

Stedenbouwkundig plan

H-Zuid

Augustus 2023

Colofon

Stedenbouwkundig plan **H-Zuid**
1 Augustus 2023

Ruimte & Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Uitgangspunten 7
- 2.1 Locatie en context 7
- 2.2 Historie 8
- 2.3 Kunstwerk 8
- 2.4. Uitgangspunten en doelen 8

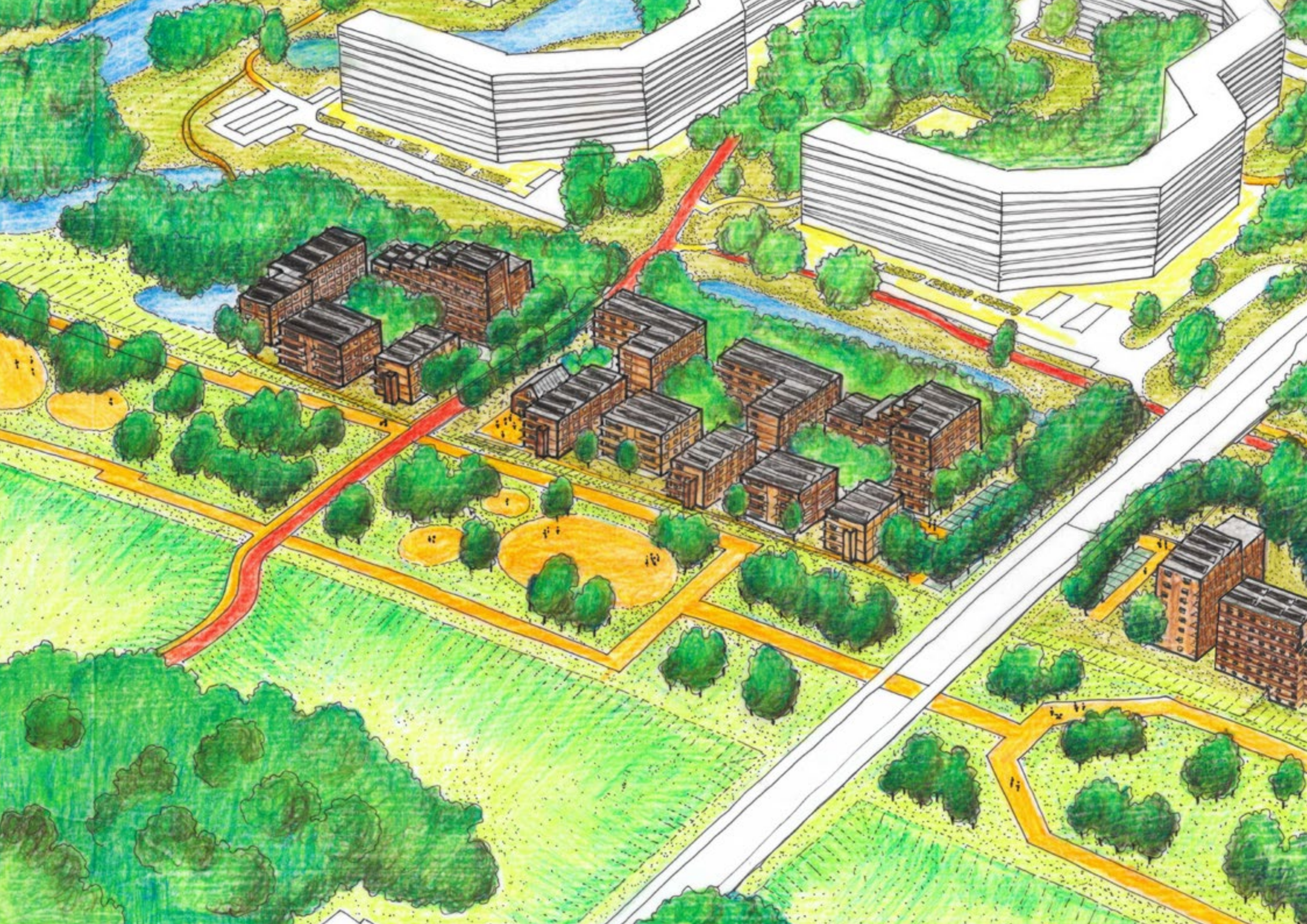
3. Stedenbouwkundig Plan 11
- 3.1 Stedenbouwkundige opzet 11
- 3.2 Bouwblokken 12
- 3.3 Programma 15
- 3.4 Beeldkwaliteit 19

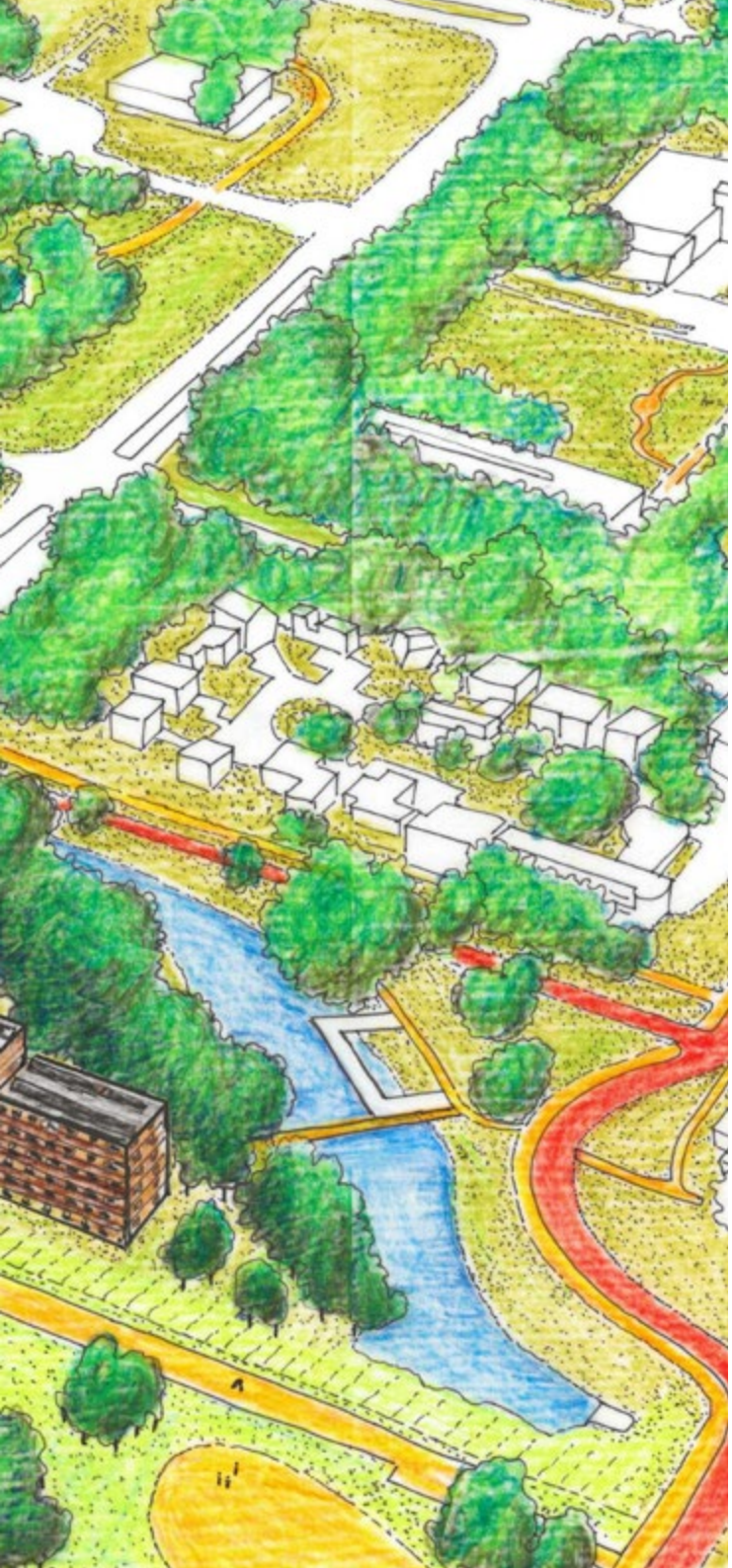
4. Mobiliteit 21
- 4.1 Verkeersstructuur 21
- 4.2 Paden en parkeervoorzieningen in de buurt 22

5. Openbare ruimte 25
- 5.1 Hoofdopzet openbare ruimte 25
- 5.2 Verbljfsplekken: collectieve tuinen, hof en buurtplein 26
- 5.3 Beplanting 29
- 5.4 Bestaand groen en ecologie 29
- 5.4 Materialisatie 30

6. Techniek & Duurzaamheid 33
- 6.1 Water 33
- 6.2 Hoogtes 34
- 6.3 Zon en schaduw 36
- 6.4 Afvalcontainers, ondergrondse infrastructuur en trafo’s 37

7. Planning & Proces 39





1. Inleiding

In de Bijlmer in het zuiden van de H-buurt, aan de rand van het Brasapark, komen rond de 530 flexwoningen. Deze blijven hier 15 jaar staan. Het wordt een plek die een belangrijke verbinding gaat vormen tussen de H-buurt, het Brasapark en Holendrecht.

Veel mensen willen in Amsterdam wonen. Maar er zijn niet genoeg huizen om aan deze vraag te voldoen. Daarom bouwen we de komende jaren 2.500 tot 3.000 flexwoningen in de stad. Dit kunnen we veel sneller dan bij gewone woningen. Het Rijk betaalt hieraan mee. Alle flexwoningen zijn sociale huurwoningen die we op deze manier toewijzen:

- 70 procent van de woningen is voor bewoners die voorrang krijgen (urgentie), zoals starters, studenten, jongeren en maatschappelijke beroepen.
- 30 procent van de woningen is voor statushouders.

Deze verdeling komt uit de voorwaarden die de overheid stelt voor het bouwen van flexwoningen.

Alle units worden tijdelijk op H-Zuid geplaatst en blijven 15 jaar staan. Daarna dienen de units te verhuizen naar een andere locatie. De gebouwen zijn zo ontworpen dat deze demontabel zijn en op een andere plek weer opgebouwd kunnen worden. De onderdelen voor de wanden en daken van de woningen worden in een fabriek in Nederland gebouwd. Daarna worden de woningen op de bouwplaats in elkaar gezet. We noemen dit prefabwoningen.







