, zoals naar het middensegment huur of sociale koop wenselijk.

Grote gezinnen
Ongeveer 59% van de gezinnen met kinderen in buurt 6 woont te krap. Dat wil zeggen dat er minder dan 20 m² beschikbaar is per bewoner. Krap wonen met kinderen heeft een nadelig effect op de ontwikkeling van kinderen. Kinderen en jongeren uit deze buurt hebben behoefte aan ruimte.

Jongeren
Vanaf januari 2024 tellen 18 tot en met 23 jarigen mee als inwonend kind. Inwonende jongeren ouder dan 23 krijgen een aparte SV-urgentie. Vanuit het National Programma Nieuw-West is extra aandacht gevraagd voor jongerenhuisvesting.

Ouderen
Het aandeel ouderen in buurt 6 is relatief lager dan in de rest van de stad. In deze buurt is sprake van eenzaamheid onder ouderen en hebben ouderen meer gezondheidsklachten. Ouderen hebben aangegeven dat ze niet makkelijk hun weg kunnen vinden naar hulpinstanties. Doorstroming stimuleren is conform het Woningbouwplan 2022-2028 van de gemeente Amsterdam om de bestaande voorraad te benutten. Ouderen kunnen naar een levensloopbestendige nieuwbouwwoning met voorzieningen in de buurt door de regeling Van Groot naar Beter.

Nieuw woonprogramma
In het plangebied worden circa 430 nieuwe appartementen teruggebouwd:

- **237 sociale huurwoningen.** Binnen de 237 nieuwe woningen in het sociale huursegment komt meer variatie. In de huidige situatie is er met name sprake van 3 tot 4 kamerwoningen van een relatief klein oppervlakte. De gemiddelde grootte van de nieuwe sociale huurwoningen wordt groter dan 65m² en voldoet aan de stedelijke afspraken.
- **Circa 190 middenhuurwoningen.** Deze woningen zorgen voor meer variatie in het woonprogramma en zijn geschikt voor o.a. doorstromers. Het totale programma valt binnen het betaalbare segment en blijft in bezit van Eigen Haard. Uiteraard zijn alle woningen goed bereikbaar met een lift.
- Eigen Haard wil twee grotere **rolstoelwoningen** met 4 a 5 kamers toevoegen. De wachtlijst voor (grotere) rolstoelwoningen is het hoogst in Nieuw-West.
- Er zijn kansen om geclusterde ouderenwoningen te realiseren in dit gebied. Dit wordt in de uitwerking meegenomen.

Herhuisvesting – fasering
Het aantal bewoners dat aangegeven heeft terug te willen keren is relatief hoog.

In het project wordt rekening gehouden dat 50% van huidige huurders zou willen terugkeren naar de buurt. Om de terugkeer en herhuisvesting te versoepelen wordt aan geschikte kandidaten de kans geboden om in een keer naar de nieuwbouw langs de Savornin Lohmanstraat te verhuizen. De nieuwbouw is ook een project van Eigen Haard en ligt dicht bij het Ruychaverkwartier. De woningen zijn vooral geschikt voor grote gezinnen. Eigen Haard gaat inventariseren welke huishoudens hiervoor in aanmerking komen. De fasering speelt hierbij een grote rol.

Eigen Haard is van plan om de nieuwbouw in twee fases uit te voeren, waarbij de 5 woonblokken van de Wegenersleeswijkbuurt als eerste worden gesloopt en herbouwd. Daarna volgt de Ruychaverflat.

Vanuit de buurt zijn tijdens de inspraak zorgen geuit over het percentage dat gebruikt is om het aantal parkeerplaatsen te berekenen voor de terugkeerders. De bewoners verwachten dat veel meer mensen terugkomen. In een later stadium zal duidelijker worden hoeveel bewoners daadwerkelijk willen terugkeren. Als er toch meer bewoners terugkeren naar het Ruychaverkwartier dan de verwachte 50% (inclusief Van Swietenhof) dan houdt de gemeente hier rekening mee door aanleg van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het plan voor de openbare ruimte voor het Ruychaverkwartier wordt later opgesteld.

Afwijking 40-40-20
Van alle nieuwe woningen die in de stad gebouwd worden moet 40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en 20 procent vrije sector (huur of koop) zijn. De ontwikkeling van het Ruychaverkwartier valt onder de werking van het Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE2021). Dat betekent onder andere dat het totale aantal bestaande sociale huurwoningen

teruggebouwd moet worden. In dit project leidt het tot een woonprogramma van ongeveer 55 procent sociale huurwoningen, 45 procent middenhuur woningen en 0 procent vrije sector woningen. De verdeling wordt dus 55-45-0. Het programma wijkt dus af van de 40-40-20 regel.
Vanuit het beleidsstreven naar behoud en realisatie van de gemengde stad (o.a. uit de Woonagenda) is het versterken van het middensegment in deze buurt gewenst. Daarom worden er geen koop of vrijesectorwoningen gerealiseerd. Het Expertiseteam Wonen en Maatschappelijke Voorzieningen heeft positief geadviseerd op deze afwijking.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

Bestaande voorzieningen
De bestaande buurtwerkkamer wordt gesloopt en krijgt een nieuwe plek in de nieuwbouw bij de Van Swietenhof. Aan het naastgelegen Lambertuszijlplein bevindt zich verzamelgebouw Het Pluspunt met daarin het Huis van de wijk, het buurtteam, Ouder- en Kindteam en de OBA. Het Huis van de wijk vervult een belangrijke functie als het gaat om het stimuleren van participatie door bewoners en kan fungeren als een plek waar barrières tussen (groepen) Amsterdammers worden doorbroken. Het is dan ook van groot belang dat bewoners het huis van de wijk zien als hun eigen plek waar zij zelf het voortouw kunnen nemen als het gaat om de invulling van het programma. Speeltuin Colijnstraat biedt speelplezier voor jonge en oudere kinderen. De oudere kinderen kunnen terecht bij jongerenvoorziening de Spot. Achter het Lambertuszijlplein zijn 2 huisartsenpraktijken gevestigd. In de toekomst komt er een buurtgezondheidscentrum in de nieuw te ontwikkelen woontoren aan Doctor H. Colijnstraat in de Eendrachtsparkbuurt.

Sociale opgave
In het Ruychaverkwartier wonen 237 huishoudens. Het Ruychaverkwartier kent een hoog percentage werkloosheid, eenzaamheid en laaggeletterdheid. Veel bewoners hebben te maken met gezondheidsklachten zoals overgewicht en psychische problemen. De leefsituatie van bewoners en de leefbaarheid in de buurt scoren slecht ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. De buurt zit in een negatieve spiraal. Het leidt tot een toenemende concentratie van armoede en bijbehorende problematiek.

Uitgangspunten
Het programmaplan maatschappelijke voorzieningen Ruychaverkwartier is opgesteld met behulp van de referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Deze referentienorm is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W. Het betreft normen voor ruimte voor onderwijs, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst en cultuur, groen, spelen en sport.
De referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Daar waar in het beleid geen exacte ruimtenormen zijn opgenomen, is het voor het bepalen van de normen een extrapolatie gemaakt van datgene wat in Amsterdam aanwezig is.
Met behulp van de referentienorm wordt uitgerekend hoeveel extra vierkante meters van elke voorziening nodig is bij realisatie van 190 nieuwe woningen, om zo een complete stad te bouwen. Bij de normen hoort een rekenmodel (voorzieningenmodel) dat helpt inzicht te krijgen in de hoeveelheid benodigde maatschappelijke voorzieningen per ontwikkelgebied. Door het beperkte aantal woningen dat wordt toegevoegd is er maar een beperkt aantal voorzieningen nodig op basis van de norm. Naast het genoemde woonmilieu en aantal woningen wordt in de referentienorm ook onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die in iedere buurt aanwezig moeten zijn voor het goed functioneren van een buurt en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.
Voor de opgave aan maatschappelijke voorzieningen is er niet alleen specifiek naar Ruychaverkwartier gekeken, maar ook naar de aanwezige voorzieningen in aangrenzende buurten. In de Lodewijk van Deysselbuurt wordt een grote jongerenvoorziening gerealiseerd met een buurt overstijgende functie.



Bron. Tommy Köhlbrugge voor PLYGRND.city

Inloop- en meedoenlocatie (zorg)
Vanuit de groei van de stad en spreiding aan voorzieningen is er in dit gebied een gecombineerde inloop- en meedoenlocatie nodig.

Vanuit de opgave in het gebied zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een satellietlocatie voor het buurtteam in het Ruychaverkwartier gekoppeld aan de inlooplocatie. Een inlooplocatie biedt een laagdrempelige inloopmogelijkheid voor het ontmoeten van anderen. Bewoners hebben hier de mogelijkheid tot het vinden van een beschutte omgeving in combinatie met sociaal contact. Met deze inloop worden Amsterdammers bereikt die zich niet zelf bij een hulpverlener of zorginstantie melden en vaak professionele ondersteuning (waarvoor een aanvraag nodig is) vermijden.

Op locatie is professionele begeleiding aanwezig (maatschappelijk werkers) die zich inzetten t.b.v. het herkennen van problematiek, het wekken van vertrouwen bij de doelgroep, en waar nodig een hulpverlenings- of zorgtraject in gang te zetten.
In een meedoenlocatie vindt de doelgroep ondersteuning in groepsverband om een zinvolle invulling te geven aan de dag en (duurzame) sociale contacten op te bouwen. De doelgroep kan bij een meedoenlocatie met een zekere regelmaat ondersteuning vinden bij bijvoorbeeld het tegengaan van sociaal isolement en eenzaamheid, het creëren van een stabiele dagstructuur en het oefenen van vaardigheden.

Gebruikers van de meedoenlocatie zijn veelal mensen met (zeer) beperkte cognitieve vermogens. Een groot percentage van de gebruikers bestaat uit ouderen, met name ouderen met dementie. Zij worden op deze locatie in staat gesteld een zinvolle invulling te geven aan hun dag en groepscontact te beleven.

Uitwerkingsopdrachten, investering & risico's
De gecombineerde inloop- en meedoenlocatie wordt ontwikkeld door de corporatie en rechtstreeks verhuurt aan een door de gemeente gesubsidieerde organisatie. Dit betekent dat de gemeente geen investeringsruimte nodig heeft of dekking voor de huur. Er dienen tijdig afspraken gemaakt te worden met de corporatie over de ontwikkelstrategie van de gecombineerde inloop- en meedoenlocatie.



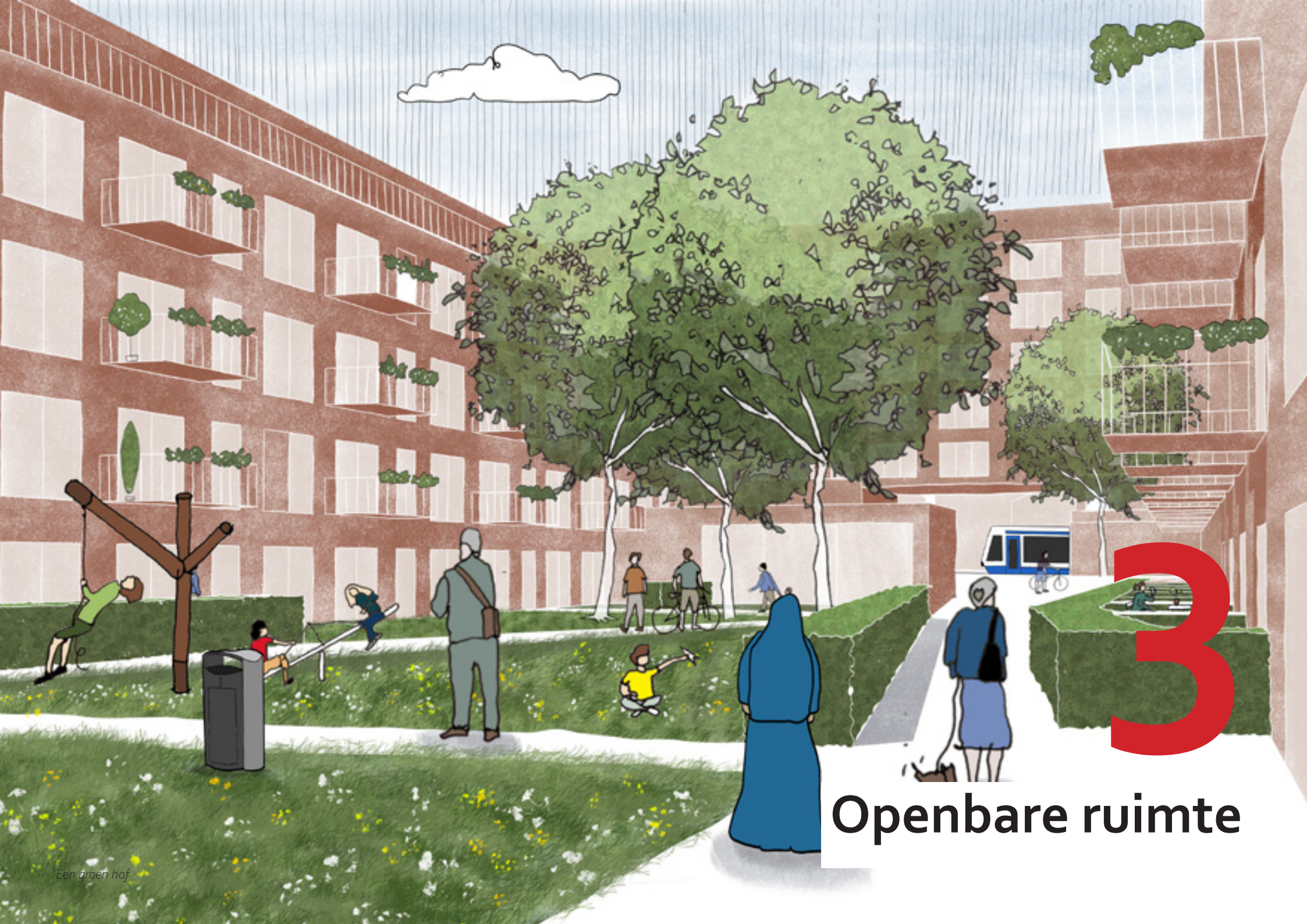
Bron. Tommy Köhlbrugge voor PLYGRND.city