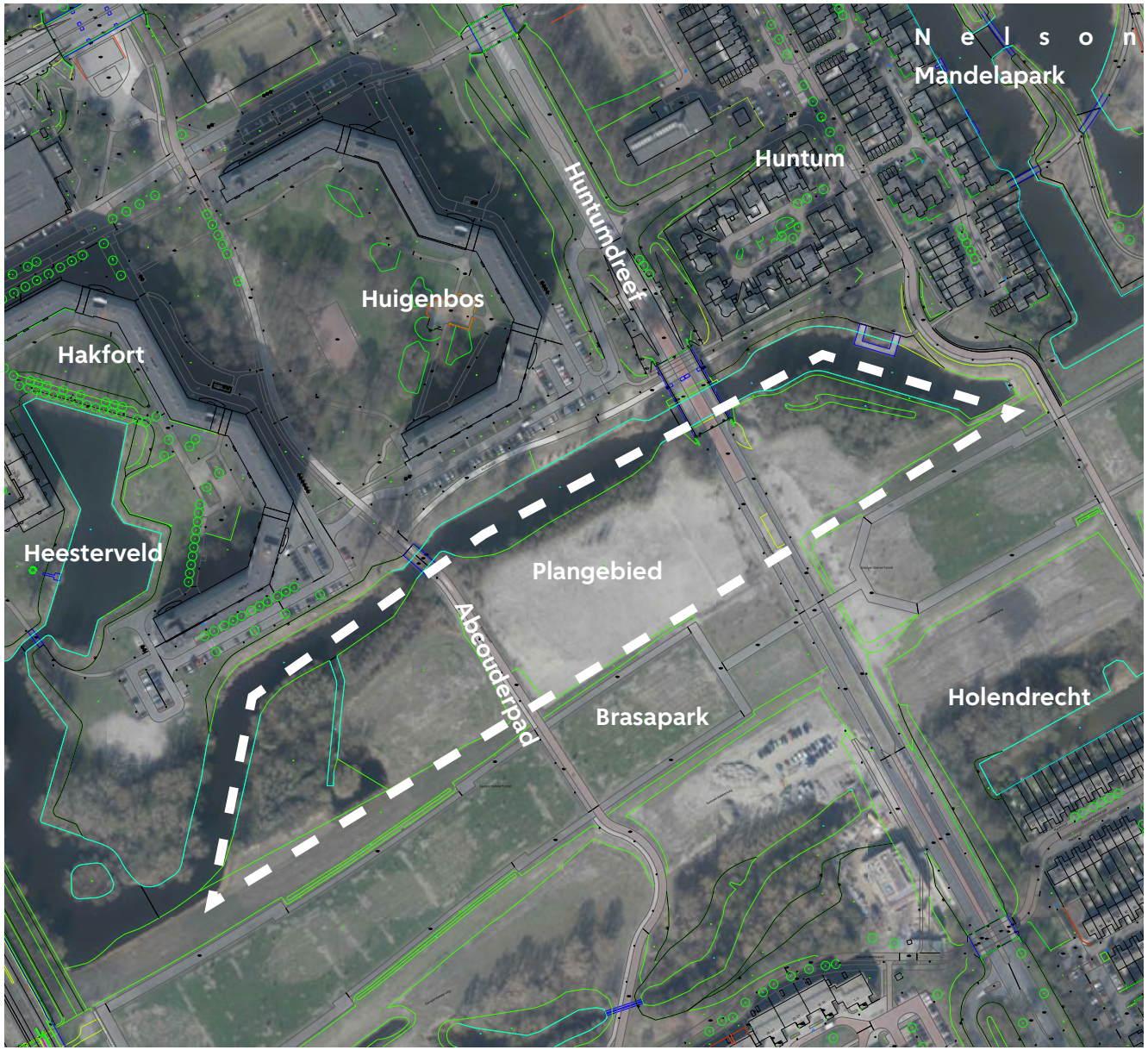

Omgevingsimpressie H-Zuid

2. Uitgangspunten

2.1 Locatie en context

Het gebied waar de flexwoningen gebouwd worden wordt omgeven door grote groene ruimtes, zoals het Brasapark en de hoven van Hakfort en Huigenbos. Ook het Nelson Mandelapark is nabij. Het gebied grenst aan de noordkant aan een brede watergang met natuurlijke oevers.

De bereikbaarheid van het gebied is goed. Het Abcouderpad - een hoofdfietsroute van Amsterdam-Zuidoost - en de Huntumdreef (autoweg) doorsnijden het gebied. Metrostation Bullewijk ligt op loopafstand, net ten westen van Heesterveld.



Plangebied

2.2 Historie

Het plangebied was voorheen onderdeel een open landschap ten zuidoosten van Amsterdam. Vanaf de woningbouwontwikkeling in Zuidoost vanaf de jaren 60 verandert dit. Door het stadsdeel worden verschillende autoroutes aangelegd. Ook ter hoogte van wat nu de A9 is. De planlocatie was beoogt als afslag van de deze autoweg. De taluds zijn aanglegd, maar de afslag zelf is nooit in gebruik genomen. De planlocatie is daarmee vanaf de aanleg van de autoweg een geïsoleerd tussengebied gebleven tussen H-Midden en Holendrecht

2.3 Kunstwerk

Aan het Abcouderpad, bij de noordelijke entree van de buurt, staat een kunstwerk van Bernard Olsthoorn. Deze is geplaatst in de tijd dat de A9 een harde grens vormde tussen H-Midden en Holendrecht. De restruimte was een anonieme plek die geen identiteit had. Dit kunstwerk beoogde dit te veranderen.

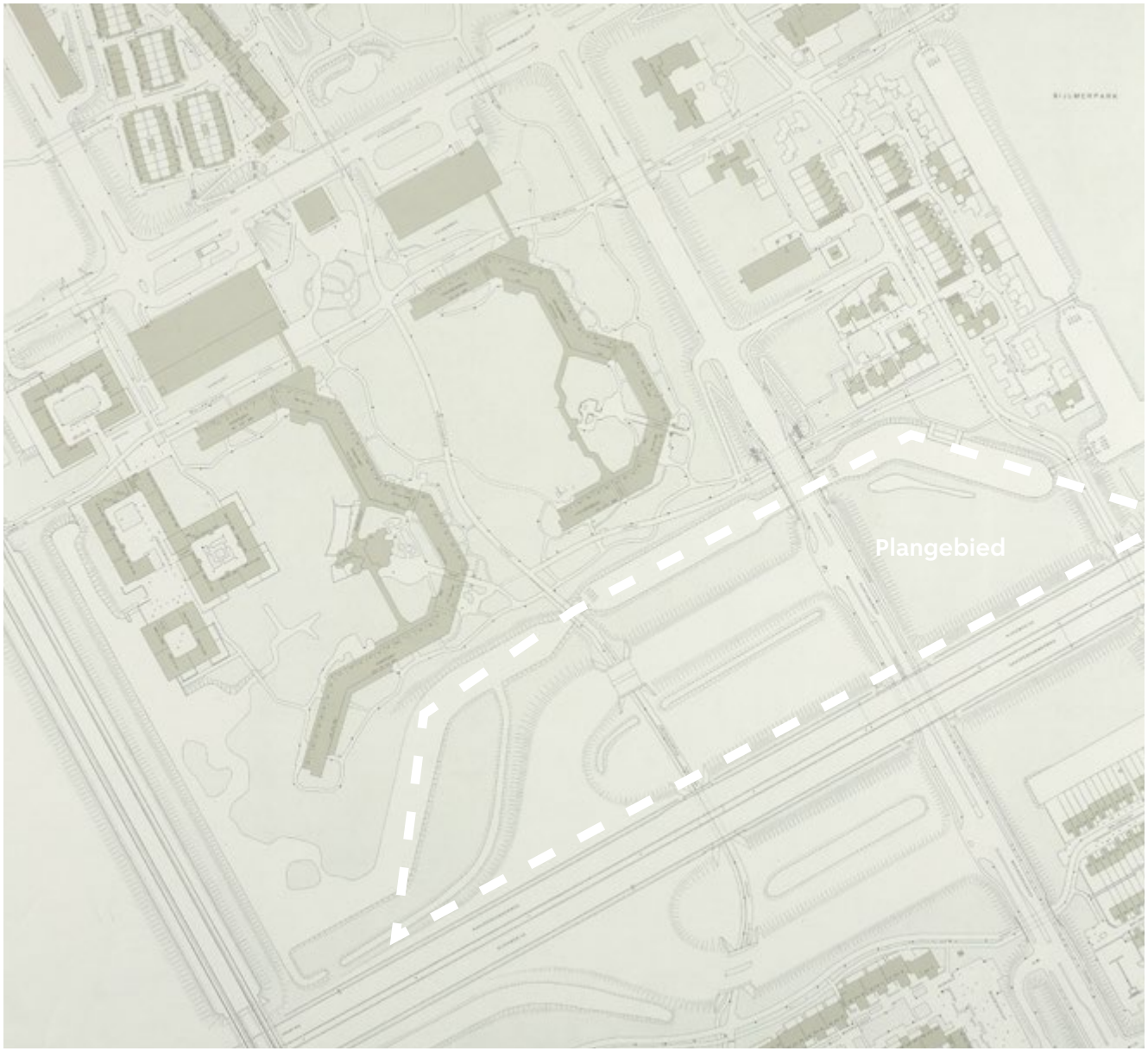
Vanwege de overkluizing van de A9 is de harde grens verdwenen. De flexwoningen zullen samen met het Brasapark de verbindende schakel zijn tussen H-Midden en Holendrecht. Mogelijkheden worden onderzocht om het kunstwerk daarom te verplaatsen en elders tot zijn recht te laten komen.

2.4. Uitgangspunten en doelen

Voor de ontwikkeling van het gebied tot woonbuurt met flexwoningen zijn een aantal uitgangspunten opgesteld die de ontwikkeling sturen en de kwaliteit van het gebied waarborgen.

- Koesteren en versterken van bestaande groen- en waterstructuren.
- Versterken verbindingen tussen de omliggende buurten en groengebieden, in het bijzonder met het Brasapark en Heesterveld.
- Creëren van een buurt met een sterke eigen identiteit en een sterk gemeenschapsgevoel.
- Informele, ongedwongen sfeer.
- Autoluwe buurt.

Frame zonder titel, Bernard Olsthoorn. Beeld via Buitenkunst Amsterdam

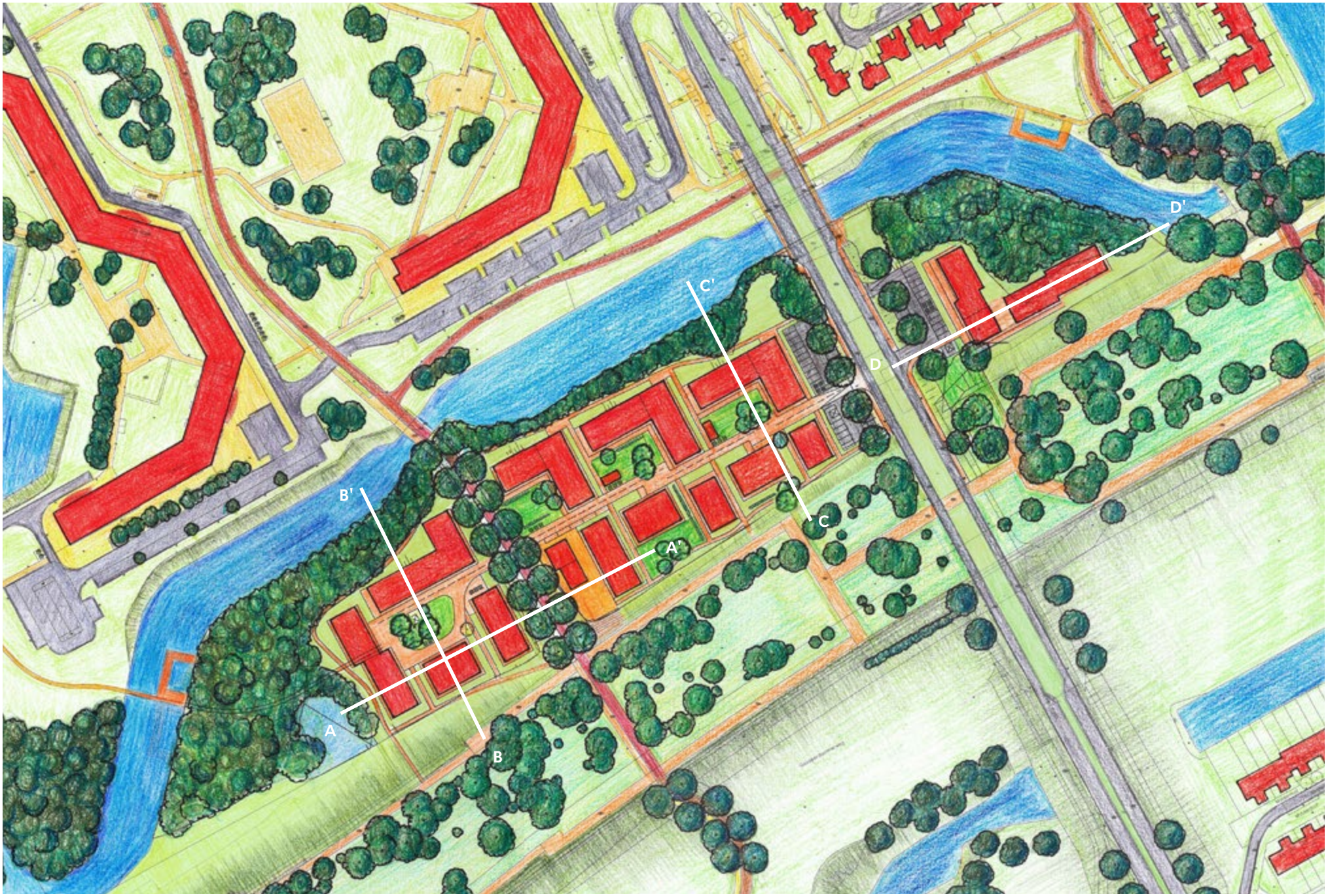


Historische kaart van het plangebied 1984. Stadsarchief Amsterdam





Frame zonder titel, Bernard Olsthoorn. Beeld via Buitenkunst Amsterdam



Stedenbouwkundige plankaart

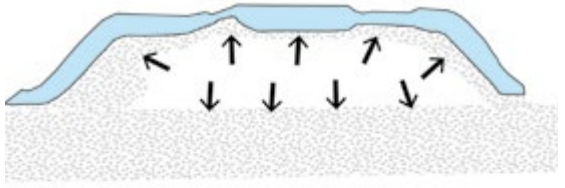
3. Stedenbouwkundig Plan



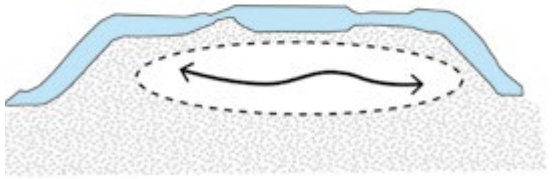
3.1 Stedenbouwkundige opzet

De woonbuurt heeft een compacte stedenbouwkundige opzet, waarbij een besloten en intieme binnenwereld ontstaat, die contrasteert met de grote omliggende groene ruimtes die juist een publieke functie voor de wijde omgeving hebben. In de stedenbouwkundige opzet worden de woongebouwen geclusterd rond een reeks collectieve verblijfplekken. Een centrale straat vormt de interne hoofdontsluiting die als shared space (woonerf) in gebruik is. Voetgangers en fietsers zijn de voornaamste gebruikers, auto's rijden stapvoets. Parkeren is geconcentreerd op twee parkeerterreinen aan weerszijden van Huntumdreef.