2.5 Overige voorzieningen en bedrijvigheid

In het Ruychaverkwartier komt ca 2.300 m² bedrijfsruimte terug. Op 200 meter lopen vanaf het Ruychaverkwartier is het winkelplein Lambertus Zijlplein, waar met name detailhandel, retail en horeca aanwezig is. Het aanbod in het Ruychaverkwartier moet aanvullend zijn op het aanbod op het Lambertus Zijlplein en moet niet concurrerend zijn. Met de vernieuwing wordt een logische aanlooproute gecreëerd die het Ruychaverkwartier automatisch verbindt met het Lambertus Zijplein en andersom. Dit biedt kansen om elkaar economisch te versterken in het gebied.

Bestaande bedrijvigheid en kansen
De gemeente heeft in samenwerking met Eigen Haard een onderzoek met participatie laten uitvoeren door buurtwerkers van Playgroundcity. Het doel van het onderzoek was om naar boven te halen wat een ideale invulling en mix zou kunnen zijn voor de bedrijfsruimtes in het Ruychaverkwartier. Aan dit onderzoek hebben 140 mensen deelgenomen en er zijn verschillende buurtprofessionals geïnterviewd.
Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan activiteiten voor jongeren zoals huiswerkplekken, leerwerkplekken en sport. Ouderen hebben behoefte aan een centrale ontmoetingsplek en aan bewegen. De buurt wil dat de zorgvoorzieningen zoals een tandarts, huisarts, fysio dichtbij in de buurt blijven en het liefst gecombineerd worden in een ruimte of dichtbij elkaar gesitueerd zijn, zodat deze goed bereikbaar zijn. Verder was er veel vraag naar een daghoreca of een buurtkeuken gecombineerd met een andere functie. Bij alle ondervraagde bewoners en ondernemers is het belang van een aantrekkelijke uitstraling van de bedrijfsruimte en omgeving erg hoog. De gemeente en Eigen Haard gaan in een later stadium aan de slag met de uitkomsten en aanbevelingen die uit het onderzoek zijn voortgekomen.

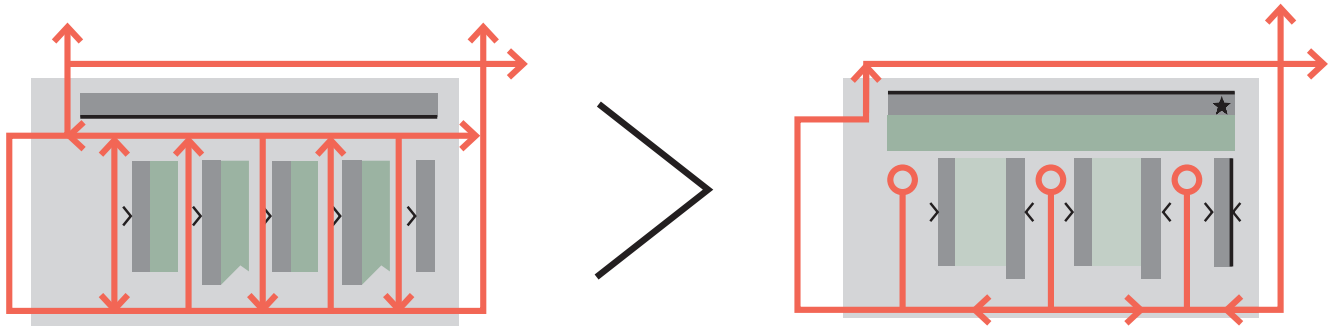
Hoe nu verder
- Eigen Haard heeft de intentie uitgesproken om 2 paviljoens van ongeveer 100 m² elk in het hart van de wijk te maken. Dit programma wordt ingevuld in samenspraak met de bewoners.
- De bedrijfsruimtes krijgen een hoogwaardige uitstraling met open puien.
- Vanuit het onderzoek is het advies om functies te combineren. Bijvoorbeeld dat verschillende organisaties gebruik kunnen maken van een bedrijfsruimte. Hierdoor is het mogelijk om meer organisaties te huisvesten in de buurt. Daarnaast kunnen de organisaties de huurkosten met elkaar delen. Gemeente en Eigen Haard onderzoeken of in het begin een matchingsadviseur aangesteld kan worden om vraag en aanbod te regelen.
- De meeste bedrijven en voorzieningen krijgen een entree aan de Burgemeester Röellstraat of langs de Dr. H. Colijnstraat. Een aantal buurt gerelateerde voorzieningen krijgen een entree aan de Nicolaas Ruychaverstraat. Bedrijfjes en voorzieningen die veel laden en lossen worden aan de Burgemeester Röellstraat geplaatst. Met extra aandacht voor laden en lossen in de Nicolaas Ruychaverstraat.
- Eigen Haard kijkt naar een bij de invulling passende huurprijs.



3

Openbare ruimte

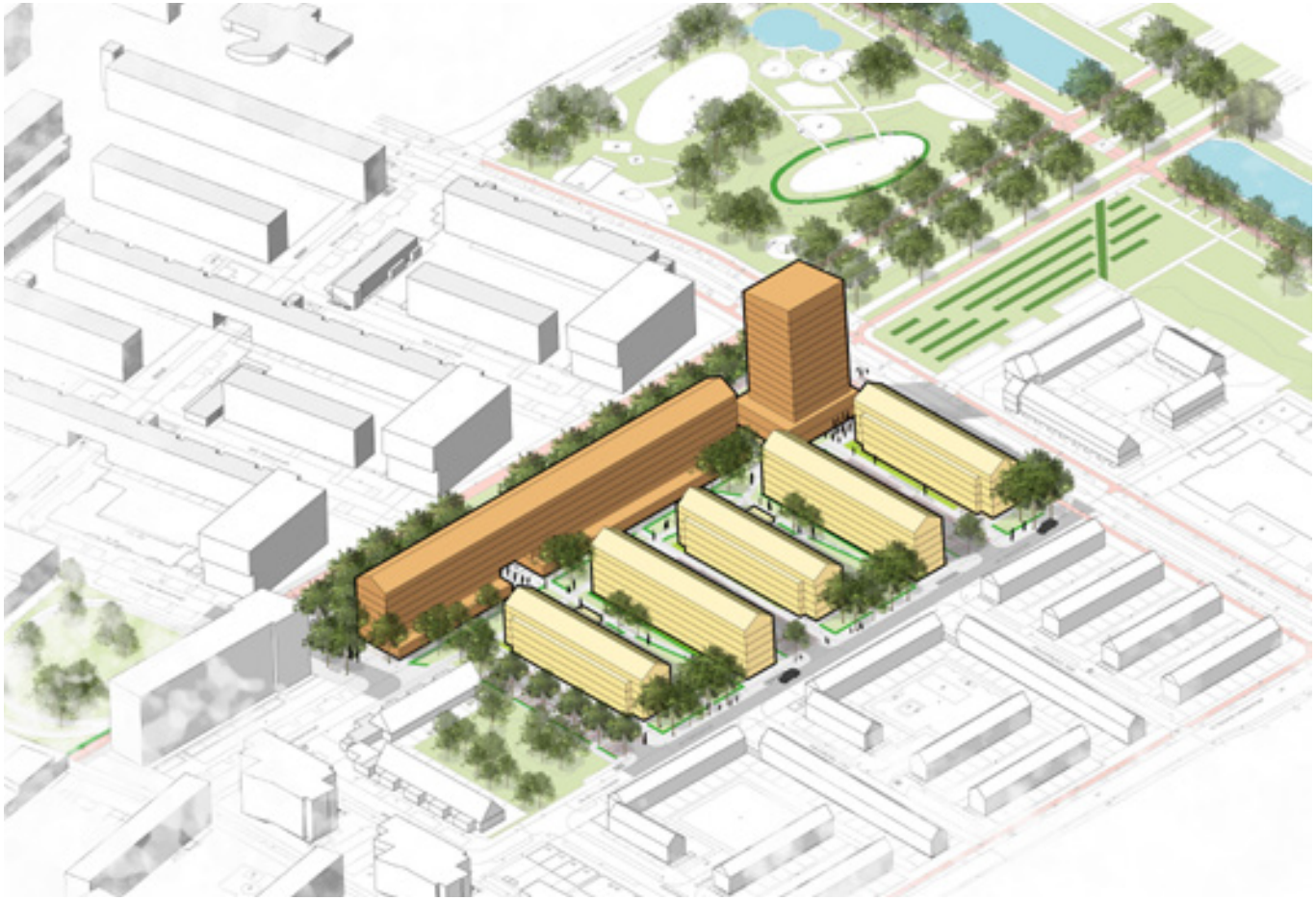
Een groen hof



Er wordt gezocht naar een meer kwalitatieve en bruikbare openbare ruimte die wordt geconcentreerd op de Ruychaverstraat. Dit gebied wordt gezien als een groene ontmoetingsplek voor de buurt. Het is van belang dat de nieuwe bewoners een openbare ruimte met goede verblijfskwaliteit naast hun woning hebben.

De Burgemeester Röellstraat vormt een belangrijke voorkant voor het Ruychaverkwartier. Met het afgraven van het dijklichaam en de vergroende aansluiting op de rest van deze lange stadslaan wordt de ruimtelijke en langzaam verkeeraansluiting op de stad sterk verbeterd. De verblijfskwaliteit wordt beter door middel van het toevoegen van extra bomen en de entrees en margestrook van de voorzieningen in de plint. Op de koppen van de bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat is ruimte voor terrassen.

Door het omklappen van de entreesituatie van 2 van de 5 bouwstroken ontstaat een duidelijk verschil tussen huidige gelijke hoven in een openbare straat en een privé hof. Het groen in de hof krijgt door zijn grotere maat meer gebruikswaarde. Belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. De eisen en aanbevelingen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn hierbij richtinggevend, zoals voldoende zicht vanuit woningen op de entrees naar de hoven, voldoende verlichting en een inrichting die geen overlast aantrekt.





Stedenbouwkundig plan Ruychaverkwartier, plankaart



Overgang openbaar - privé



Overgang openbaar - privé



Overgang openbaar - privé

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

Groenstructuur
Uitgangspunt bij de vernieuwing en verdichting van de buurt is het versterken van het groene karakter van de buurt. Daarbij is de doorkoppeling van de groene ruimtes van woning tot in het landschap van belang. Net als in de oorspronkelijke ontwerpideeën kunnen bewoners vanaf hun woning de stedelijke groene gebieden bereiken. De opeenvolgende reeks van privaat groen naar openbare groenstrook wordt versterkt. Vanuit de tuin of margestrook loopt men via het groene hof en de groene Ruychaverstraat naar de parkstrook van het Eendrachtspark. Via deze route zijn de grotere parken in de buurt goed te voet of met de fiets te bereiken.

Met name in de hoven is een forse kwaliteitsslag mogelijk door deze beter te definieren en deels autovrij te maken. Door verschil te maken tussen de drie parkeerhoven met voordeuren en de vergroende hoven nodigen ze uit tot verschillend gebruik. De drie parkeerhoven zijn familie van elkaar en dat kenmerkt zich door dezelfde ruimtelijke opzet en in het materiaalgebruik van de verharding. De twee groene hoven zijn familie van de vergroende Ruychaverstraat en dat kenmerkt zich in het materiaalgebruik van de verharding en het toe te passen (zit) meubilair.
In het schetsontwerp zijn suggesties voor de inrichting van de hoven opgenomen. Ten minste twee speelplekken komen terug in groene vorm in de binnenhoven. Voor de uiteindelijke invulling is samenwerking met de aanwonenden wenselijk.

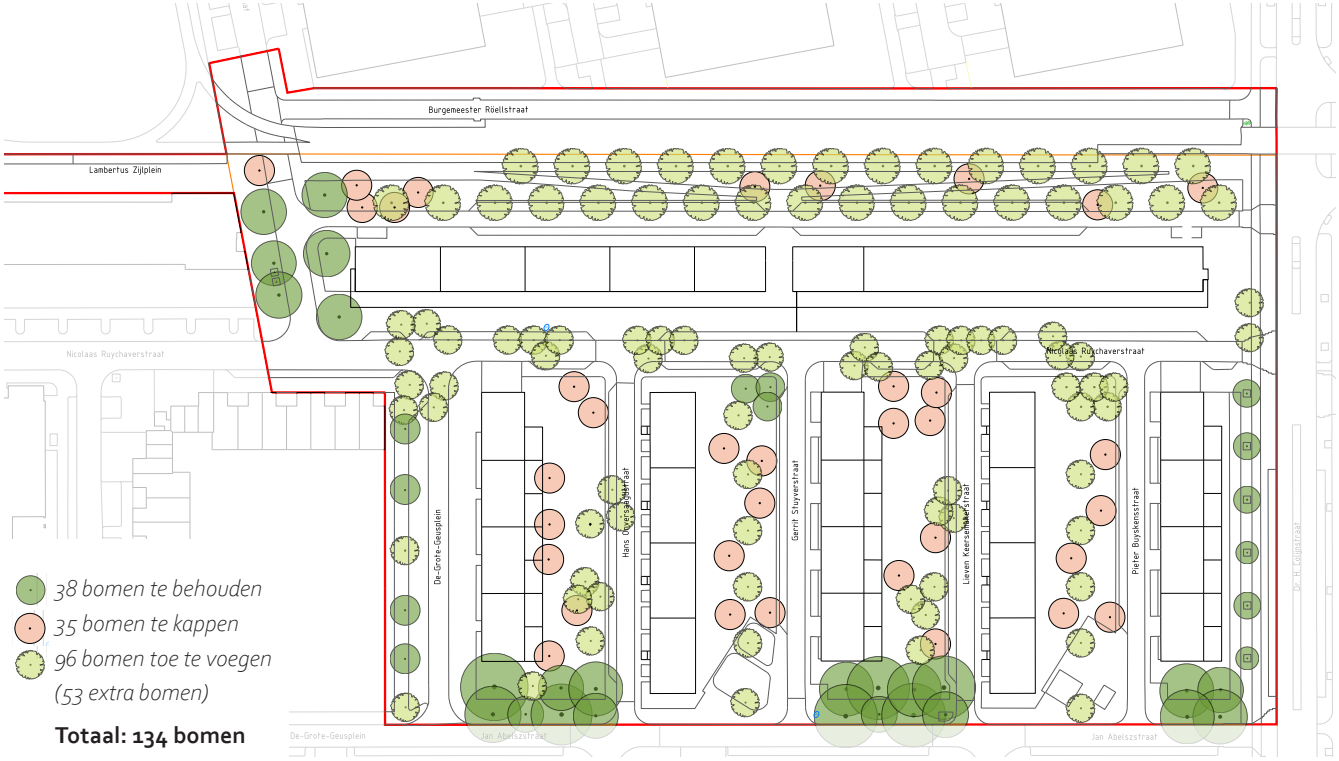
De groenvakken worden gedefinieerd door een informeel vormgegeven padenverloop. Hierdoor ontstaat meer contrast met de functioneel vormgegeven parkeerhoven. De paden worden deels omrand door hagen/lage sierheesters (ongeveer 1-1,2m hoog) zodat de looplijnen worden benadrukt en de groene ruimtes worden ingedeeld. De groenvakken bestaan uit bloemrijke zaaimengsels. De combinatie van deze bloemen met de hagen/heesters geven volop kansen voor biodiversiteit. Belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. De eisen en aanbevelingen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn hierbij richtinggevend, zoals voldoende zicht vanuit woningen op de entrees naar de hoven, voldoende verlichting en een inrichting die overlastgevend sport en spel zoveel mogelijk voorkomt.

Boomstructuur
De Bomentaal van Nieuw-West, de kenmerkende plaatsing en keuze van de bomen in de stedelijke ruimte in het stadsdeel, wordt gehandhaafd. Daar waar kap van bomen onvermijdelijk is, zal worden gecompenseerd en worden bomen teruggeplaatst volgens het principe van de bomentaal.

De Burgemeester Röellstraat krijgt nieuwe bomenrijen in het verlengde van deze lange stadslaan. Ook in de Doctor H. Colijnstraat wordt de bestaande bomenlaan waar mogelijk aangevuld.
De kenmerkende groepen bomen met platanen aan de Jan Abelszstraat blijven gehandhaafd en waar nodig aangevuld. De nieuwe bomen worden geplant in de nieuwe parkeerstraten, daar waar geen kabels en leidingen liggen. Als overgang van deze parkeerstraten naar de groenstrook van de Ruychaverstraat worden bomen behouden waar mogelijk en aangevuld.

De twee groene hoven en de groene Ruychaverstraat krijgen gestrooide bomen passend bij de informele groeninrichting en bepaald door de ligging van kabels en leidingen.


13



Boombalans Ruychaverkwartier

Sport, spel en ontmoeten
De huidige speelplekken worden goed gebruikt. In twee vergroende hoven worden opnieuw speeltuinen aangelegd. Voor de speelplekken is een ruimtereservering opgenomen, de exacte inrichting van de speelplekken is nader te bepalen in overleg met omwonenden. De grote speelplaats 'Colijnstraat' is goed bereikbaar via de Ruychaverstraat en Burgemeester Röellstraat.

De centraal gelegen groene ruimte van de Nicolaas Ruychaverstraat biedt ruimte aan nieuwe ontmoetingsplekken. De groene velden kunnen in samenspraak met bewoners verder worden ingevuld.

We onderzoeken zo veel mogelijk hoe we verschillende invullingen van het groen conform de gestelde normen kunnen realiseren in het eigen projectgebied.

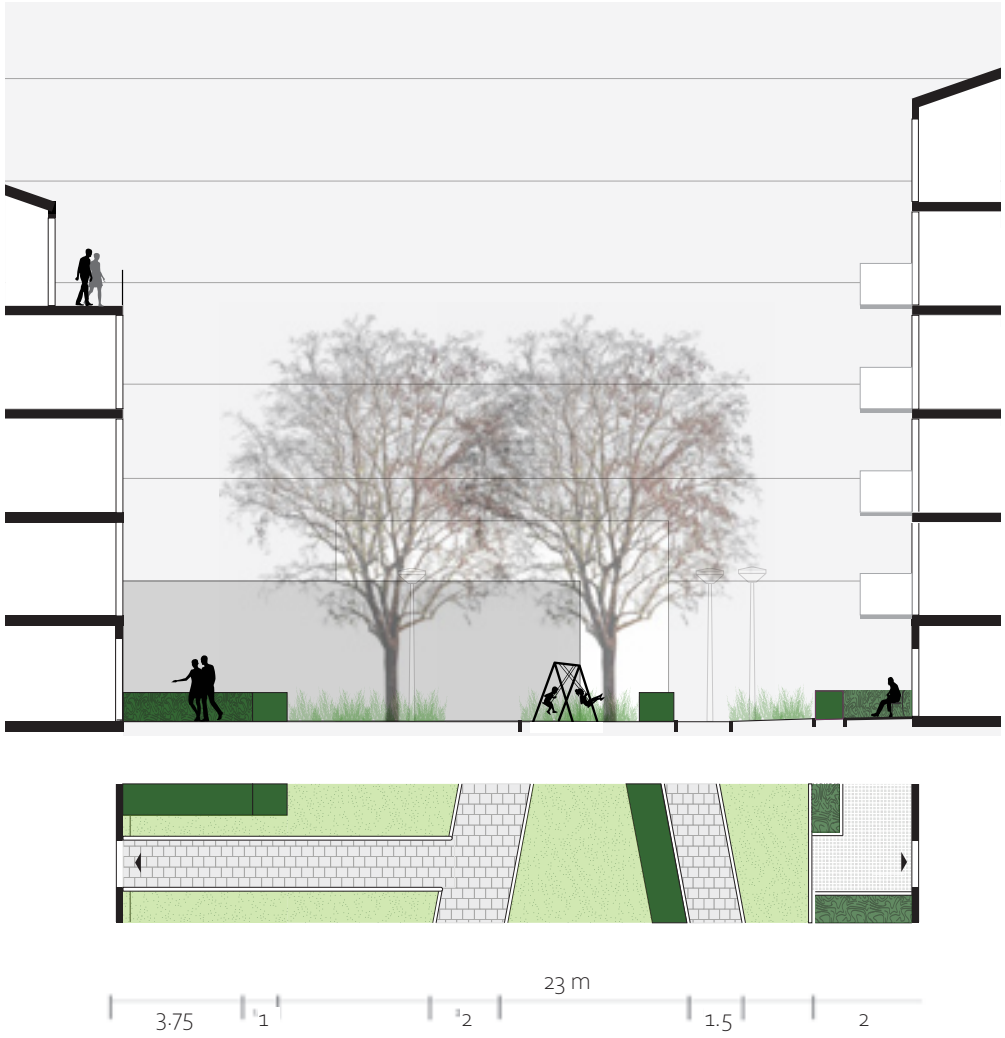
Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een natuurspeeltuin, rustplek, nutstuin, kruidentuin, wadi, waterspeelplek of picknickplek. Ook kleinschalige buitensport kan indien gewenst door bewoners in deze groenstrook worden gesitueerd. Om aan de groen- en sportnorm te voldoen wordt vanuit het project financieel bijgedragen aan de realisatie en uitbreiding van buitensport elders in Amsterdam Nieuw-West. Sport en Bos is opdrachtgever en maakt, in overleg met het project, een plan inclusief kostenraming voor de realisatie/uitbreiding van buitensport elders in Amsterdam Nieuw-West.

Daarnaast liggen aan deze groenstrook de twee op de buurt gerichte paviljoens voor maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de invulling is er ruimte in de groenstrook voor een buitenruimte.

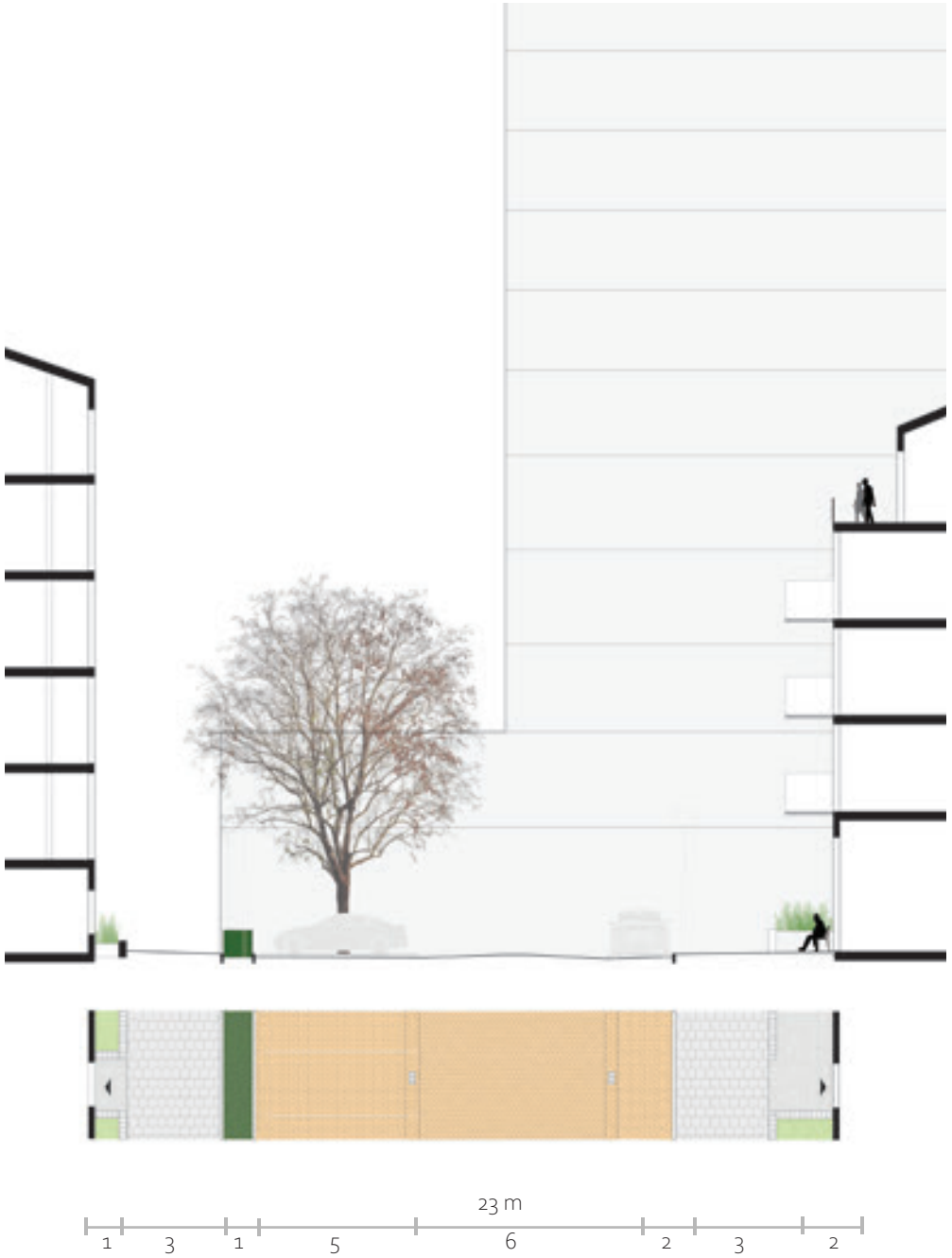
Op de koppen van de bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat zijn bedrijfsruimten die kansrijk zijn voor (dag)horeca. Hier is ruimte gereserveerd voor terrassen.