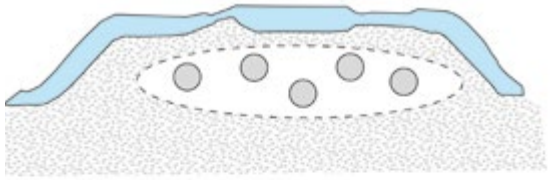
Tussen de gebouwen zijn doorzichten en paden naar de waterkant (met bestaande opgaande beplanting) en het Brasapark. Op het knooppunt van het Abcouderpad en de centrale straat door de buurt komt een buurtplein met verschillende voorzieningen. Welke voorzieningen dit worden, moet nog onderzocht worden, maar hierbij valt te denken aan een buurtkantine, fietsenmaker of flexwerkplek voor jongeren.



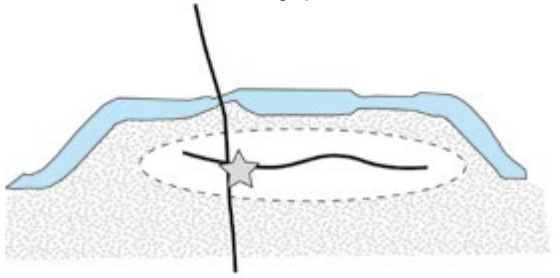
contact met groene omgeving



binnenwereld met eigen identiteit en centrale route



kleinschalige plekken



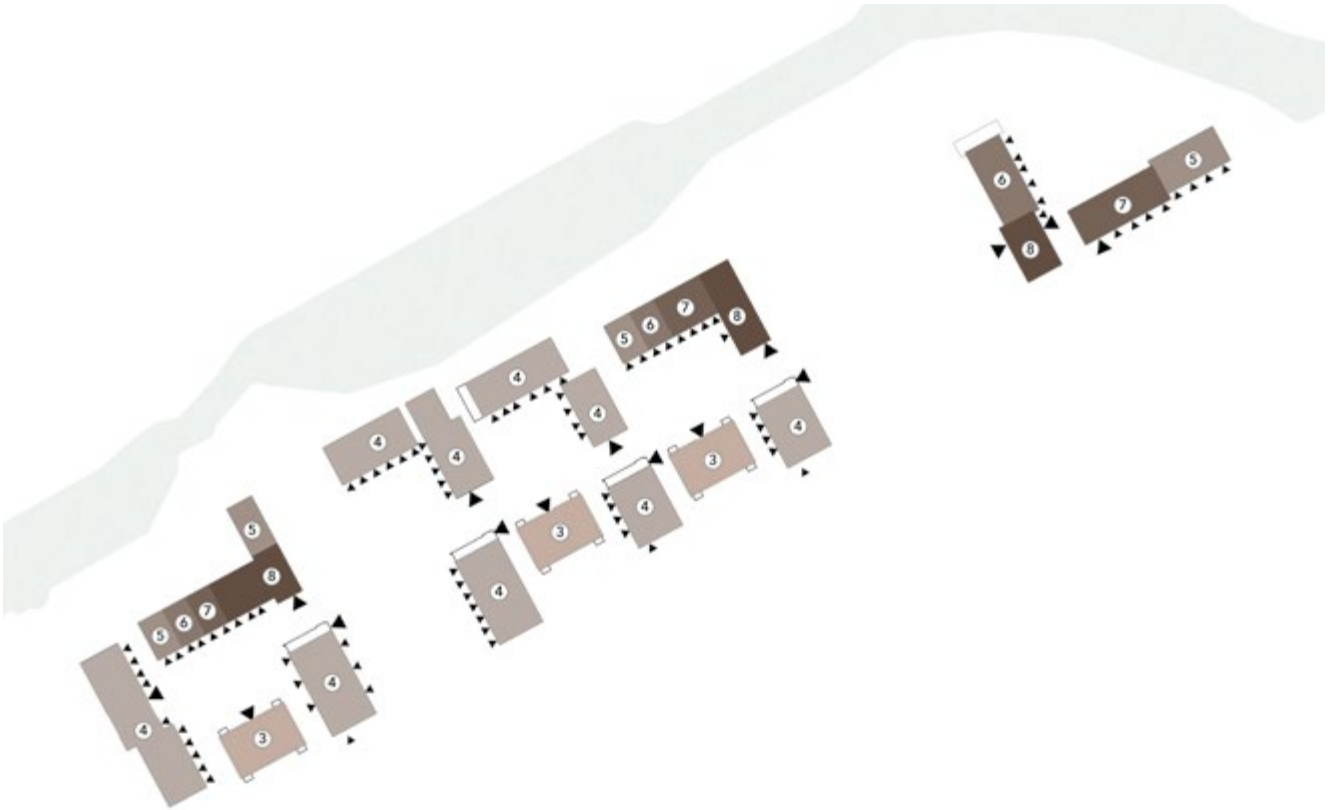
buutplek op kruispunt van fietspad en centrale route

3.2 Bouwblokken

De woongebouwen zijn zo geclusterd dat er collectieve verblijfsplekken gevormd worden. De gebouwen zijn alzijdig, waarbij zoveel mogelijk woningen een privé-buitenruimte hebben. In gevallen waar dit niet zo is, wordt de collectieve tuin op zo'n manier ingericht dat iedereen prettig buiten kan verblijven.

Aan de buitenranden van de buurt staan de gebouwen met hun voeten in het landschap. De meeste bouwblokken zijn 4 lagen hoog, en daarmee lager dan de boomkronen van de bestaande beplanting langs het water. Aan de Huntumdreef en het Abcouderpad is een drietal woongebouwen die een hoogte-accent hebben tot 8 bouwlagen. Deze gebouwen zijn daarmee lager dan de flatgebouwen van Hakfort en Huigenbos; deze zijn 11 lagen hoog.

De centrale route en de collectieve tuinen moeten sociaalveilige en levendige plekken worden waar iedereen zich prettig voelt. Eén van de manieren om dit te bereiken is door oriëntatie van de woningen met entrees en leefruimtes naar de straat en collectieve tuinen. Alle woningen op de verdiepingen worden ontsloten via een herkenbare en veilige hoofdentree, gelegen aan de straat.

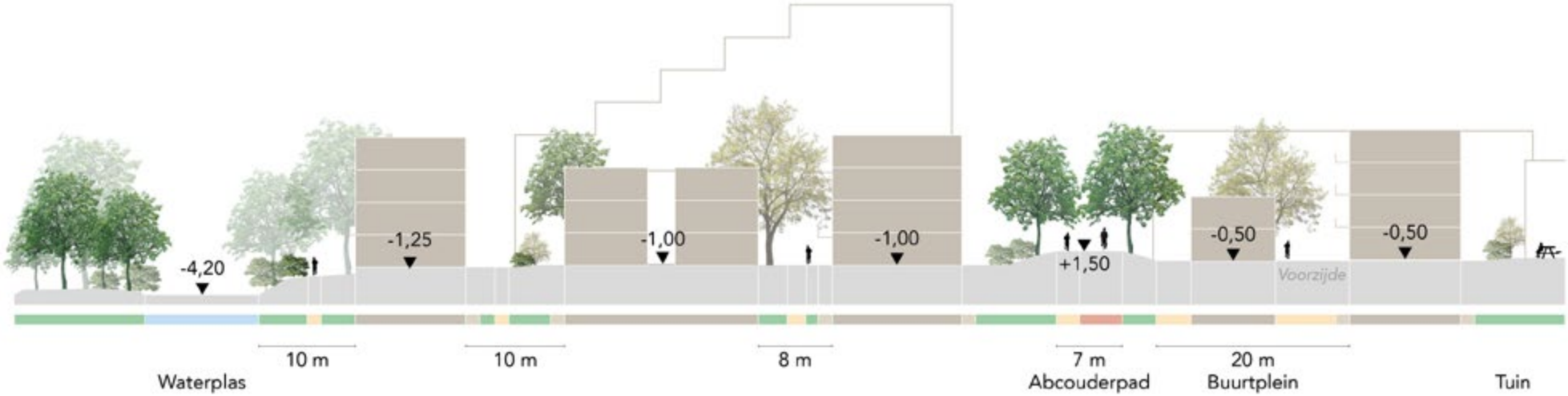


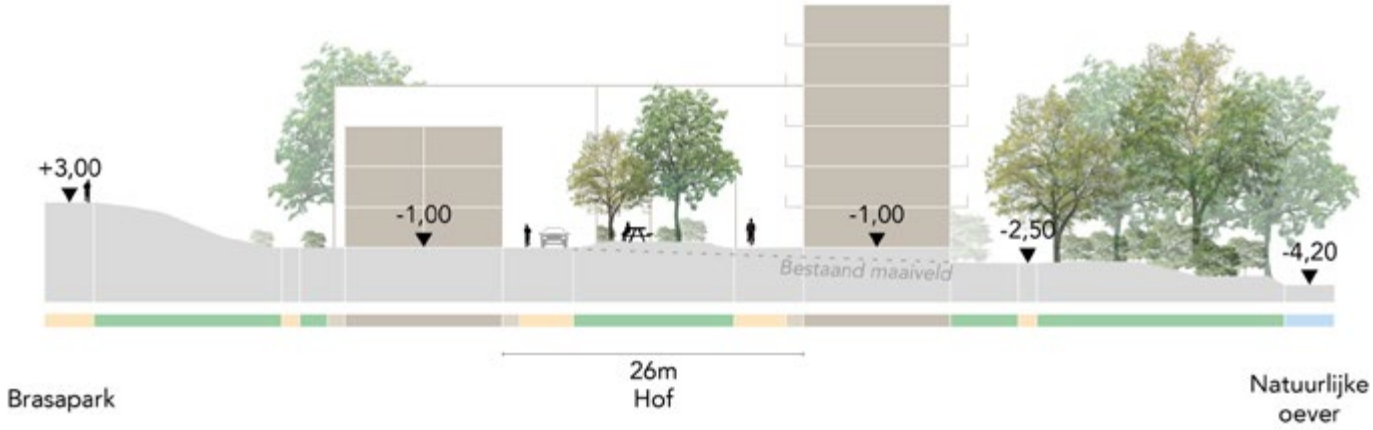
Gebouwhoogtes (lagen) en entrees

Rondom alle gebouwen wordt waar mogelijk een margezone gereserveerd van 1,5m waarin de toekomstige bewoner en gebruiker zelf kan bepalen hoe deze gebruikt wenst te worden. Op de verdiepingen worden, waar mogelijk, balkons gerealiseerd waardoor een aantrekkelijke privé buitenruimte aangeboden wordt.