Door het concentreren van de parkeerplaatsen en het hieraan koppelen van de (hoofd)entrees ontstaat in deze gebieden meer ruimte voor ontmoeting van buurtgenoten. De entrees van de bouwblokken aan de Burgemeester Röellstraat zijn gekoppeld aan de (onder)doorgangen naar de Ruychaverstraat. Hierdoor ontstaat er meer reuring en plek voor ontmoeting.

Verkeer
Alhoewel de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling gebaseerd is op de bestaande stedenbouwkundige structuur, wijzigt de verkeersstructuur fors. In de huidige situatie is het autoverkeer dominant in de buurt. In de nieuwe situatie is de buurt voor autoverkeer enkel nog te betreden via de Jan Abelszstraat. Via deze straat is de Nolensstraat en Burgemeester Röellstraat te bereiken. De Burgemeester Röellstraat blijft een eenrichtingsstraat voor auto's (richting stad) en een tweerichtingsstraat voor de fietsers. Een knip bij de tramspoorovergang bij de Willem Baerdesenstraat voor autoverkeer zorgt dat er via deze



Profiel 1: Lieven Keersemakerstraat



Profiel 2: Gerrit Stuyverstraat & Pieter Buyskensstraat



Overgang openbaar - privé bij een groen binnenhof



Overgang openbaar - privé aan de parkeerhof



Overgang openbaar - privé aan de parkeerhof

route alleen langzaam verkeer met de Bakemabuurt mogelijk is. Daarmee wordt het autoverkeer in de buurt teruggebracht naar enkel bestemmingsverkeer.
Vanuit de Jan Abelszstraat zijn drie doodlopende parkeerstraten Pieter Buyskensstraat, Gerrit Stuyverstraat en De-Grote-Geusplein bereikbaar. De Lieven Keersemakerstraat, Hans Onversaagdstraat en Nicolaas Ruychaverstraat verliezen hun doorgaande wegprofiel voor auto's en fietsen. Met de nieuwe groene inrichting is er dan alleen nog ruimte voor voetgangers.

Aan de Burgemeester Röellstraat worden rond de trambaan verbeteringen aangebracht. De ongebruikte tramhalte (stad in) bij de Doctor H. Colijnstraat wordt verwijderd. Beide tramhaltes van Lambertus Zijlplein worden toegankelijk gemaakt voor rolstoelen. Hiervoor wordt de noordelijke (eind)halte iets verbreed waardoor het fietspad ter plaatse iets wordt versmald. De zuidelijke tramhalte (stad in) wordt in oostelijke richting verplaatst zodat deze tegenover de andere halte komt te liggen. Hiermee kan de huidige tramhalte stad in worden verwijderd waardoor ruimte ontstaat voor een nieuwe fietsroute tussen Willem Baerdesenstraat en Kruisherenpad. Hierdoor krijgen de Burgemeester Röellstraat en het Lambertus Zijlplein een directe fietsverbinding.

Parkeren
Conform het gemeentelijke parkeerbeleid zijn nieuwe bewoners uitgesloten van een parkeervergunning op straat. Uitzonderingen zijn huidige bewoners en andere herhuisvesters uit stadsdeel Nieuw-West die nu al over een parkeervergunning beschikken. Voor deze groep worden wel parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. 50% van de bewoners hebben aangegeven om terug te willen keren naar het gebied. Er komen circa 35% terugkeerders in het Ruychaverkwartier, de andere 15% komen terug in de Van Swietenhof. Ook voor bezoekers worden parkeerplaatsen gemaakt op straat.

Vanuit de buurt zijn tijdens de inspraak zorgen geuit over het percentage van 35% terugkeerders. De bewoners verwachten dat veel meer mensen terugkomen. In een later stadium zal duidelijker worden hoeveel bewoners daadwerkelijk willen terugkeren. Als er toch meer bewoners terugkeren naar het Ruychaverkwartier dan de verwachte 50% (inclusief Van Swietenhof) dan houdt de gemeente hier rekening mee door aanleg van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het plan voor de openbare ruimte wordt later opgesteld.

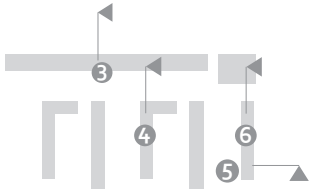
Parkeren	Parkeerplekken
Terugkeerders	59
Bezoekers	45
Voorzieningen	12
+10% deelmobiliteit	12
Totaal	**128**

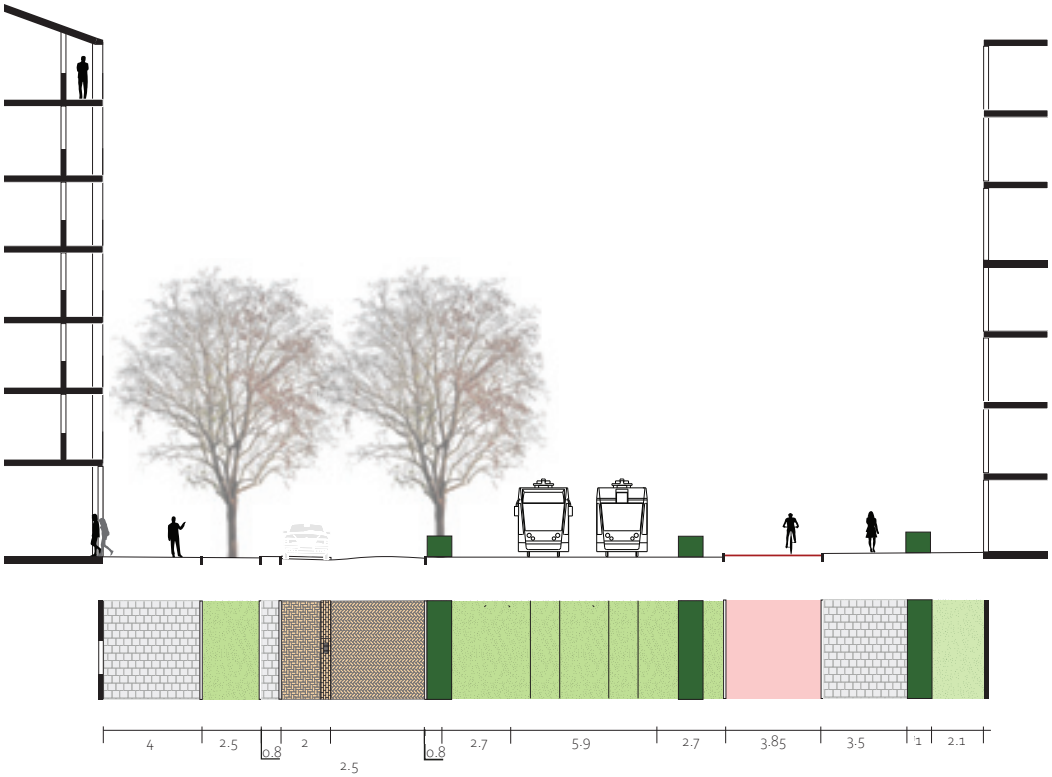
Voor de voorzieningen zijn er 12 parkeerplekken. Hierbij zijn 3 aanvullende laad- en losplekken voorzien; 2 langs de Burgemeester Röellstraat en 1 langs de Doctor H. Colijnstraat. In totaal zijn er 128 parkeerplaatsen op straat nodig bij een aanname van ca. 35% terugkeerders (ongeveer 59 parkeerplaatsen voor terugkeerders en 45 voor bezoekers).

Overgang openbaar - privé
Tussen de voordeuren en de openbare ruimte ligt een overgangszone.

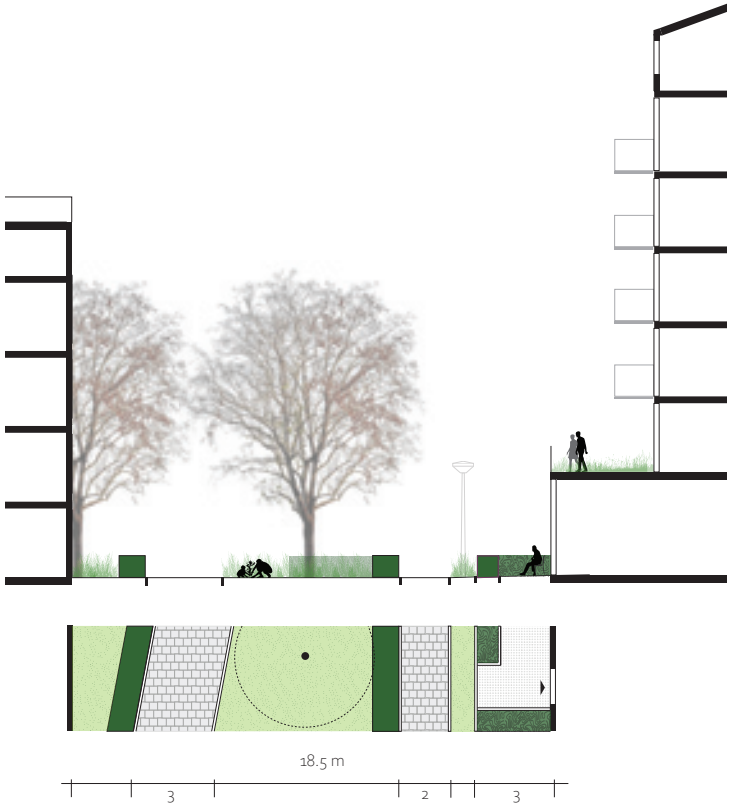
Eventuele erfafscheidingen tussen de woningen en tussen privaat en openbaar gebied worden meeontworpen met de architectuur van de blokken. Deze zone is door bewoners naar eigen inzicht in te richten. Bij de blokken met eenzijdige woningen op de begane grond is deze zone minimaal 2 meter. De blokken met eengezinswoningen hebben aan de achterzijde 2 meter overgang en aan de voorzijde 1 meter.

Aan de parkzijde krijgt de erfafscheiding een groen karakter. Speciale aandacht wordt gevraagd voor een kwalitatief hoogwaardige overgang van de privétuin naar openbaar gebied. Een groene afscheiding van maximaal 0,7 m hoog zorgt hier voor enige privacy.