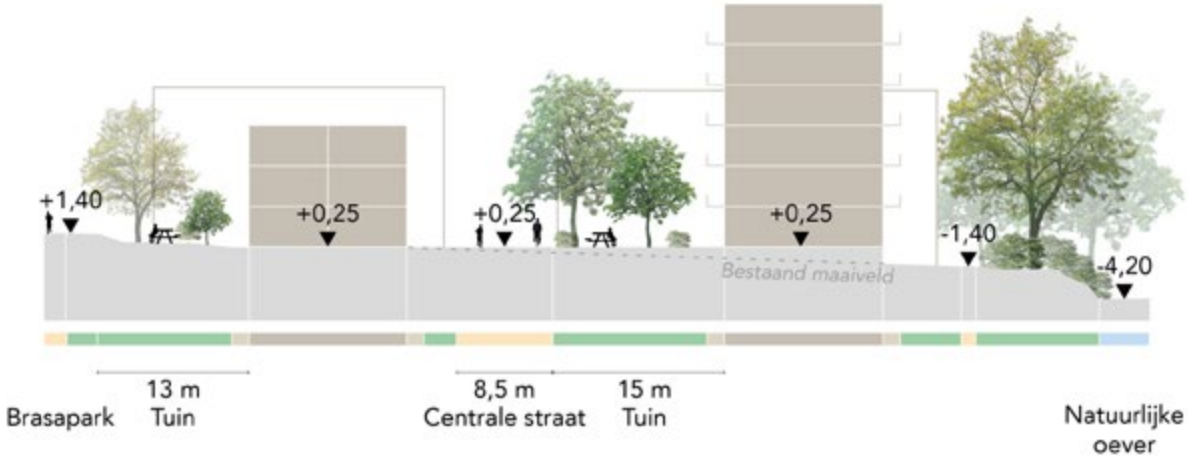
De doorsnedes op pagina 13 en 14 illustreren hoe de bouwblokken op elkaar afgestemd zijn en welke openbare ruimte tussen de blokken mogelijk is. Een gedetailleerdere uitwerking van de openbare ruimte volgt in hoofdstuk 5. Op pagina 10 is aangegeven op welke locaties de doorsnedes gemaakt zijn.

Doorsnede AA'

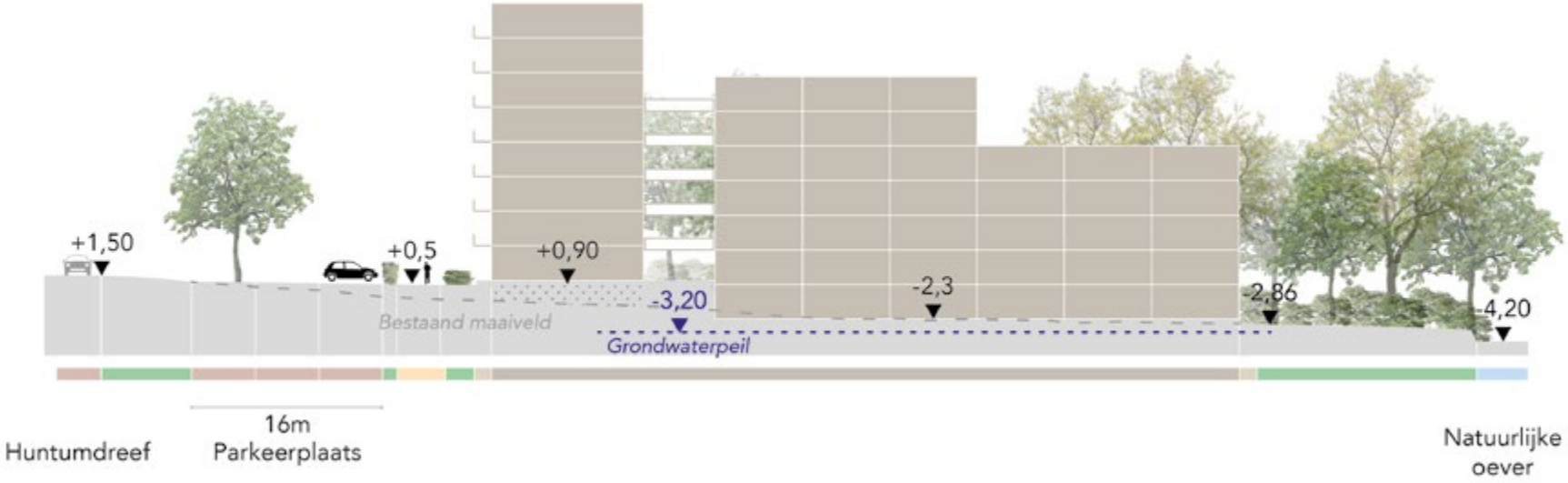




Doorsnede BB'

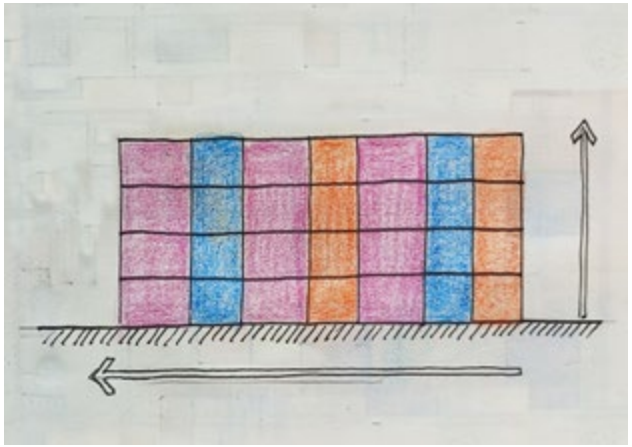


Doorsnede CC'



Doorsnede DD'

Voor dit gebouw wordt nader onderzocht of één of twee vloerpeilen de voorkeur heeft.



De typologieën zijn verticaal gestapeld en horizontaal gemengd

3.3 Programma

Het plan voor deze locatie komt voort uit het grote woningtekort. Op deze locatie wordt het daarom mogelijk gemaakt om circa 530 flexwoningen te bouwen. Naast dit aantal woningen is er ook ruimte gereserveerd voor buurtvoorzieningen. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dat de verschillende bewoners en woningtypen gemengd en deels geclusterd worden zodat er variatie in architectuur en woningtypen ontstaat. Door deze vermenging wordt de sociale cohesie tussen de bewoners van H-Zuid mogelijk gemaakt .

Woningen

De woningen krijgen een goede kwaliteit van permanente waarde en passen qua uitstraling goed in de omgeving. Samen met verschillende architecten, bouwers en woningcorporaties worden verschillende woningen gebouwd, waardoor voldoende variëteit in de buurt ontstaat.
De woningen in het plan zijn compact en hebben een oppervlakte tussen de 30m^2 en 60m^2. De grotere woningen zullen voornamelijk aan de parkzijde in het middendeel (tussen dreef en Abouderpad) gerealiseerd worden, omdat deze locatie zich bijzonder goed leent voor gezinnen. Verder krijgen de woningen flinke raampartijen met veel daglicht. Daarnaast zijn de woningen duurzaam en energiezuinig conform het bouwbesluit.

Voorzieningen

De voorzieningen in de buurt hebben als doel om het lokale ondernemerschap te ondersteunen en de sociale cohesie te versterken. Om deze reden wordt een buurtplein gebouwd op het kruispunt tussen het Abcouderpad en de centrale route van de buurt. Er zal maximaal 1.000 m^2 aan voorzieningen worden gerealiseerd. Het betreft:

- Ca. 280 m^2 bvo gemeenschappelijke ruimtes in drie hoogbouwblokken, welke zijn bedoeld voor ontmoeting van de bewoners onderling van het betreffende deelgebied (west, midden en oost). De functie is onderdeel van en ondergeschikt aan het woonprogramma. Het kan zijn dat in die algemene ruimte een ondersteunende organisatie een spreekuur houdt, zoals bijvoorbeeld een medewerker van vluchtelingenwerk of de buurtconciërge. Daarnaast wordt gedacht aan een bring-me-box om pakketjes op te halen;
- Ca. 370 m^2 bvo bedrijfsruimtes in de plint van gebouw M8. Te denken valt aan detailhandel (de wisselwinkel, een minisupermarkt), kantoor (huiswerkbegeleiding). Het zijn geen functies die geluidshinder geven of een groot publiek aantrekken. Het betreft enkel buurtgebonden functies;
- Een buurtkantine met een grootte van maximaal 260 m^2 bvo.

Naast de meer publieke voorzieningen, wordt er in het plan ook op meerdere plekken ruimte gemaakt voor kleinschalige voorzieningen. Verspreid door de buurt zal een collectieve wasvoorziening (opgenomen in een woongebouw), een tuinschuur en fietsparkeergelegenheid gerealiseerd worden.







Rererentie voor schuur voor tuingereedschappen of fietsen (Tinggaarden, bureau Vandkunsten)



Rererentie 'special' voorzieningengebouw met horeca op buurtplein





Collectieve binnentuin



Referentie gevelplastiek



Eén materiaal met verschillende tinten



Verzameling van houten materialisatie



Referentie gevelplastiek

3.4 Beeldkwaliteit

De flexwoningen in H-Zuid worden grotendeels in hout gebouwd. Het doel van dit stedenbouwkundig plan is om hout in te zetten als duurzaam bouwmateriaal, waarbij de innovatie van het gebruik van hout zoveel mogelijk wordt aangepakt. Deze hoge ambitie past bij de prachtige locatie. De ligging is direct naast het Brasapark. Hier past de natuurlijke uitstraling van houtbouw bij, waardoor de woonwijk mooi samengaat met de groene en gezonde omgeving en onlosmakelijk verbonden is met het park.

Eigen karakter en identiteit

Architectonisch wordt in de hele buurt één sfeer of stijl gehanteerd. De afzonderlijke bouwblokken vormen samen een ensemble met een warme architectuur, waarin hout het belangrijkste materiaal is, hout zal dan ook nadrukkelijk het beeld van de gevels bepalen.