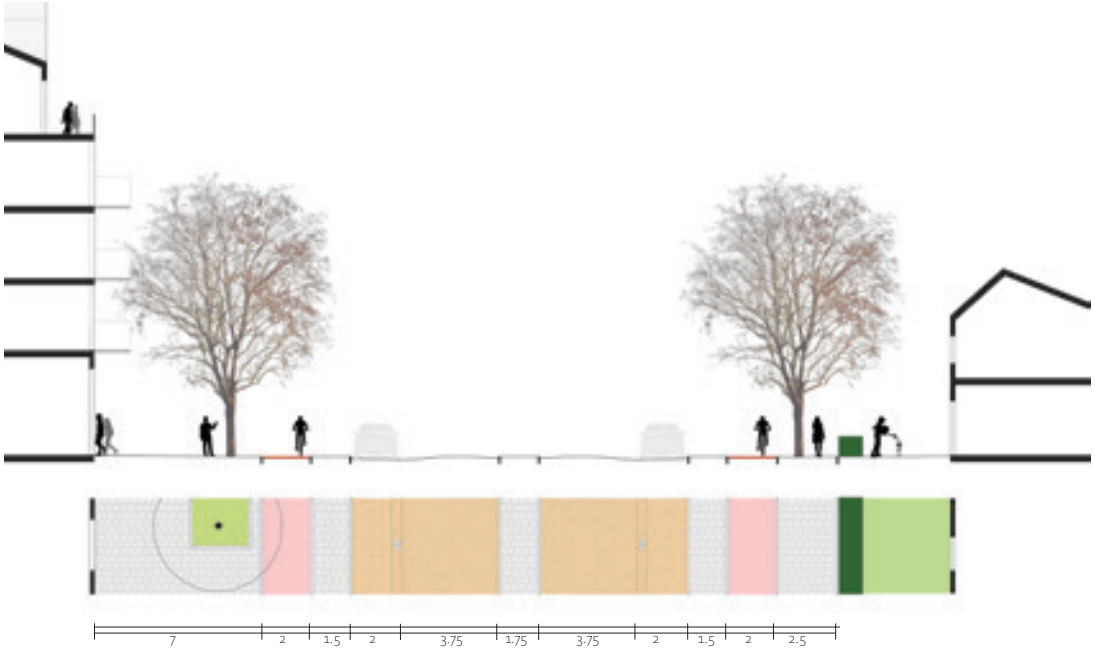




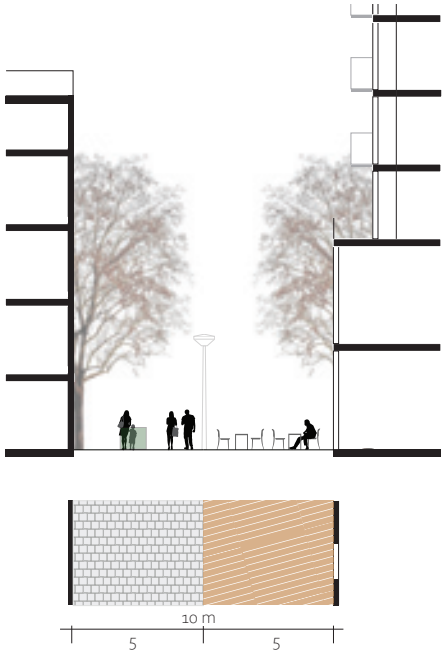
Profiel 3: Burgemeester Röellstraat



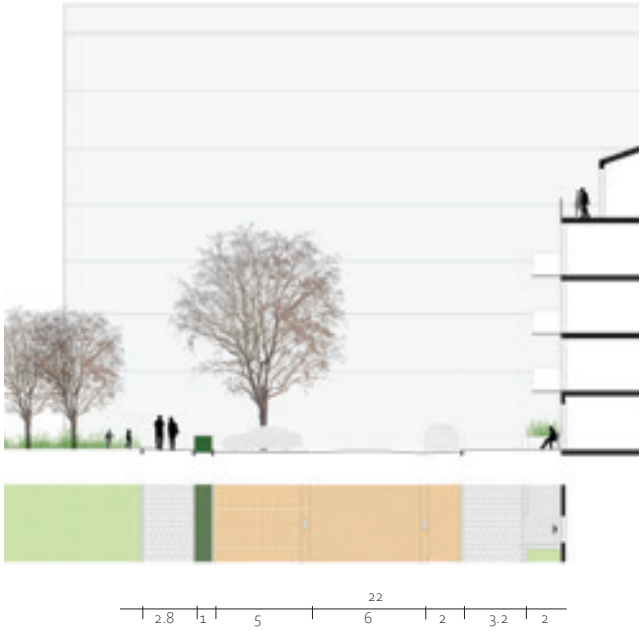
Profiel 4: Nicolaas Ruychaverstraat



Profiel 5: Doctor H. Colijnstraat

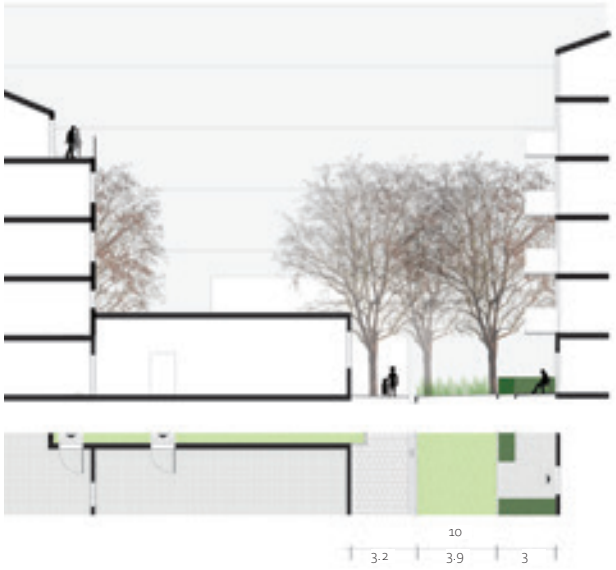


Profiel 6: Nicloaas Ruychaverstraat nabij toren



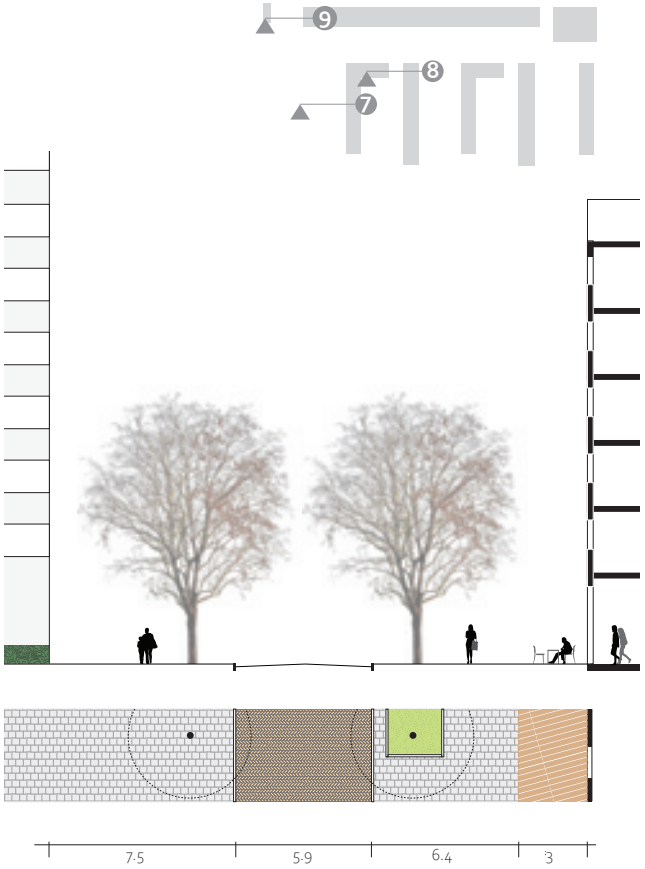
Profiel 7: De-Grote-Geusplein

Oppervlakte groen
In de bestaande situatie is het groen versnipperd, voornamelijk in eigendom van de corporatie en weinig bruikbaar. In de nieuwe situatie komt er flink meer openbaar groen. Dit komt doordat veel groen van de corporatie openbaar wordt. Het nieuwe groen wordt meer geconcentreerd en hierdoor beter bruikbaar en toegankelijk. In de verdere uitwerking krijgt dit nieuwe openbare groen betekenis voor de vergroting van biodiversiteit, rainproof maatregelen en klimaatadaptatie.



Profiel 8: Hans Onversaagdstraat

Kabels en leidingen
In het plan is zo goed als mogelijk rekening gehouden met de bestaande tracés van kabels en leidingen. Deze liggen grotendeel onder de huidige straten. Daarom zijn in het plan deze plekken vrijgehouden van bebouwing. De enige uitzondering daarop is de Ruychaverstraat en de nieuwe flat. De nieuwe bebouwing komt daar deels over de huidige kabels en leidingen te liggen. Deze worden vernieuwd en verlegd naar de nieuwe, autovrije en groene Ruychaverstraat. Ook de Hans Onversaagdstraat en de Lieven Keersemakerstraat worden vergroend. Hier is straks geen straat maar een groene inrichting. Uitgangspunt is dat de locatie van kabels en leidingen richtinggevend zijn voor de inrichting. Boven en nabij kabels en leidingen worden geen bebouwing, WADI's en bomen gerealiseerd.



Profiel 9: Willem Baerdesenstraat

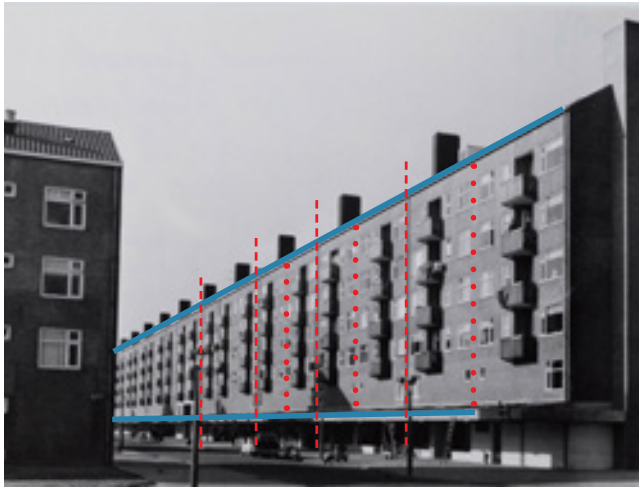
Nutsvoorzieningen
De toekomstige nieuwbouw wordt gasvrij en de behoefte aan elektriciteit neemt sterk toe. Binnen het plan wordt rekening gehouden met deze aanpassingen. Dat betekent dat de nieuwe elektriciteit- en verdeelstations en andere vergelijkbare ruimtes inpandig opgelost moeten worden.

Afval
Op vier plekken in de buurt zijn ondergrondse containers voor huishoudelijk afval opgenomen. Deze liggen in de Jan Abelszstraat en langs de Burgemeester Röellstraat. Bij de locaties is rekening gehouden met loopafstanden voor bewoners van en naar huis en de aanwezigheid van bestaande bomen. De doodlopende buurtstraten blijven vrij van afvalcontainers.

4

Beeldkwaliteitsplan





Ruychaverflat en gelaagheid in de gevel, horizontaliteit is leidend (blauw), bij de verticaliteit speelt er veel spiegeling,ritme en symmetrie (rood gestippeld)



Westgevels van de strookbebouwing hebben meer details, gelaagdheid, witte elementen enz.



Oostgevels zijn meer eenvoudig en hebben subtiele verschillen tussen A en B strookgebouwen: andere ritmiek ramen, kleinere ramen enz.

4.1 Bestaande waarden

Zoals benoemd in het vorige hoofdstuk, is de traditionalistische naoorlogse beeldkwaliteit bijzonder in deze buurt. Hier analyseren we nog welke kenmerken van belang zijn op de schaal van de gevels en architectuur.

In het Ruychaverkwartier vallen de eenduidige, simpele volumes op. Dit soort volumes zijn kenmerkend voor systeem bouwen, dat bij het naoorlogse bouwen veel werd toegepast.

Bij deze stroken verkaveling zijn de **elegante silhouetten** zeer kenmerkend. Bepalend in de vorm van de silhouetten zijn de smalle, ranke gevels, de ritmiek van de schoorstenen en de schuine kappen.

Bij alle gevels is de **horizontaliteit** leidend (blauw in de schema's). Dit wordt gerealiseerd door de 3-deling: plint, middendeel en bovendeel (schuin dak), waar elk element een horizontale lijn benadrukt. Op kleinere schaal is er ongeveer elke 10 meter een pandsgewijze **verticale indeling** toegepast. Dit is gevormd door repeterende schoorstenen, uitgelijnde balkons en ramen. Bij de positionering van deze verticale elementen is er **symmetrie, ritmiek** en **spiegeling** toegepast. Kleine ramen en dakkapellen voegen hier een speels element toe.

Terwijl de langsgevels symmetrisch zijn, is er bij de kopgevels van afgeweken. Deze zijn speelser met enkele **asymmetrische** ramen, garage entrees of schoorstenen.

Plastiek in de gevels is bereikt door half verdiepte balkons te realiseren. Het zichtbaar maken van de dikte van de kopgevel breekt ook het volume open.

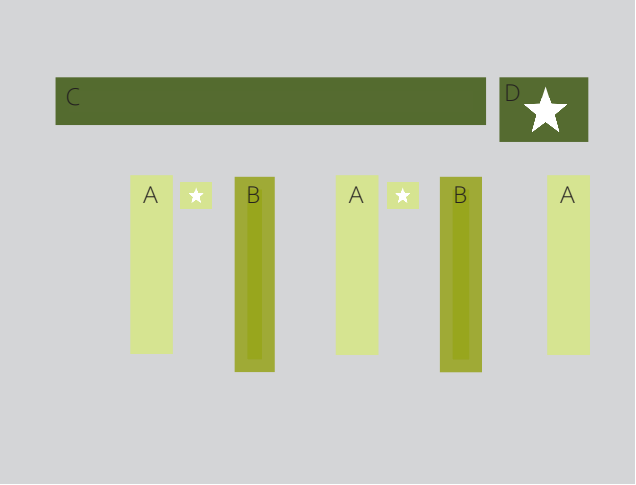
Het belangrijkste materiaal is **baksteen**. Raamopeningen en **witte elementen** worden zorgvuldig in ritmiek toegepast.