Duurzaam en beeldbepalend

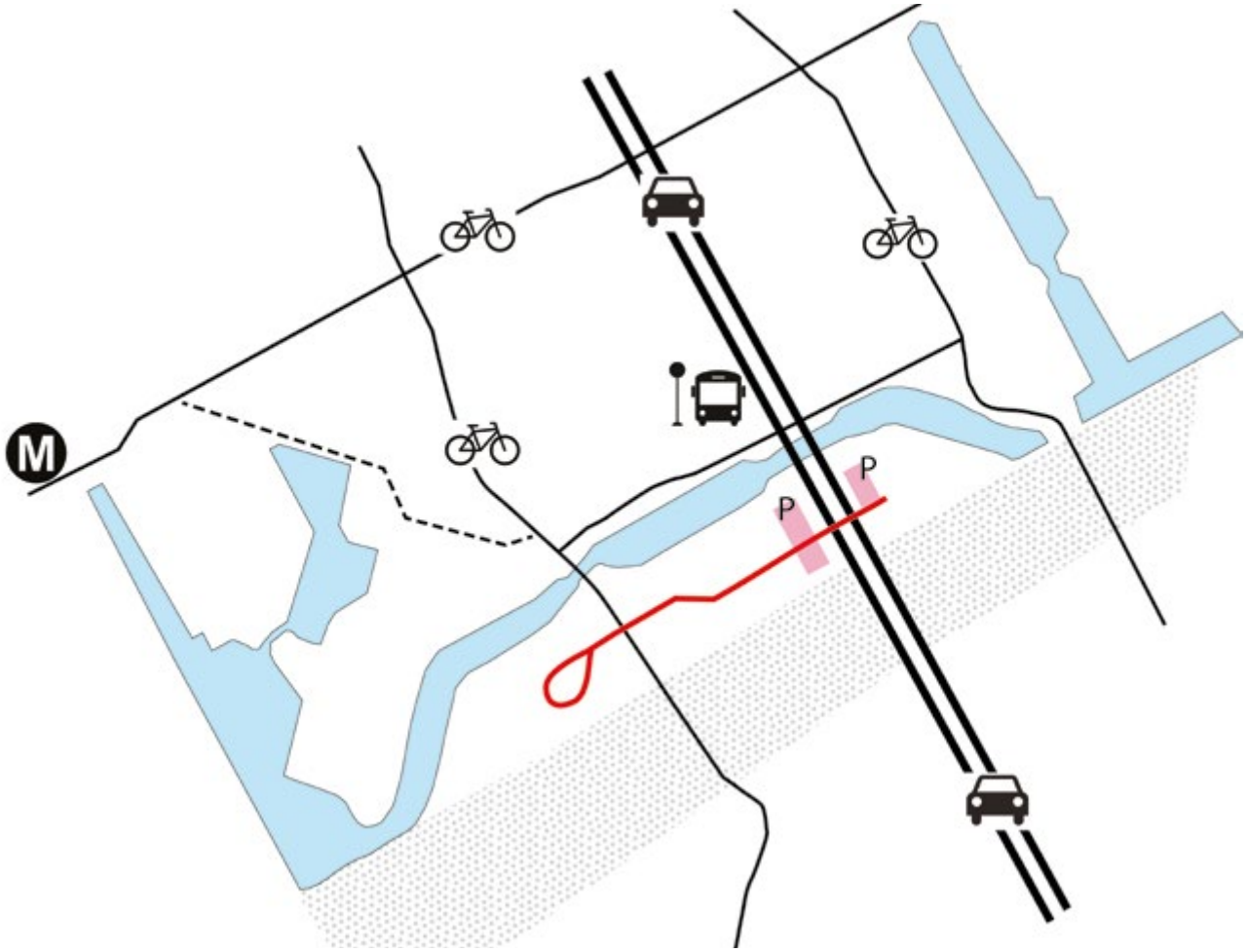
Hout is een zeer duurzaam bouwmateriaal, het is een hernieuwbaar bouwmateriaal. Ook is hout in een gebouw zeer geschikt voor hergebruik. De flexwoningen zijn bedacht en ontworpen vanuit het idee om deze te verplaatsen na een periode van 15 jaar. Hout is licht van gewicht, gemakkelijk te demonteren, gemakkelijk te vervoeren en kan zonder kwaliteitsverlies worden bewerkt en opnieuw worden gemonteerd. Hout heeft ook een positief effect op de CO_2-uitstoot, vanwege het vermogen tot CO_2-opslag. Houtbouw reduceert de stikstofuitstoot en kan daarmee bijdragen aan een oplossing voor de huidige stikstofcrisis in de bouw. Al deze aspecten en kwaliteiten van hout zijn zichtbaar in de Flexwoningen van H-Zuid.
Een houten gevel geeft het gebied een warme uitstraling en het natuurlijke karakter dat we willen uitstralen met het bouwen van een wijk naast een park, waardoor de woningen een authentieke uitstraling krijgen.

Gevelplastiek, kleur en detail

De houten gevels zijn het basismateriaal dat een totaalbeeld geeft van een in hout gebouwde buurt. De verschillende thema's en bijbehorende detaillering zorgen voor een grote mate van variatie. Te veel variatie kan leiden tot een chaotisch en rommelig geheel. Om dit te vermijden moet een evenwicht worden gevonden tussen de gemeenschappelijke kenmerken (een wijk gebouwd in hout) en de unieke kenmerken (type gebouwen) van de verschillende blokken. De blokken kunnen worden gezien als een resultaat van zowel uniciteit als gemeenschappelijke kenmerken. De gemeenschappelijke kenmerken zijn sturend, maar de unieke kenmerken zijn uniek, waardoor ieder gebouw een specifieke uitdrukking kan hebben. Dit versterkt het informele karakter van de wijk. Materiaal en kleur worden gebruikt om de gewenste warme en informele sfeer te creëren en het karakter van de verschillende blokken te versterken. Ten slotte kunnen de verschillende bouwkundige elementen zoals de entrees, balkons, loggia's, galerijen, trappenhuizen etc. vragen om een expressieve vormentaal die variatie in het lokale architecturale beeld versterkt.

Kleur en materiaalveroudering

Biobased materialen zijn duurzaam en hebben een breed scala aan uiterlijke, unieke eigenschappen en natuurlijke schoonheid, dus het is belangrijk om esthetische prestaties op de lange termijn te garanderen. Onbehandeld hout veroudert. Gelaagdheid in de gevels is een belangrijk middel om grote grijze vlakken te voorkomen. Gelaagdheid kan worden gecombineerd met veranda's, dakoverstekken en balkons.



Verkeersstructuur

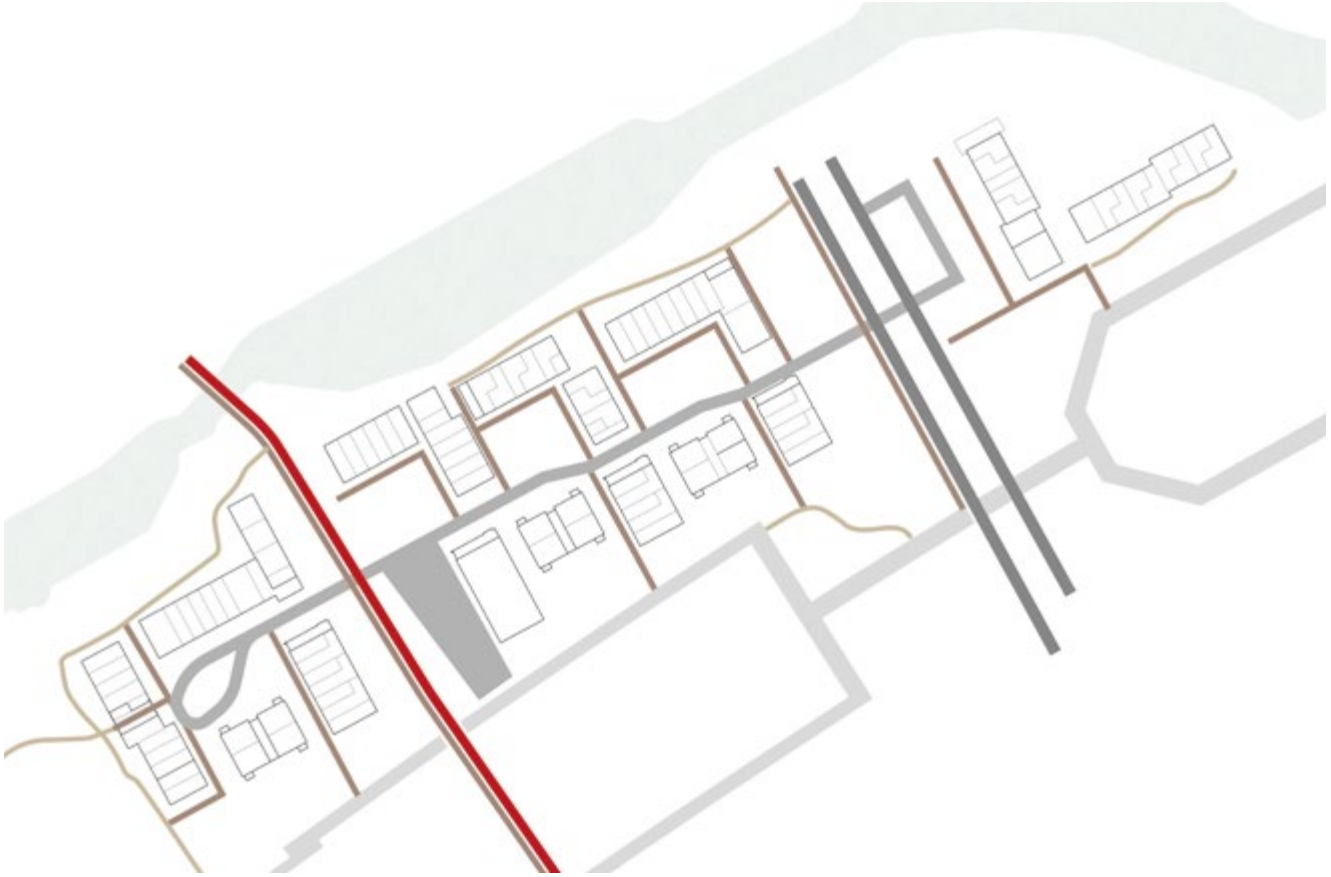
4. Mobiliteit

4.1 Verkeersstructuur

De bereikbaarheid van het gebied is goed.
Het gebied wordt voor fietsers primair ontsloten vanaf het Abcouderpad, dat het gebied in het westen doorsnijdt. Het Abcouderpad is een hoofdfietsroute die een verbinding vormt met Bijlmer-centrum en door heel Amsterdam-Zuidoost loopt. Aan het Abcouderpad worden de buurtvoorzieningen geconcentreerd.
Een tweede fietsroute is het Bijlmerpleinpad, gelegen aan de oostkant van het gebied.

Met de auto is het gebied te bereiken via de Huntumdreef, die het gebied in het oosten doorkruist. De parkeervoorzieningen worden geconcentreerd aan de Huntumdreef, zodat de buurt een autoluw karakter zal krijgen.

Er zijn ook goede OV-verbindingen. Op loopafstand bevindt zich het metrostation Bullewijk en niet veel verder in zuidelijke richting het metro- en treinstation Holendrecht. Vanuit hier is het gemakkelijk om andere delen van de stad en de regio te bereiken. Aan de Huntumdreef, iets ten noorden van het plangebied, is een halte voor bus 41 richting Muiderpoort en Holendrecht. Om deze bushalte goed te kunnen bereiken wordt er aan weerszijden van de Huntumdreef een voetpad beoogd. Het moet uitgezocht worden of dit haalbaar is.



Paden



Naar het zuiden toe worden deze voetpaden verlengd tot aan de entree van het Brasapark. Daanaast wordt er een extra voetgangersroute over het water naar Heesterveld / metro Bullewijk gerealiseerd. Deze route zal ook van grote waarde zijn voor de verbinding van de bewoners van Heesterveld met het Brasapark.

4.2 Paden en parkeervoorzieningen in de buurt

Centrale straat

In lengterichting van de nieuwe buurt komt een autoluwe, centrale straat, die aantakt op het Abcouderpad en Huntumdreef.
Aangezien er maar zeer weinig autoverkeer in de buurt te verwachten is, is het mogelijk dat de centrale straat een woonerf wordt: voetgangers en fietsers zijn de voornaamste gebruikers, gemotoriseerd verkeer rijdt hier stapvoets (15 km/uur). Doodat de straat maar 4,5 m breed is en op een aantal plekken verspringt wordt het logisch langzaam te rijden.

De centrale straat heeft aan beide uiteindes een keermogelijk voor vuilniswagens en nood- en hulpdiensten. De hoofdentrees van de woongebouwen zijn gelegen aan de straat t.b.v. de herkenbaarheid, sociale veiligheid en bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.

Netwerk van paden

In aanvulling op de centrale straat is er een netwerk van voetpaden in de buurt. Aan deze zogenaamde 'woonpaden' zijn entrees van begane grondwoningen gelegen. Ook leggen deze woonpaden verbinding met de groene buitenranden van de buurt. In deze groene randen liggen kleinschalige, informele padje, de zogenaamde landschapspaadjes. De woonpaden, landschapspaadjes en bestaande paden van het Brasapark maken het mogeljk verschllende rondjes te lopen.

4.3 Parkeren

Autoparkeren

Autoparkeren is alleen toegestaan op de parkeerterreinen aan weerszijden van de Huntumdreef. Een uitzondering is alleen mogelijk voor mindervaliden en een paar deelauto''s. Het is wel mogeljk om nabij de woning te komen om spullen te laden en te lossen .
Conform de gemeentelijke regels voor parkeren bij sociale huurwoningen wordt er voor bezoekersparkeren uitgegaan van 0,1 auto parkeerplek per woning. Voor bewoners worden geen parkeerplaatsen gemaakt.
Voor de buurtvoorzieningen aan het Abouderpad worden geen extra parkeerplekken gerealiseerd. Het is de bedoeling dat bezoekers te voet of te fiets komen. Daarnaast is dubbelgebruik met het bezoekersparkeren aan weerszijden van de Huntumdreef mogelijk.

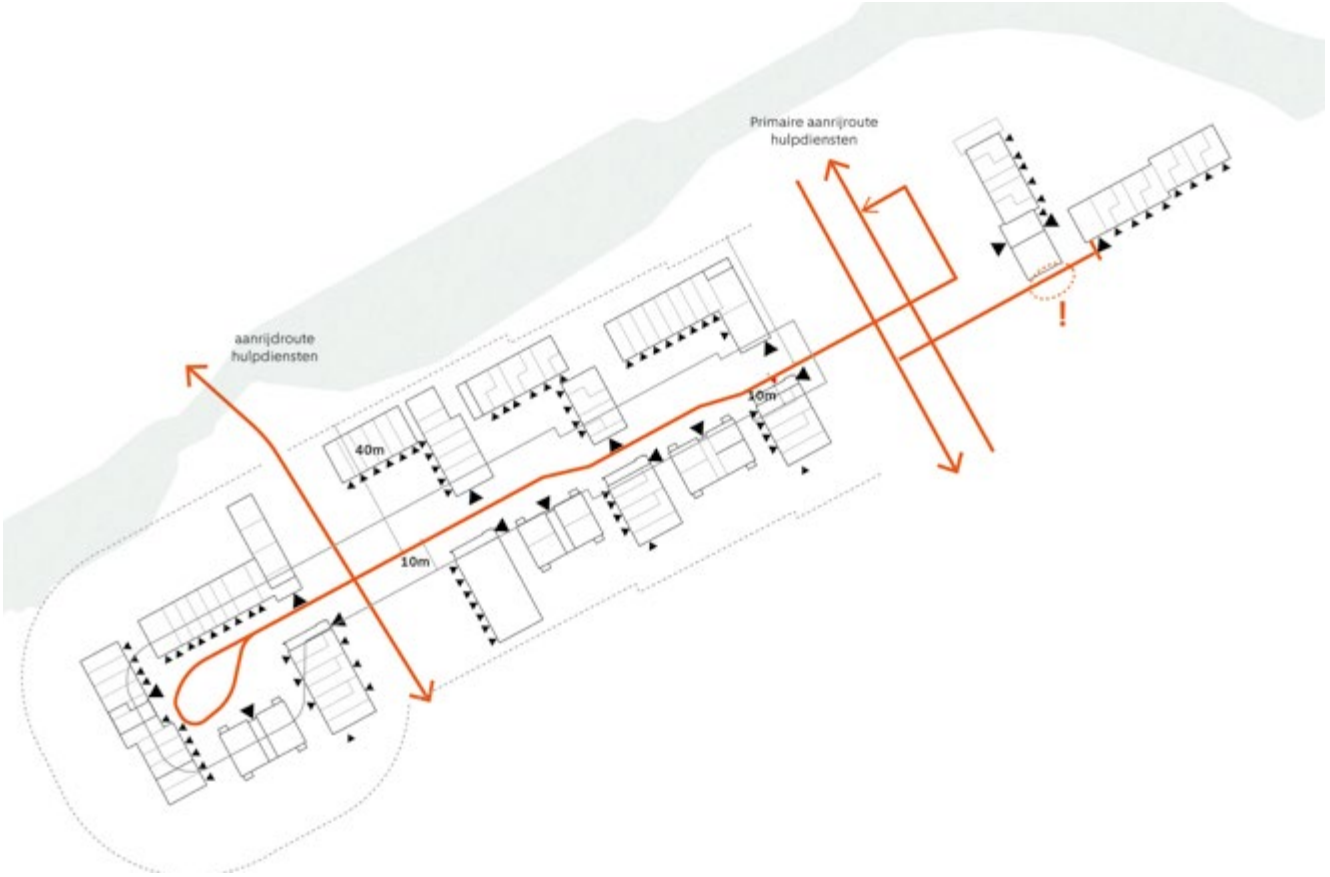
Fietsparkeren

De hoeveelheid fietsparkeerplaatsen voor bewoners wordt gebaseerd op de oppervlakte van de woning. Er worden twee fietsparkeerplekken gerealiseerd voor iedere woning van 50m^2 of minder. Voor iedere woning groter dan 50m^2 worden drie fietsparkeerplekken gerealiseerd. Specifiek voor de woningen van statushouders of ontheemden wordt uitgegaan van één fiets per woning, tenzij deze woning voor een gezin geschikt is. Daarnaast wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren van scooters. Hiervoor geldt in het algemeen een richtlijn van 0,13 scooter per woning. Deze parkeervoorzieningen worden waar mogelijk in een wind- en weerdichte fietsenstalling aangeboden. Voor bezoekers wordt uitgegaan van 0,25 fietsplek per woning. Deze fietsparkeerplaatsen zijn gelegen aan de centrale straat.

4.6 Hulpdiensten

Hulpdiensten zullen als eerste vanaf de Huntumdreef de buurt inrijden. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van het Abcouderpad.

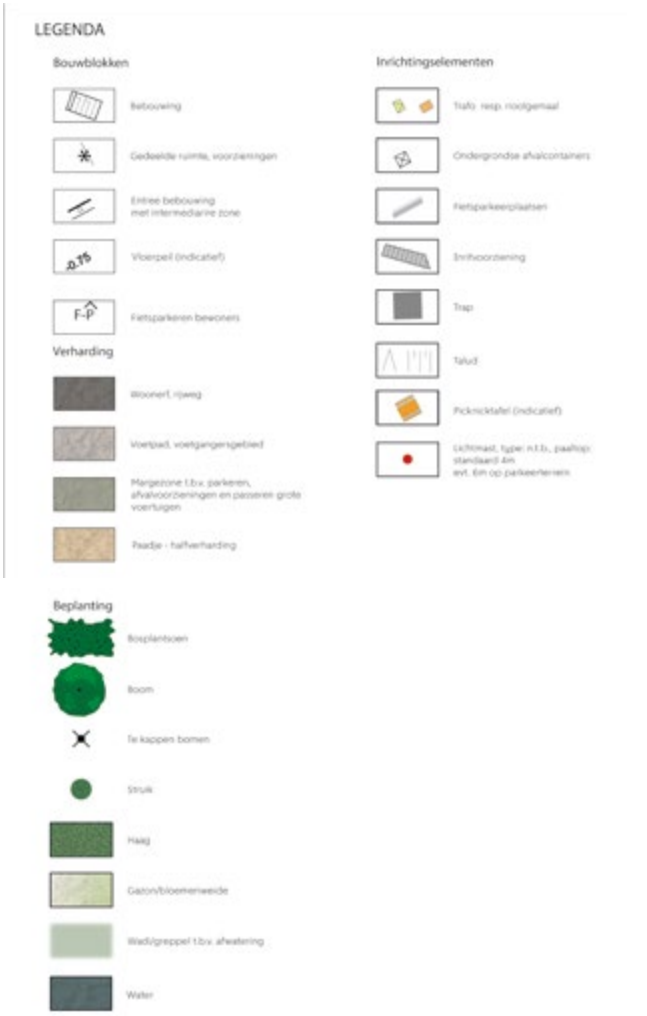
Voor dit Stedenbouwkundig Plan is de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019' van de Brandweer als leidraad genomen. De centrale route heeft altijd een vrije zone van ten minste 4,5m. Deze maat is voldoende voor de brandweer. Daarnaast wordt er bij de uitwerking van het ontwerp voldoende ruimte gemaakt om dichtbij de gebouwen op te stellen en een woning of voorziening te betreden. Vrijwel alle entrees van de benedenwoningen zijn binnen 40m vanaf de centrale straat te bereiken. Alleen bij het meest oostelijke gebouw wordt deze afstand mogelijk iets overschreden. Hievoor zal de ontwikkelaar in overleg met de brandweer treden om te bepalen of/hoe dit met aanvullende voorzieningen goed kan worden opgelost. De hoofdontsluitingen van de bovenverdiepingen zijn binnen 10m van de centrale straat gelegen.



Bereikbaarheid brandweer



5. Openbare ruimte



5.1 Hoofdopzet openbare ruimte

De buitenruimte kenmerkt zich door een besloten binnenwereld en groene randen. De binnenwereld bestaat uit een informele centrale straat en een reeks kleinschalige verblijfplekken: collectieve tuinen, een hof (westelijk uiteinde van centrale straat) en een buurtplein (aan fietspad). Vanaf de centrale straat zijn er tussen de bebouwing routes en doorzichten naar de groene buitenranden. In deze buitenrand liggen smalle, halfverharde paadjes, zodat het mogelijk is om een ommetje te lopen. Via trappen zijn alle gebouwclusters en het buurtplein met het Brasapark verbonden.



Impressie centrale straat met autoluw karakter (woonerf)

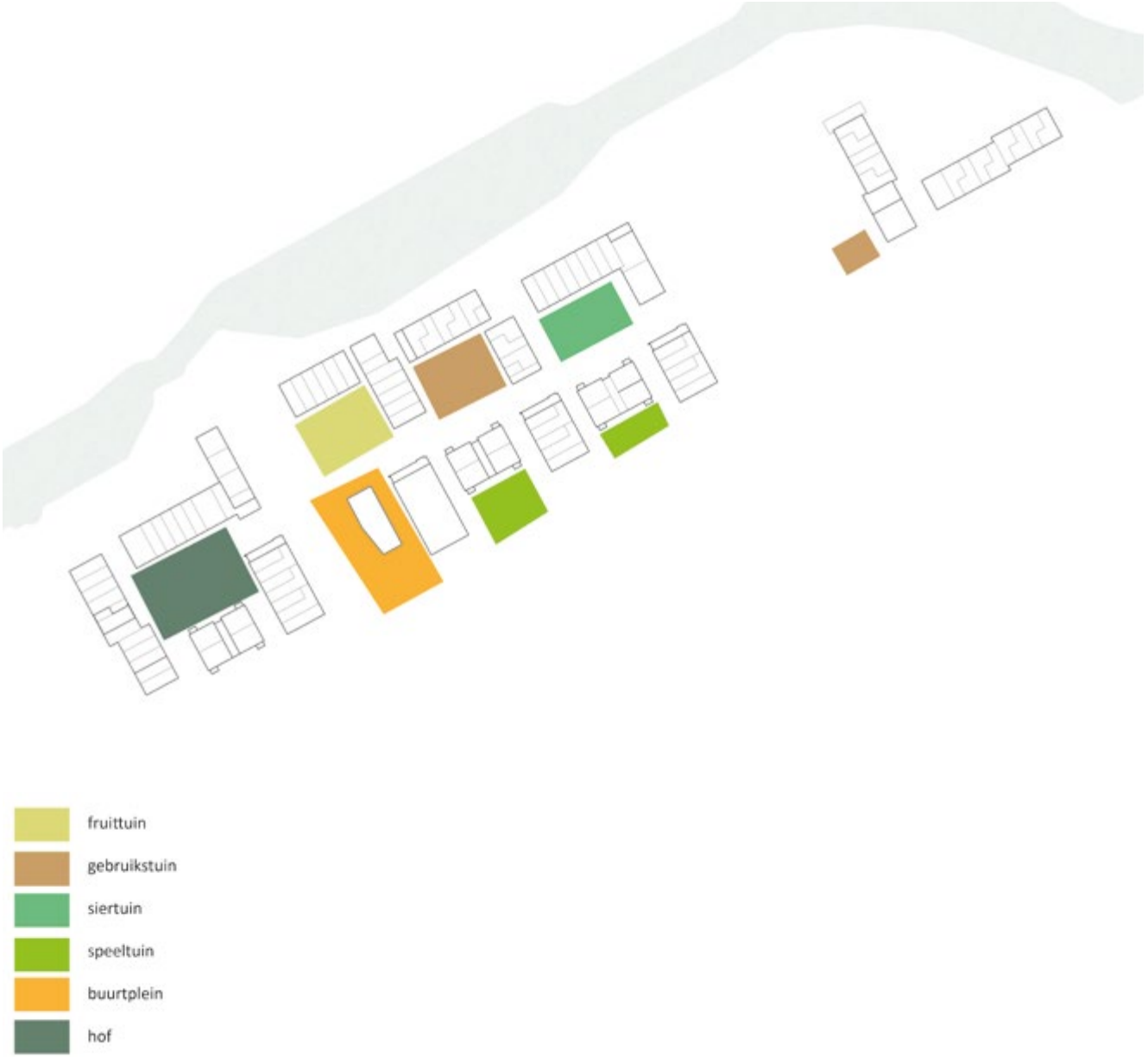


Verbindingen met omgeving en omliggende groengebieden

5.2 Verbljfsplekken: collectieve tuinen, hof en buurtplein

De collectieve tuinen die omsloten worden door de bouwblokken dragen bij aan de sociale cohesie van de bewoners.
De collectieve tuinen zijn besloten, groene plekken. De basisinrichting bestaat uit gras met daaromheen een haag en enkele bomen
De uitwerking van iedere tuin wordt verzorgd door de woningcorporaties en de toekomstige bewoners. Het wordt daarmee een plek waar bewoners zorg voor willen en kunnen dragen. Daarnaast is het belangrijk dat iedere tuin op een unieke manier uitgewerkt wordt, om het programma in de buitenruimte zo divers als mogelijk aan te bieden. Te denken valt aan een siertuin, moestuin of speeltuin. Uiteindelijk zijn het kleinschalige en aantrekkelijke plekken waar men prettig kan verblijven.
De speeltuinen liggen aan de kant van het Brasapark. Hier is de bezonning optimaal en hier zijn ook directe trapopgangen naar het park. De grotere woningen, die geschikt zijn voor gezinnen, worden hier geconcentreerd.
Het hof vormt de westelijke kop van de buurt. Deze plek heeft een meer formeel en publiek karakter dan de collectieve tuinen doordat de centrale route hieromheen ligt. Deze verharding heeft ook een verkeerskundige reden: het is de keerlus voor vuilniswagen en brandweer. Op het

kruispunt van de centrale route en het fietspad, aan het Brasapark, ligt het bestrate buurtplein met voorzieningen. Een tribune van traptredes in gras zorgt hier voor een sterke relatie van het plein met het Brasapark.