Bij de strookbebouwing is er een duidelijk verschil tussen de **westelijke** en de **oostelijke** gevels. Er zijn veel details aan de westelijke zijde: de entrees, verschillende materialen, balkons, diepte in de gevel enz. De oostelijke gevels zijn sober. Hier spelen kleine ramen een rol om de gevels te verzachten.



Andere traditionalistische AUP gebouwen kunnen inspiratie zijn voor de nieuwe Ruychaverkwartier (Lambertus Zijlplein)

4.2 Beeldkwaliteitsregels



Het stedenbouwkundig ensemble bestaat uit architectonische eenheden, die samen één familie vormen





Moderne interpretatie van een schuin dak (rechts - Bedaux de Brouwer, Cenakel torens, Tilburg)



Galerijen en trappenhuizen passen binnen het hoofdvolume (Geurst en Schulze architecten, Kolenkitbuurt, Amsterdam)

Voor het Ruychaverkwartier wordt er gestreefd naar een moderne vertaalslag van het AUP. De eerder genoemde kenmerken worden zo veel mogelijk teruggebracht en daarvoor zijn de volgende regels opgesteld.

1. Bestaande en nieuwe bebouwing in de Wegener Sleeswijkbuurt vormt één familie

Het ensemble van het Ruychaverkwartier wordt een hedendaagse vertaling van het traditionalistische naoorlogse bouwen en vormt één familie. Dit is zowel in vormentaal als materialisatie. Het ensemble vormt ook een eenheid met de bestaande bebouwing ten zuiden van de Jan Abelszstraat.

Bestaande beeldkwaliteitswaarden met een hedendaagse twist vormen de basis voor de nieuwe buurt. Andere traditionalistische AUP gebouwen kunnen als inspiratie worden gebruikt.

Het kader geeft aanvullende criteria naast de bestaande welstandscriteria. Het plan dient verder te voldoen aan de regels van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West (2013), beschermingsregime Tuinstad Standaard.

Hierbij is van belang:

- Het versterken van het stedenbouwkundig ensemble van de Wegener Sleeswijkbuurt.
- Het ensemble bestaat uit architectonische eenheden, waarvan sommige gerepeteerd worden (A en B), en andere uniek zijn (C en D).
- Volumeopbouw, detaillering en materialisatie zijn per gebouwtype verschillend, maar wel aan elkaar en de omgeving verwant.
- Om een samenhang en eenheid te waarborgen wordt er bij voorkeur één architectenbureau geselecteerd voor alle gebouwen, dat affiniteit heeft met traditionalistische AUP bouwen.
- Het gebied is gekenmerkt door eenvoudige blokken met eenvoudige schuine daken.

2. Zorgvuldig vormgegeven daklandschap en elegante silhouetten

- De hoofdvolumes van de gebouwen hebben een schuine dakvorm, van 15°-45°. Verschillende dakvormen zijn denkbaar, maar voor alle blokken wordt dezelfde dakvorm toegepast (de toren kan hiervan afwijken).
- Bij het ontwerpen van de dakvorm wordt er zo min mogelijk afgeweken van de verhouding straat tot gebouw 3 tot 2.
- De kap is een onderdeel van het hoofdvolume, het is geen losstaand object.
- Nok- en goothoogtes verschillen per gebouw en zijn in de randvoorwaardenkaart aangegeven.
- Het nieuwe daklandschap kent een eigen, hedendaags vormgegeven ritmiek. Denk hierbij aan de ritmiek van dakkapellen, afvoeren, zonnepanelen, groen op het dak etc. De duurzaamheidsmaatregelen zijn in een vroeg stadium meeontworpen en moeten het daklandschap versterken. Voorkeur is om rode zonnepanelen te gebruiken die beter aansluiten bij de rode daken van de Sleeswijkbuurt.
- In de uitwerking van de rainproof-eisen zijn de schuine daken uitgangspunt.



Balkons steken niet uit 5 meter vanaf de koppen (GWL terrein, Amsterdam)



Ritmiek en repetitie in de gevel (Martens Willems & Humblé Architecten, Vaals)





Materialisatie - witte elementen en bakstenen, afgestemd op het omgeving

- Doorgaande dakkapellen, die een bijdrage leveren aan het daklandschap, zijn denkbaar, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Daarom kunnen ze maximaal op 40% van de lengte van het dak worden gesitueerd.
- De koppen van de strokenbouw zijn gekenmerkt door slanke profielen. Hier zijn de gebouwen niet dieper dan 12 meter.
- Galerijen worden binnen het hoofdvolume opgelost.
- De trappenhuizen zijn onderdeel van het hoofdvolume en dienen doorzichtig en uitnodigend te zijn.
- Balkons steken zo min mogelijk uit en hebben een transparante uitstraling, waarbij er rekening is gehouden met de privacy wens van bewoners. Uitstekende balkons steken max.1.6 meter uit. Ze moeten ten minste 7 meter van de kop af blijven. Binnen deze 7 meter kunnen alleen inpandige balkons komen. Zie op de randvoorwaardenkaart waar de uitstekende balkons gerealiseerd kunnen worden (pagina 20).

3. De gevels zijn een hedendaagse vertaling van het traditionalistisch naoorlogse bouwen.

- De gebouwen zijn gekenmerkt door een eenvoudige gevelindeling.
- De gevels hebben een duidelijke horizontale opzet, die leidend voor de volumes zijn. Met name de opzet van plint, middendeel en bekroning (schuin dak) spelen hier een rol.
- De gevels hebben een pandsgewijze verticale compositie, welke altijd gepaard gaat met een functioneel element zoals een trappenhuis of een schoorsteen.
- De compositie van de gevels is gekenmerkt door een duidelijke ritmiek, symmetrie en spiegeling. Deze worden op verschillende schalen toegepast.
- Plasticiteit, diepte in de gevels, tektoniek door bijvoorbeeld diepe neggen, half-inpandige balkons creëren een schaduwwerking op de gevel.
- De zorgvuldig vormgegeven gevels met een semi-pandsgewijze indeling maken het mogelijk om makkelijk 'de eigen woning' aan te wijzen
- Kopgevels hebben meer vrijheid in de indeling. Asymmetrische raampartijen, balkons of gevelopeningen met een afwijkende grootte kunnen hier worden toegepast.

- De materialisatie en detaillering voegt zich in de architectuur van de Sleeswijkbuurt en bestaat uit bakstenen, aangevuld met glas en witte elementen. Materialen zijn hoogwaardig, van duurzame herkomst en ze verouderen mooi.
- Plaatmaterialen met zichtbare bevestigingen zijn uitgesloten. De maatvoering van plaatmateriaal dient zorgvuldig op de ritmiek van het gevelbeeld afgestemd te worden.
- Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee-ontworpen in het gevelbeeld.
- Maatregelen tegen windhinder zijn een integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Diepe neggen geven plasticiteit in de gevel



Een duidelijke voorzieningenplint bij de Ruychaverflat en voorzieningen plint aan de H. Colijnstraat (Het Zamen gebouw, Den Haag)



Uitnodigende en veilige onderdoorgang (Staalmanpleinbuurt, Amsterdam)

4. Alzijdige volumes

Alle gebouwen kennen een alzijdige vormgeving, passend bij de open strokenverkaveling van de wijk:

- Het bestaande onderscheid tussen oost en westgevel in blokken A en B komt terug.
- Bij alle gebouwen zijn beide gevels uitgewerkt op hetzelfde detailniveau als een voorgevel.
- De koppen vormen bijzondere elementen die afwijken van de ritmiek en symmetrie van de langsgevels.
- Technische ruimtes hebben een minimaal impact op de levendigheid van de straat.
- Gesloten gevels dienen voorkomen te worden. Deze kunnen niet langer dan 1 beukmaat zijn.

5. De bebouwing krijgt aantrekkelijke plinten en herkenbare entrees

- De openingen in de plinten bij zowel woningen als voorzieningen dragen bij aan een goede overgang tussen privé en openbaar, waarbij een balans wordt gezocht tussen privacy van de bewoners en de vraag naar genoeg "ogen op straat".

Woningen:

- Extra kwalitatieve materialisatie op de begane grond zorgt voor betere interactie op straatniveau.
- Hoofdentrees krijgen elk een herkenbare, eigen identiteit, uitnodigende uitstraling en een heldere vormgeving, transparant naar de omgeving. De locaties van de brievenbussen wordt in een vroeg stadium opgenomen.
- De plint bij gemeenschappelijke fietsparkeren is op een kwalitatieve manier ingericht.

Voorzieningen:

- De architectuur van de plint maakt het duidelijk waar er voorzieningen aanwezig zijn.
- Er is extra aandacht voor de kwaliteit van de materialen op de begane grond. Dit is de plek waar voorbijgangers de architectuur het meest van dichtbij ervaren en waar ze zelfs de gevels kunnen voelen.
- De gevels met voorzieningen zijn afwisselend transparant, maar bieden ook genoeg privacy. Dichtgeplakte gevels zijn niet gewenst en dienen voorkomen te worden. Minimaal 60% van de gevel is (niet-afgeplakt) glas.

Onderdoorgangen

- De onderdoorgangen zijn zorgvuldig vormgegeven met extra aandacht voor de kwaliteit van de materialen, goede verlichting en zicht van bewoners op de onderdoorgangen.



Uitnodigende en veilige onderdoorgang (Wesselkvartalet, Noorwegen)



Margestrook bij een groen binnenhof, waar privacy is gecreëerd door groen.



Margestrook bij de parkeerhof, waar privacy is gecreëerd door groen en een verblijfsplek



Een transparant paviljoen (Dudokbuurt, Amsterdam)

6. De bouwblokken zijn in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen

- In de huidige situatie is er geen goede overgang privé/ openbaar. We kiezen er voor nieuwe elementen en een ontwerp dat wezenlijk verschilt van de uitgangspunten van het AUP toe te voegen om deze overgang te verbeteren.
- Groen is een integraal onderdeel van het project en wordt in een vroeg stadium in het ontwerp opgenomen.

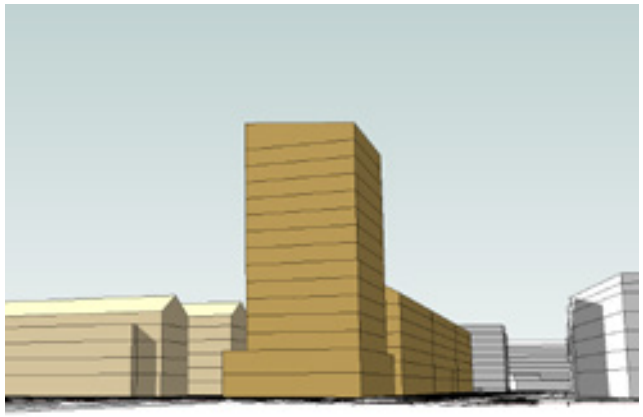
Margestroken bij de woningen:

- Bij het ontwerp van de margestroken is het van belang om een goede relatie tussen binnen en buiten te creëren. Hierbij moet er een goede balans gevonden worden tussen openheid en geslotenheid van de gevel om gesloten gordijnen te voorkomen.
- De 1 en 3,75 meter margezones worden bij de meeste gevels toegepast. Bij de woningen worden ze gebruikt als privé buitenruimtes van de woningen op de begane grond.
- De overgangen op de begane grond van privé naar openbaar en naar de groene hoven worden meeontworpen. Mee-ontworpen architectonische elementen zoals muurtjes, hagen of andere afscheidingselementen leveren een bijdrage aan een goede overgang. Deze mogen niet hoger dan 70 cm zijn.
- Op 2 plekken komen kleinere margezones van 1 meter breed. Deze zijn groen ingericht en worden niet door de bewoners gebruikt.
- De margestroken zijn voornamelijk groen voor een groene uitstraling van de buurt, daarom is groen minimaal 60% van de oppervlakte.
- Schuttingen en bergingen zijn nergens toegestaan.
- Afscheiding tussen woningen in de buitenruimte kan 1.5 m hoog en ze worden ook meeontworpen.

7. De twee paviljoens

- De gebouwen zijn gekenmerkt door open plinten en veel connectie met buiten, die de relatie tussen binnen en buiten stimuleren.
- Het paviljoen is een voornamelijk doorzichtig volume om de doorkijk naar het groene hof te behouden. De zijgevel kan gesloten zijn.
- Het paviljoen is verbonden met het naastgelegen bouwblok om te voorkomen dat er onveilig steegje ontstaat. Bewoners kunnen gebruik maken van deze interne verbinding tussen paviljoen en gebouw.
- De paviljoenen zijn uitzonderingen (specials) in de taal van naoorlogse bouw, zoals op de referentie (Staalmanpleinbuurt).
- Het dak is mee-ontworpen en bij voorkeur groen. Het kan ook een functie hebben, zoals een terras voor de bovenwonende mensen.