Referentie gemeenschappelijke moestuin



Referentie gemeenschappelijke moestuin



Referentie gemeenschappelijke gebruikstuin: gazon biedt ruimte voor 'vrij' gebruik, volop ruimte om te zitten. Hagen geven besloten, beschermd gevoel.



Klimplanten tegen gevels, met name bij smalle, stenige doorgangen



Soliaire en groepen struiken in smalle ruimte en (aanvullend) in de tuinen.



5.3 Beplanting

Door minimalisatie van de verharding met beperkte ruimte voor auto's kan de binnenwereld een groen karakter krijgen ondanks de hoge woningdichtheid. De paden worden gewoonlijk aan één of twee zijden geflankeerd door een grasberm of haag. Hagen langs de centrale straat en rond de tuinen en klimplanten (voornamelijk tegen zijgevels en in nauwe, stenige doorgangen) dragen bij aan het besloten en kleinschalige karakter van de buurt. Aan de centrale straat en in de tuinen komen enkele grote solitaire en groepen grote bomen.
Gekozen wordt voor snelgroeiende pionierssoorten (bijvoorbeeld wilg, populier, berk), eventueel aangevuld met enkele langzaam groeiende bomen die ouder worden.
De tuinen hebben elk een eigen karakter en daarmee varieert ook de beplanting. Hier kunnen bijvoorbeeld kleinere bloesembomen voorkomen, eetbare planten, heesters of ander soortige planten die bijdragen aan het karakter van de collectieve tuinen.

5.4 Bestaand groen en ecologie

Het Brasapark en de noordoever met de watergang maakt deel uit van de (nog vast te stellen) Hoofd Groen Structuur van de Gemeente Amsterdam. In het plan worden deze plekken op waarde geschat en wordt aantasting zo veel als mogelijk vermeden. Het huidige groen wordt alleen gekapt en herplant waar dat noodzakelijk is. Het huidige grasachtige terrein bevat enkel aan de waterzijde een diverse vegetatie van solitaire wilgen en populieren met ondergroei van bramen. De nieuwe bebouwing houdt in grote mate rekening met het bestaande bosplantsoen. Alleen voor de bebouwing in het oostelijk deel zal het nodig zijn een strook te verwijderen en her te planten. In het middengebied worden plaatselijk struwelen weggehaald om een doorzicht naar het water te creëren.

Er is een quickscan natuur uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vervolgonderzoek nodig is, want de aanwezigheid van marterachtigen kan niet worden uitgesloten en voor vleermuizen kan niet worden uitgesloten dat essentiële vliegroutes of foerageergebied aanwezig zijn. In het plangebied zijn aan de Huntumdreef en het Abcouderpad recent bomen geplant. Deze worden behouden en een enkele boom wordt iets verplaatst, wat nog goed mogelijk is gezien hun jonge leeftijd.



Gemengde hagen komen voor langs de centrale route en langs de rand van gemeenschappelijke tuinen.





Verspreid langs de hoofdroute komen enkele grote solitaire bomen zoals populier, wig, berk, els.

5.5 Materialisatie

De centrale straat en woonpaden bestaan uit hetzelfde verhardingstype. Zo krijgt de buurt één sterke sfeer en wordt het voelbaar dat het een voetgangersgebied is waar de auto te gast is.
Om zoveel mogelijk water in het gebied te laten infiltreren – en vanwege de beperkte ruimte voor wadi's – wordt gekozen voor water passerende betonstenen. Deze zal in verschillende varianten gebruikt worden: een gesloten variant en varianten met een grotere of kleinere ruimte tussen de stenen. De tussenruimte kan bestaan uit gras of grind.
De landschapspaadjes zijn gemaakt van halfverharding. Dit past bij het informele, landschappelijke karakter. Ook wordt hiermee voorkomen dat de aanleg leidt tot beschadiging van boomwortels.

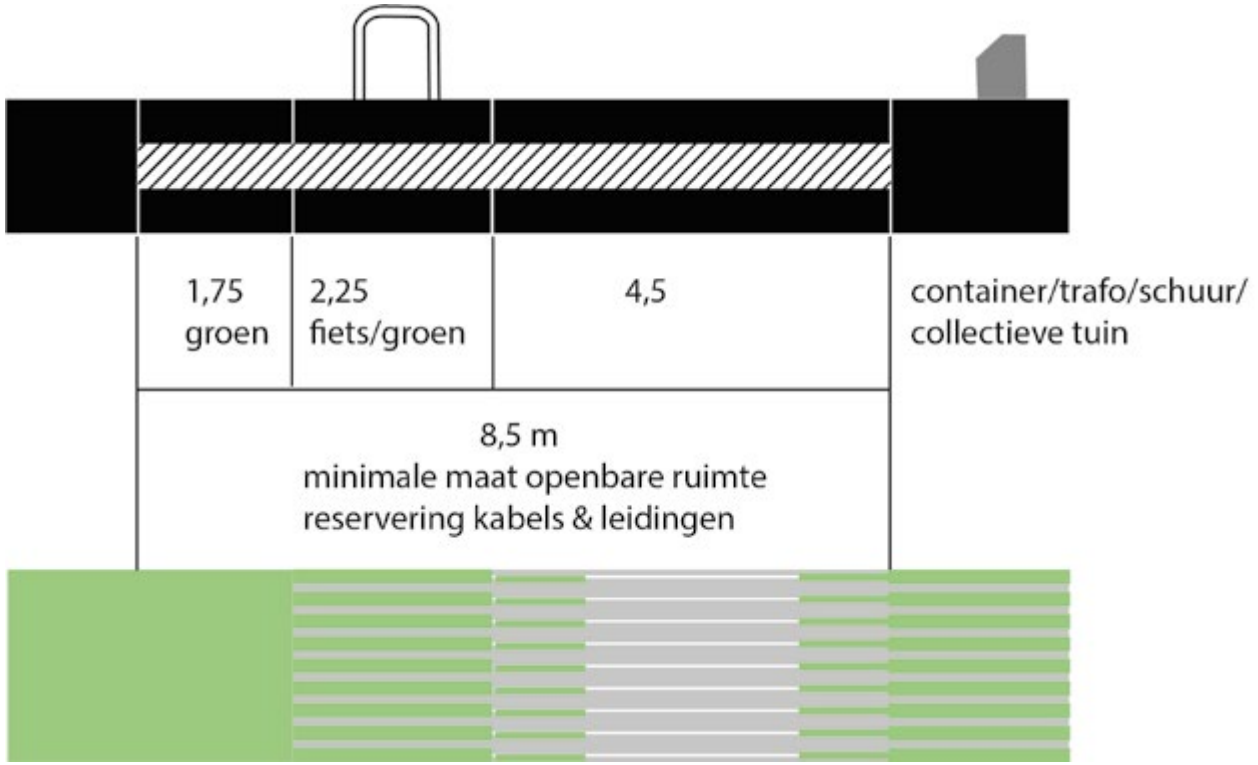


Materialisatie verharding





Waterpasserende verharding net gras (of grind):Hydro lineo (Verwo)




110 m2
140 m2
120 m2
25 m2
30 m2
15 m2
20 m2
25 m2

6. Techniek & Duurzaamheid

6.1 Water

Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied en vertraagd afgevoerd naar het bestaande water aan de noordkant. De hoeveelheid verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast bestaat een groot deel van de verharding uit grasstenen. De collectieve tuinen en het groen van de hof doen ook dienst als wadi en liggen daarom iets verdiept (ca. 50 cm).

Keur waterschap

Binnen de keur van het waterschap is er een waterbergingseis ter compensatie van de toename aan verharding (van gebouwen en buitenruimte). Hiervoor zijn er twee verschillende compensatie mogelijkheden, die ook gecombineerd kunnen worden:

- Binnen het peilgebied 10% van het oppervlak wat als extra verharding telt realiseren in de vorm van extra oppervlaktewater
- Een alternatieve vorm van waterberging. 0,07 x m^2 extra verharding = benodigde m^3 oppervlakte water.

Omgevingsprogramma Riolering

Voor de openbare ruimte is het Omgevingsprogramma Riolering (OPR) 2022-2027 van toepassing:

- Grondwater: In nieuwbouw- en transformatiegebied is de ontwateringsnorm 90 cm. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveldniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterstand.
- Rainproof: De openbare ruimte wordt rainproof ingericht, zodat deze extreme neerslag die eens per 100 jaar voorkomt, zonder schade kan verwerken. In het OPR is opgenomen dat er geen schade mag voorkomen bij een bui van 70 mm in één uur. Daarnaast moet de inrichting waarborgen dat vitale infrastructuur blijft functioneren bij een hoosbui die eens per 250 jaar voorkomt, wat overeenkomt met een bui van 90 mm in één uur.

Hemelwaterverordening van gemeente

In de gemeentelijke hemelwaterverordening zijn waterbergingseisen voor de private ruimte opgenomen. Hemelwaterberging:

- heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m^2 bebouwd oppervlak;
- loost maximaal 1 liter per m^2 bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool; en is na 60 uur leeg.
- Voor hemelwaterberging met hergebruikssysteem gelden aanvullende eisen.

Uitgegeven kavels

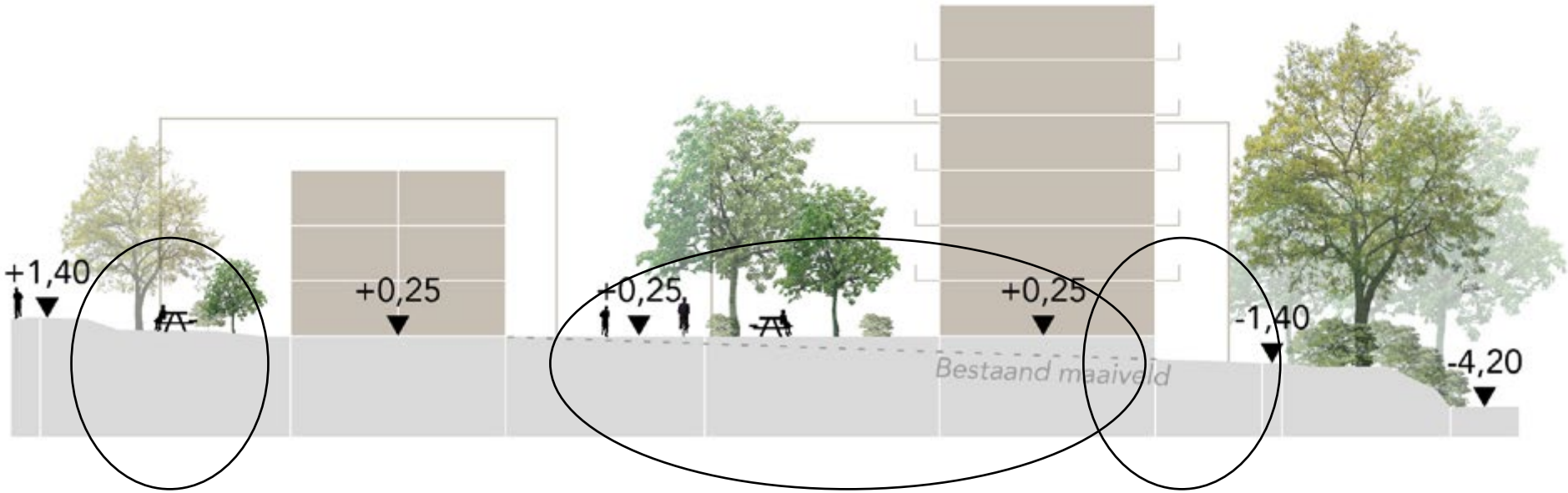
De kavels die uitgegeven worden aan de corporaties voldoen aan deze genoemde normeringen. Een deel van het water zullen we bergen op het dak van de woningen en een deel zal tussen een funderingsbalken opslagen worden met een vertraagde afvoer richting de HWA. De exacte toetsing aan de wet- en regelgeving wordt gedaan in het traject rond de aanvraag van de omgevingsvergunning.