Aanvullende regels voor de toren en de Ruychaverflat



De toren en Ruychaverflat vormen één eenheid



Er zijn speelse elementen op de gevels, die horizontaliteit en verticaliteit verbreken (Heren 5, Amsterdam)



Schematische weergave van de gevels van de toren: horizontaliteit en verticaliteit wordt gebroken door de speelse elementen (bijvoorbeeld balkons)

8. De toren en Ruychaverflat zijn het visitekaartje van de buurt en vormen een eenheid.

- Voor beide gebouwen worden dezelfde materialen gebruikt en dezelfde opbouw van de gevels toegepast.

8A. De toren is een uitzondering (special).

- De woontoren op de kruising heeft een uitgesproken vormgeving nodig, die de entree naar Geuzenveld markeert. De toren wordt met extra aandacht en met rijke gevels ontworpen.
- De toren refereert subtiel aan de daken, materialisatie en gevelopbouw in de buurt. Hierbij hoeft niet de vorm van de daken te worden overgenomen.
- De toren heeft een dubbellaagse plint om het gebouw meer te accentueren.
- Alle gevels van de toren zijn voorgevels.
- De toren is ook gemaakt van de 3-deling: basement, middendeel en bekroning.
- De strenge horizontaliteit en verticaliteit wordt af en toe gebroken door speelse elementen zoals bijvoorbeeld balkons of grotere raamopeningen). Deze elementen kunnen meer plasticiteit in de gevel geven.

8B. Ruychaverflat

- Het gebouw is vormgegeven met een plint en een bekroning (dak) die duidelijke eenheden vormen.
- De functionele verticale geleding wordt toegepast op een lager niveau in de plintindeling om een lang gebouw te verbreken. Hier kan bijvoorbeeld een driedeling ontstaan. In deze indeling moet nog steeds de repetitie en symmetrie toegepast zijn. Dit houdt in dat alle delen min of meer hetzelfde zijn.
- Het westelijke aanzicht van de Ruychaverflat krijgt aandacht en wordt in een harmonieuze verhouding uitgevoerd.
- De inrichting van de galerij krijgt extra aandacht om ontmoeting te stimuleren. Verbinding tussen verschillende niveaus moet gestimuleerd worden.



Ruychaverflat - horizontaliteit is leidend (plint en dak), verticaliteit op een lagere schaal (blauw)



5 Participatie

Bewoners
Bewonerscommissie de Ruychaverflat en Bewonerscommissie van de 5 woonblokken van de Wegenersleeswijkbuurt worden begeleid door onafhankelijke woonconsulenten. Samen met Eigen Haard werken de twee commissie aan twee sociale plannen.
De buurtbewoners zijn sinds 2019 in gesprek met Eigen Haard over de plannen voor de buurt. De meerderheid van de bevraagde huurders (70% tot 80%) was voor sloop-nieuwbouw.

Informatieavonden oktober en november 2022 en Buurtbus mei 2022
Huurders van Eigen Haard uit de Nicolaas Ruychaverstraat, Burgemeester Röellstraat, Pieter Buyskensstraat, Lieven Keersenmakerstraat, Gerrit Stuyverstraat, Hans Onversaagdstraat en De-Grote-Geusplein zijn uitgenodigd voor de inloopavonden. De aanwezigen konden hun voorkeur aangeven voor de inrichting van de buurt. Bij het verder uitwerken van de plannen is hier waar mogelijk rekening mee gehouden. Voor de inrichting van de Ruychaverstraat hebben de meeste bezoekers een voorkeur voor een rustig beeld met groen. Tussen de woonblokken willen de meeste bewoners meer variatie en een levendige sfeer met speelplekken. De Nicolaas Ruychaverstraat wordt autovrij en groen, dat vinden de meeste bewoners en omwonenden prettig. Ongeveer 34 mensen hebben de informatieavonden bezocht.

Kinderen
Kinderen uit de buurt zijn gevraagd hun droomstraat te tekenen. De gemeente en Eigen Haard hebben veel mooie tekeningen ontvangen. De tekeningen hadden allemaal een gezamenlijke boodschap; een wens voor een gezellige en levendige buurt met meer speelplekken in de wijk. Het projectteam heeft ruimte voor speelplekken gereserveerd voor speelpleinen in de binnengebieden. Daarnaast wordt het Ruychaverkwartier autovrij met meer gebruiksgroen dat uitnodigt om te spelen.

Buurtonderzoek Playgroundcity voorzieningen en bedrijvigheid - juli 2023
140 bewoners inclusief een aantal ondernemers hebben deelgenomen aan het buurtonderzoek voor de voorzieningen in de buurt. Buurtmakers van Playgroundcity hebben dit in opdracht van de gemeente Amsterdam en Eigen Haard uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek staan beschreven bij *Overige voorzieningen en Bedrijvigheid.*

Inloopbijeenkomsten Investeringsnota januari 2024
In de periode van 27 december 2023 t/m 14 februari 2024 lag de concept Investeringsnota als afronding van het doorlopen participatieproces gedurende 6 weken ter inzage.
Op 17 en 18 januari 2024 zijn twee inloopbijeenkomsten georganiseerd in de buurt. Alle bewoners en omwonenden zijn hierover schriftelijk geïnformeerd en konden op de plannen reageren. De Inspraakreacties zijn beoordeeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording. Eén reactie heeft geleid tot een aanpassing van de Investeringsnota.





6

Duurzaamheid, milieu en onderzoeken

Historiche afbeelding Ruychaverkwartier

6.1 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft de doelstelling van het Klimaatakkoord van Parijs overgenomen en wil in 2030 60% CO_2-uitstoot reductie. Voor 2050 moet de CO_2-uitstoot verlaagd zijn met 100%, in vergelijking met het niveau van 1990. Het vraagt om een aanpak die zo toekomstbestendig mogelijk is. Een heel pakket van mogelijkheden komt daarvoor in beeld. De gemeente Amsterdam zet in op een zestal thema's: duurzame energie, circulair bouwen, klimaatadaptie, natuurinclusief bouwen, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht en afval. Zie voor alle randvoorwaarden en ambities van deze thema's amsterdam.nl/duurzaamontwikkelen. We zetten in deze investeringsnota uiteen wat deze randvoorwaarden en ambities voor de herontwikkeling van het Ruychaverkwartier betekenen.

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 het aanpassen van de omgeving aan de klimaatverandering (klimaatadaptatie) onontkoombaar. Klimaatadaptatie omvat onderwerpen als regenbestendig (Amsterdam Rainproof), hittebestendig en droogtebestendig ontwikkelen.

Om hittestress, wateroverlast en schade in het Ruychaverkwartier te voorkomen worden rainproof- en hittebestendige maatregelen genomen in de openbare ruimte. Er wordt rekening gehouden met de Hemelwaterverordening gestelde eisen om een bui van 70 mm/uur te kunnen verwerken middels vasthouden en bergen. Er worden extra bomen toegevoegd voor wateropvang en schaduwrijke plekken. Het groen in de privéhoven krijgt een grotere maat en daarmee meer wateropvang en verkoeling. Elke bewoner krijgt op deze manier binnen 300 m toegang tot een koele plek. De groene ruimte in de hoven wordt een nieuwe ontmoetingsplek en wordt in samenspraak met bewoners ingevuld. Dit kan klimaatadaptief door het toevoegen van een natuurspeeltuin, wadi's, waterspeelplek, waarbij water kan worden opgevangen. Daarnaast wordt rekening gehouden met waterspreidende, waterafvoerende en waterbergende straten.

Elke ontwikkelende partij dient te voldoen aan de Hemelwaterverordening op eigen terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het opvangen, vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen zodat het niet op de riolering wordt geloosd en eventueel kan worden hergebruikt.
Ook in de gebouwen zal hittestress moeten worden tegengegaan. Door te investeren in vergroenen van de buitenruimte, groene (waterretentie) daken en gevels wordt overlast door hitte en wateroverlast bij zware regenbuien voorkomen. Gebouwen dienen ook hittebestendig te worden ontworpen.
Er wordt een QuickScan klimaatadaptatie uitgevoerd om de risico's van het gebied goed in beeld te brengen.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit
Een van de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam, zoals ook benoemd in de Groenvisie 2020-2050, is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Voordat de ontwikkeling plaats kan vinden dient een zogenaamde QuickScan flora en fauna plaats te vinden. Onderzocht wordt of er op de locatie dier- en/ of plantsoorten zijn die op grond van de Wet natuurbescherming als strikt beschermde soorten worden aangeduid.

In de openbare ruimte wordt het groene karakter van de buurt versterkt en natuurinclusief ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met het verbeteren van de ecologische waarde en aansluiting gezocht op de vegetatie in de omgeving. Daarnaast wordt de biodiversiteit versterkt door middel van het type inrichting van groen. Het transformeren van de openbare ruimte is een kans om innovatieve manieren van groen toe te passen. Voor het Ruychaverkwartier betekent dit in ieder geval het toepassen van groen dat insecten (zoals bijen en vlinders) aantrekt en ratten juist afstoot. Dit zal in het ontwerp van de openbare ruimte concreet moeten worden.

Door het aanleveren van een groenplan door de ontwikkelende partij wordt toegelicht hoe er wordt omgegaan met natuurinclusief bouwen en op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd. De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd te voldoen aan een minimale natuurinclusiviteits-score van 30 punten. De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van het terrein en de biodiversiteit in het herontwikkelingsgebied helpen verhogen. Samen met een ecoloog wordt concreet invulling gegeven aan deze ambitie. Bij afronding van dit project is de hoeveelheid groen waarschijnlijk gelijk maar de ecologische en gebruikskwaliteit van het groen is significant verbeterd.

Reductie CO_2 uitstoot
In het Ruychaverkwartier is de ambitie om de CO_2 uitstoot in de gebiedsontwikkeling en gebruiksfase van de woningen en voorzieningen zo laag mogelijk te houden. Dit doen we met:
- circulair gebouwde omgeving;
- uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- duurzame energie;
- efficiënt ontwerp.

Circulair gebouwde omgeving
Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 100% circulair (volledig recyclebaar) zijn. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: materiaalgebruik en flexibel ontwerp. In het Ruychaverkwartier wordt maximaal ingezet op circulariteit door middel van hergebruik van bestaande materialen/grondstoffen in de gebouwen én in de openbare ruimte.

De ambitie in het Ruychaverkwartier is om hergebruikte materialen te kunnen toepassen in de openbare ruimte zonder de Puccini uitgangspunten te schaden. Waar mogelijk worden materialen die vrijkomen tijdens het slopen van huidig vastgoed of elders in de stad geïnventariseerd en hergebruikt.
Op gebouwniveau worden ontwikkelende partijen zoveel mogelijk uitgedaagd om de gebouwen zo te ontwerpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming, dan wel door gebruik van biobased / herbruikbare materialen. Het convenant houtbouw wordt toegepast waarbij wordt gekozen voor hout met een FSC- keurmerk of vergelijkbare kwaliteit. In Ruychaverkwartier wordt gepionierd met een lokale materialen hub. Daarnaast wordt voor het bestaande groen gebruik gemaakt van initiatieven zoals Struikrovers. Waar mogelijk bouwen ontwikkelende partijen adaptief en demontabel.

De milieuprestatie van de gebouwen en de gebruikte materialen wordt gemeten aan de hand van de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De landelijke MPG is een vereiste voor nieuwbouw en is momenteel ≤ 0,8 voor woningbouw en ≤ 1,0 voor kantoren (groter dan 100m²). Gezien landelijk de MPG wordt verscherpt naar van ≤ 0,5 voor nieuwbouwwoningen en van ≤ 0,85 voor nieuwe kantoorgebouwen, dagen wij ontwikkelende partijen uit om deze score aan te houden.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
Het Actieplan Schone Lucht omschrijft de maatregelen om op korte termijn te voldoen aan de Europese grensnorm voor luchtkwaliteit. Echter, de ambitie van de gemeente is groter. In 2030 moet de stad voldoen aan een 2 keer zo strenge advieswaarde van de World Health Organization (WHO). Dit leidt tot een stillere, beter leefbare stad en een mogelijke CO_2-vermindering van 9%. Om dit te behalen gebruiken we het STOMP-principe: Stappen, Trappen, OV, MaaS (mobility as a service) en Privé-auto. De volgorde is op prioriteit; wandel en fietsroutes krijgen voorrang op de auto. Daarom bevat het plan zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte en zijn er autoluwe straten of zelfs straten heringericht als groene ruimte. Ten aanzien van de laadinfrastructuur voor de te realiseren parkeervoorzieningen worden dan ook afspraken gemaakt over het minimale percentage dat voorzien zal worden van een laadpaal en het minimale percentage dat elektrisch is voorbereid. In de openbare ruimte wordt deelmobiliteit gestimuleerd door onder andere onderzoek te doen naar een aanbieder voor een passend en uitstootvrij deelmobiliteitsconcept. Uiteraard wordt voldaan aan de "nota parkeernormen fiets en scooter". De parkeerplekken worden op eigen terrein gerealiseerd (met uitzondering van de terugkerende parkeervergunninghouders). In de bouwfase wordt gezorgd voor duurzame bouwlogistiek en worden schone werktuigen gestimuleerd waarbij de uitstoot wordt geminimaliseerd.