6.2 Hoogtes

Het gebied heeft in de huidige situatie flinke hoogteverschillen. Ter indicatie: De Huntumdreef (ca. +1.50m NAP aansluithoogte kruispunt), Abcouderpad (ca. -0.20m NAP, aansluithoogte kruispunt) en het waterpeil (-4.20m). Daarnaast ligt het Brasapark fors hoger dan het plangebied. Ter hoogte van het plangebied varieert de hoogteligging van het park ca. +3.80 m NAP in het westen, ca. +2m NAP in het oosten en ca. +1m NAP in het middendeel.

Voor de specifieke maaiveldhoogtes zijn de aansluithoogtes op de Huntumdreef en het fietspad in de eerste plaats bepalend. Daarnaast is uitgangspunt dat de centrale route en woonpaden soepel op elkaar aansluiten zonder zigzaggende hellingbanen. Dit alles leidt ertoe dat de gebouwen aan de noordrand +1 tot +2 m hoger staan dan het aanliggend maaiveld. Om bomen en struiken te sparen, zal het maaiveld hier niet of maar beperkt worden opgehoogd. Dit hoogteverschil versterkt het contrast tussen binnen- en buitenwereld, en zorgt voor een karakteristiek samenspel tussen gebouw en landschap.



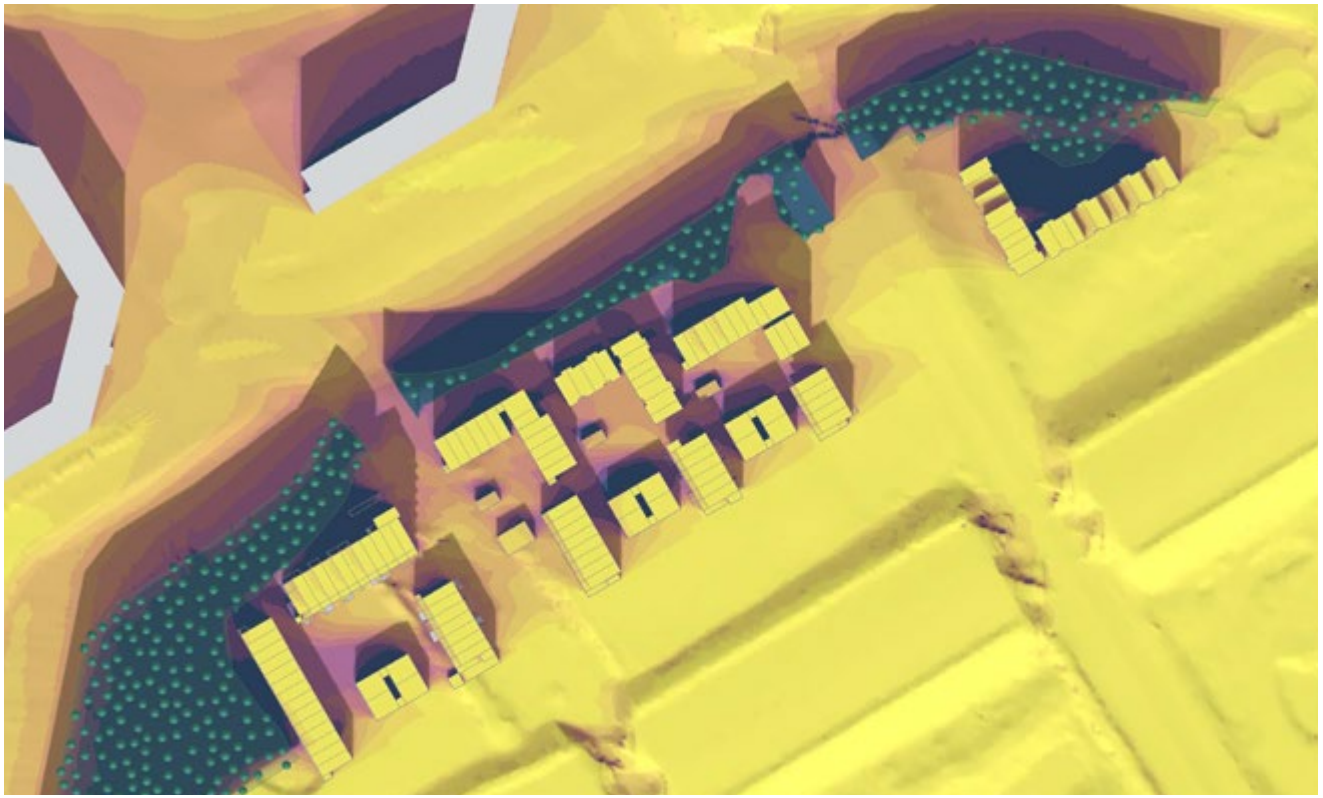
Geen grote wijzigingen in hoogte maaiveld in aansluiting op partalud. In het middendeel van de buurt kan het talud eventueel iets verlengd worden.

De centrale straat en de zone ten noorden wordt over het algemeen verhoogd.

Gebouw staat aan het landschap. Bestaand maaiveld wordt gehandhaafd. Hoogteverschil met vloerpeil (1-2m) wordt opgelost in gevel.

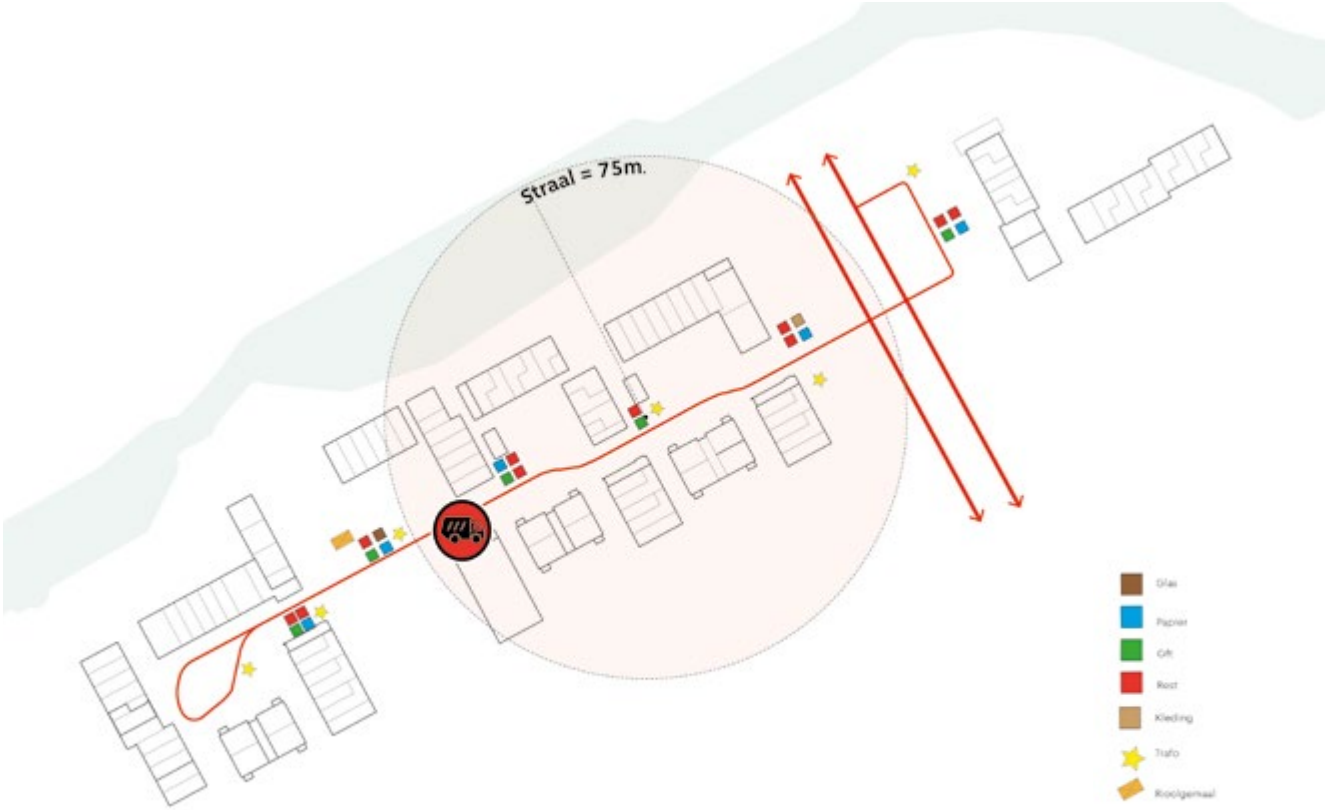
6.3 Zon en schaduw

De positie en hoogte van de gebouwen en verblijfsplekken in de buitenruimte houdt in grote mate rekening met bezonning. De verblijfsplekken liggen aan de zuidkant van bebouwing. De hogere bebouwing ligt aan de Huntumdreef.



6.4 Afvalcontainers, ondergrondse infrastructuur en trafo's

Bestaande kabels en leidingen zijn geconcentreerd langs de Huntumdreef en het fietspad. Ze vormen geen conflict met de nieuwe gebouwen. Door het gebied loopt één waterleiding, die verlegd kan en zal worden. Centraal door de buurt loopt het tracé voor de riolering, kabels en leidingen. Hiervoor is ondergronds een ruimtereservering van 8,5 m opgenomen in de plankaart. Uitgaande van ca. 530 woningen zijn er 6 trafo's nodig. Deze worden aan de centrale route geplaatst, omdat dit zowel boven- als ondergronds het meest efficiënt is. Uitgaande van ca. 530 woningen zijn ca. 22 ondergrondse afvalcontainers nodig. Deze containers moeten buiten het kabels- en leidingentracé worden geplaatst. Bij de uitwerking van het plan is het de opgave om de clusters van containers, schuur en trafo goed als ensemble vorm te geven.



7. Planning & Proces

Planning

Veel mensen willen in Amsterdam wonen. Maar er zijn niet genoeg huizen om aan deze vraag te voldoen. Daarom bieden flexwoningen in ieder geval op de korte termijn uitkomst. De beoogde oplevering is reeds eind 2024. Om dit mogelijk te maken zal de vergunningverlening in het derde kwartaal van 2023 plaatsen, waarna in het vierde kwartaal van 2023 de planlocatie bouwrijp gemaakt zal worden. Heel 2024 zal dan in het teken staan van het bouwen van de buurt met ca. 530 flexwoningen.

Proces

Het bouwen van de flexwoningen en het inrichten van het gebied als woongebied past niet in de geldende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van deze bestemmingsplannen. Om af te wijken van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Om dit aan te tonen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin zijn onder andere de resultaten van onderzoeken naar verschillende milieuaspecten zoals geluid, bodem, ecologie en de toets aan diverse beleidsstukken beschreven. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het haalbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is om van de geldende bestemmingsplannen af te wijken voor dit project. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Afwijkingen van het bestemmingsplan voor de bouw van flexwoningen vallen onder de Crisis- en herstelwet. Daarom is voor de vergunningverlening de reguliere procedure van toepassing.



Gemeente
Amsterdam