Duurzame energie
De gemeente Amsterdam heeft als doel om in 2050 100% gebruik te maken van duurzame energie. Hierbij zet de gemeente in op lage temperatuursystemen en een aardgasvrije stad. De doelen voor duurzame energie zijn uitgewerkt in de routekaart Amsterdam klimaatneutraal 2050 waarin de ambitie is vastgelegd om gebouwen te leveren met een energieprestatie van zeer energiezuinig tot energieleverend.

De nieuw te realiseren woningen in het Ruychaverkwartier zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen (BENG) op moment van realisatie en zullen aardgasvrij worden ontwikkeld. In dit project worden de woningen bij oplevering collectief en duurzaam verwarmd en gekoeld, mogelijk door middel van een hybride aansluiting (WKO en stadswarmte). Leidend daarin is de uitkomst van een nog te houden Totale Keten Kosten Analyse (TKK). Er wordt gestreefd naar CO^2 arme gebouwen, waarbij zowel de CO^2 productie tijdens de bouw als gedurende de exploitatiefase in ogenschouw wordt genomen.

Afval
Afvalverzameling voor klein huishoudelijk afval gaat in het Ruychaverkwartier in principe plaatsvinden met ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte, voor restafval, glas, oud papier en karton en textiel. Niet-woonfuncties moeten, conform het beleid van Amsterdam, afvalscheiding op eigen kavel organiseren. Verder wordt in het Ruychaverkwartier het zwerfafval actief voorkomen en onderzocht hoe gft-afval kan worden hergebruikt. Dit kan bijvoorbeeld via een afval vergister wat tegelijk bijdraagt aan het tegengaan van ongedierte.

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

Inzet op circulariteit, duurzame energie en klimaatadaptatie

Circulariteit - niveau 3: maximaal/pionieren. In dit project wordt maximaal ingezet op circulariteit d.m.v. hergebruik van bestaande materialen/grondstoffen in de gebouwen én in de openbare ruimte. Er wordt gepionierd met een lokale materialenhub. Ook voor het bestaande groen werken we zo en gebruiken we initiatieven zoals Struikrovers. Het convenant houtbouw wordt toegepast en waar mogelijk bouwen we adaptief en demontabel.
Natuurinclusief bouwen – niveau 2: significant beter. Bij afronding van dit project is de hoeveelheid groen waarschijnlijk gelijk maar de ecologische- en gebruikskwaliteit van het groen is significant verbeterd. We schakelen een ecoloog in om concreet invulling te kunnen geven aan deze ambitie.



Duurzame energie – niveau 2: significant beter. In dit project worden de woningen bij oplevering collectief en duurzaam verwarmd en gekoeld, mogelijk m.b.v. een hybride aansluiting (WKO + stadswarmte).
Mobiliteit & schone lucht – niveau 2: significant beter. In dit project wordt uitstoot geminimaliseerd tijdens de bouw en krijgen wandelen, fietsen en deelmobiliteit voorrang op de auto. In de bouwfase zorgen wij voor een duurzame bouwlogistiek en stimuleren wij schone werktuigen.
Klimaatadaptatie – niveau 2: significant beter. In dit project wordt hittestress zo veel mogelijk voorkomen. Waar mogelijk wordt regenwater opgevangen en hergebruikt en niet op de riolering afgekoppeld. Tevens wordt geïnvesteerd in slim vergroenen van de buitenruimte, daken en gevels, in het bijzonder op plekken waar overlast door hitte het meest voorkomt. Deze vergroening kan ook weer bijdragen aan betere waterretentie om zo wateroverlast bij zware regenbuien te voorkomen.
Afvalvrije stad – niveau 1: minimaal wettelijk niveau. In dit project wordt zwerfafval actief voorkomen en onderzocht hoe gft-afval hergebruikt kan worden.

6.2 Onderzoeken en milieu

Flora en Fauna onderzoek
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur of Ecologische Hoofdstructuur.
Een Quickscanrapport, naar effecten op natuurwaarden, geeft aan dat er geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie. In het projectgebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen kan door middel van nader onderzoek in beeld gebracht worden of de soorten aanwezig zijn, wat de effecten van de ontwikkeling zijn en of een activiteitenplan en ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is.

Archeologie
Door BMA is 2018 in het kader van het bestemmingsplan Slotermeer 2018 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor geheel Slotermeer. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de planlocatie een lage archeologisch verwachtingswaarde geldt, omdat sprake is van recente verstoringen in de vorm van ophogingen. Nader onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteitsonderzoek
De projectlocatie ligt binnen een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Binnen een dergelijke aandachtsgebied mogen activiteiten niet leiden tot een verhoging van concentraties in de buitenlucht van een tweetal stoffen; namelijk fijnstof en stikstofdioxide. Hoge concentraties van die stoffen zijn nadelig voor de gezondheid van mensen.
Het project maakt meer woningen mogelijk dan in de bestaande situatie. De daarmee gepaarde toename in verkeer van en naar het projectgebied, leidt mogelijk tot hogere concentratie in de buitenlucht van de eerder genoemde stoffen. Toetsing aan de gestelde omgevingswaarden voor deze stoffen is dan wettelijk gezien verplicht, tenzij aangetoond wordt dat het toelaten van de activiteiten niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de beperkte toename van het verkeer van en naar het projectgebied is de verwachting dat sprake is van een project dat niet in betekende mate bijdraagt.

Wateronderzoek
Voor het projectgebied is met een Fase 1 QuickScan klimaatadaptatie al een eerste risico-inschatting gemaakt betreffende de vier thema's van klimaatadaptatie; droogte, hemelwateroverlast, hitte en overstromingen. Hieruit bleek dat er een risico is op hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
De mogelijke Rainproof voorzieningen zijn in kaart gebracht. In de uitwerking van de rainproof-eisen zijn de schuine daken het uitgangspunt. Ophoging van het maaiveld is nodig is om te voldoen aan de ontwateringsnorm van de gemeente Amsterdam en voor het plaatsen van de Rainproof voorzieningen.

Bomenonderzoek
De meeste bomen binnen het plangebied staan niet op de Hoofdbomenstructuur en staan ook niet op de lijst met monumentale bomen. De conditie van de bomen in het plangebied verschilt sterk. Zo hebben de platanen een redelijke conditie, maar zijn de sierkersen en essen veelal matig tot slecht. Bij de platanen aan de J. Abelszstraat hebben de wortels zich met name in het plantsoen ontwikkeld en in mindere mate onder de verharding. Dode bomen en de bomen met een slechte conditie worden vervangen.

Kabels en leidingen
Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het vernieuwingsgebied. De kabels en leidingen van de Wegenerslees-wijkbuurt (ten zuiden van de Ruychaverstraat) zijn onlangs vernieuwd. Bestaande tracés die niet vervangen dienen te worden blijven zo veel mogelijk behouden. De huisaansluitingen zullen worden opgezegd en verwijderd.
Voor de nieuwe situatie zal in goed overleg met diensten en bedrijven een nieuw tracé voor de kabels en leidingen worden vastgelegd.

Civieltechnisch
De civieltechnische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen zijn: de gemiddelde maaiveldhoogte wordt nader bepaald met als uitgangspunt een robuust peil in het licht van klimaatverandering. Kasten, onderstations en dergelijke voor kabels en leidingen worden inpandig opgelost. In de planvorming moet rekening worden gehouden met de eisen voor toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.
Bij waterbergings- en infiltratievoorzieningen is de beschikbare verticale ruimte in de ondergrond van belang. In de huidige situatie is de ontwatering (GHG t.o.v. maaiveld) 0,7 – 0,9 m, en wordt dus niet voldaan aan de minimale ontwateringseis voor nieuwbouw- en transformatiegebied. De conclusie is dat ophoging nodig is.

Windhinderonderzoek
Vanwege de hoogte van de woontoren, die op de hoek van de Burgemeester Roëllstraat met de Dr. H. Colijnstraat komt is windhinderonderzoek gedaan. Dit onderzoek laat zien dat er in de nieuwe situatie mogelijk een verslechtering van het windkimaat ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Van windgevaar is echter geen sprake. Omdat de gemeente een gunstig verblijfsklimaat in de openbare ruimte wenselijk vindt en het onderzoek laat zien dat in de openbare ruimte op een aantal plaatsen een ongunstig verblijfsklimaat door windhinder te verwachten is, zal nog nader onderzoek gedaan worden hoe het windklimaat verbeterd kan worden. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte, de vormgeving, de positie en de aansluiting van de toren op de Ruychaverflat. Ook wordt nog gekeken naar mogelijk andere positionering van de onderdoorgangen en aanpassingen aan het ontwerp van het woongebouw dat in het verlengde van de woontoren langs de Burgemeester Roëllstraat komt.

Milieu Effect Rapportage
In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de M.E.R.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke effecten op het milieu kunnen hebben. Voorliggend project voorziet in nieuwe woningbouw en kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dergelijke projecten zijn genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het is vanwege voorgaande noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling te doen. De m.e.r-beoordeling wordt gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit wat in procedure wordt gebracht.

Geluid

Wegverkeer

De planlocatie ligt naar verwachting binnen de geluidaandachtsgebieden (voorheen geluidzone) van de Dr. H. Colijnstraat, de Burgemeester Röellstraat en de Savornin Lohmanstraat, omdat dit 50 km/u wegen betreft, die gelegen zijn in de nabijheid van het project. Het project valt binnen het geluidaandachtsgebied van de Burgemeester Röellstraat ook omdat hierin een trambaan is gelegen.

De verwachting is dat de standaardwaarden (voorheen voorkeursgrenswaarde) voor woningen worden overschreden vanwege het wegverkeerslawaai van Dr. H. Colijnstraat en tramlawaai. Voor de woningen waarop de standaardwaarden worden overschreden, zal beschouwd moeten worden of wordt voldaan aan de grenswaarde (voorheen hogere grenswaarde). Mocht niet voldaan worden aan de grenswaarde, dan is het nog mogelijk om maatregelen te treffen bijvoorbeeld in de vorm van het uitvoeren van de woningen met een niet-geluidsgevoelige gevel (voorheen dove gevel). Bij woningen waar niet aan de standaardwaarden voldaan kan worden, moet op grond van het geluidsbeleid van Amsterdam in beginsel een geluidluwe gevel (voorheen stille zijde) aanwezig te zijn.

Industrieterrein Westpoort

Het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van het gezoneerde industrieterrein Westpoort. De verwachting is dat, gezien de afstand tot het gezoneerde industrieterrein de standaardwaarden vanwege industrielawaai niet worden overschreden. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de standaardwaarden wel wordt overschreden, dan moet beoordeeld worden of aan de grenswaarden wordt voldaan.

LIB 5 zone Schiphol

Het projectgebied is gelegen binnen de zogenaamde LIB 5 zone Schiphol. Op grond van de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland dient binnen deze zone, rekenschap gegeven te worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en moet in een ruimtelijk besluit de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen mogelijk te maken.

Bodem

Er zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden verricht, om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de functie wonen. Het nieuwe gebouw wordt namelijk anders georiënteerd en komt deels op gronden te staan die nu als weg in gebruik zijn. Op voorhand dient duidelijk te zijn of deze gronden niet zodanig verontreinigd zijn dat deze niet geschikt zijn voor de functie wonen. Ook wordt het aanwezige talud, waartegen het gebouw nu deels staat, afgegraven. Duidelijk moet zijn of de grond verontreinigd is of niet.

Water

Op grond van de Waterschapsverordening moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Omdat binnen het projectgebied de verharding niet met 1.000 m² toeneemt, bestaat er geen compensatieverplichting.

Overige onderzoeken

Als onderdeel van de aanvraag voor een vergunning op basis van de Omgevingswet zal de aanvrager de daarvoor noodzakelijke onderzoeken (laten) uitvoeren. Dit gebeurt in de volgende fase. Mogelijke onderzoeken zijn met vormvrije m.e.r.-beoordeling, geluidsonderzoek, onderzoek naar stikstofdepositie, pfas-onderzoek, enz.

Oppervlakte verhard en bebouwd nu	21 711 m²
Oppervlakte verhard en bebouwd nieuw	22 038 m²
Toename verharding	327 m²
Benodigde compensatie extra water oppervlakte (10%)	0 m²

Gemeente
Amsterdam