

# Ontwikkeldocument stedelijke vernieuwing Wildemanbuurt 2.0

(7 maart 2023)

---

Bijgaand het ontwikkeldocument stedelijke Vernieuwing Wildemanbuurt 2.0. Deze heeft als doel een leidraad te zijn, en te worden, bij de planvorming. De ideeën en/of uitgangspunten zijn derhalve niet in beton gegoten en deze dienen ook als aandachtspunten en/of discussiepunten te worden gezien om zodoende tijdig richting en snelheid te kunnen geven in de planvorming van de vernieuwing.

## Stedenbouw

Het is een idee om het huidige stratenpatroon in het nieuwe plan te handhaven. Dit vanwege

- 1) de wens vanuit R&D om de historische structuur te behouden; alsmede
- 2) t.b.v. de snelheid van planvorming.

De stedenbouwkundige verkenningen geven aan dat er een verdichting mogelijk lijkt tussen 160% en 190%. Het LIB/Schiphol geeft zeer waarschijnlijk de beperking aan dat er een maximale bouwhoogte is van 40 meter.

Idee is om te onderzoeken welke scenario's (renovatie, sloop/nieuwbouw en/of een tussenvariant) welke voor- en nadelen hebben. Daartoe onderzoeken we of we binnen de plangrenzen woningen kunnen vernieuwen d.m.v. sloop/nieuwbouw. Dit vanwege stedenbouwkundige wensen, verdichtingswensen en financiële wensen. Ook renovatie (van een deel) van de woningen is dus een optie.

Vragen die naar boven komen: Werken de huidige hoven goed? Willen we deze weer in erfpacht uitgeven?

Er zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld en in het Sted. Plan worden gevoegd.

Het is de wens om te komen tot levendige plinten.

Er dient rekening te worden gehouden met schaduw en bezonning.

## Erfgoed

Er is door de gemeente een cultuurhistorische verkenning opgesteld. Ook zullen we een bredere waardering opstellen, met waarden die in de huidige situatie aanwezig zijn. Uit beide waarderingen halen we de waarden die we willen laten terugkomen in de nieuwe situatie, en de waarden die verbeterd zouden kunnen worden. Wanneer we die bepaald hebben, kunnen we kijken in hoeverre we de vastgestelde *nota cultuur historie Amsterdam Nieuw-West* leidend laten zijn.

Alle woningen hebben orde 3. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. In het geval van orde 3 wordt op basis van een kwaliteitstoets bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud het uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden bepaalt of sloop/nieuwbouw mogelijk is. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.

## Kabels en leidingen

Het is de grote wens om de kabels en leidingen in de gehele wijk te vernieuwen en het warmtenet reeds in de wijk aan te leggen. Dit omdat deze in zeer slechte staat zijn.

In het gebied liggen geen hogedruk transportleidingen.

### **Woningbouw/programma**

We gaan op zoek naar een plan waarin het mogelijk is om meer volume terug te bouwen dan er nu is. Uitgangspunt daarbij is terugbouwen van de huidige aantal van 650 sociale huurwoningen. Hierdoor lijkt het programma met een differentiatie van 40-40-20 niet haalbaar (want dan heb je een verdichting van 250% nodig). Afwijking 40-40-20 lijkt hier politiek goed haalbaar. Voorlopig uitgangspunt is om het surplus van de woningen boven de 650 te verdelen tussen 50% middeldure huur en 50% vrije sector (huur en koop).

Wens is om te komen tot een gemengdere en gedifferentieerdere wijk.

Als er een grote sociale huurwoning (> 70m<sup>2</sup>) wordt gesloopt dan dient deze ook herbouwd te worden.

Het huidige gebied is een woongebied. Dient er maatschappelijk vastgoed en bedrijfsruimte te worden toegevoegd aangezien het aantal woningen vermeerderd?

Idee is om in het kader van woningbouwprogramma te leren van andere recente vastgestelde stedelijke vernieuwingsplannen.

Woning-groottes opgenomen in voorlopige financiële berekeningen:

SH en MH: 65m<sup>2</sup> GO (87m<sup>2</sup> BVO) en Vrije Sector 80m<sup>2</sup> Go (107m<sup>2</sup> BVO) -> vormfactor 0,75.

Binnen het gemiddelde van 65 m<sup>2</sup> GO is het mogelijk om een gedifferentieerd programma huurwoningen te bouwen met zowel grotere (4/5 kamers) als kleinere (1/2/3 kamers) te bouwen.

Hieronder het voorlopige programma dat Stadgenoot heeft ingebracht voor de reken exercitie.

Wildeman, voorlopige programma uitgangspunten voor rekenexercities					
Vertrekpunt Stadgenoot		d.d. 21 februari 2023			
Segment	Type woning	Doelgroep	bandbreedte metrage m2 gbo	grof % verdeling	
sociaal	1 kamer studio	1 persoon	25-30	5%	van totaal sociale woningen
sociaal	2 kamers	1-2 personen	40-50	10%	
sociaal	3 kamers	1-2 personen	50-60	10%	
sociaal	3 kamers	1-2 personen ouderen	60-70	25%	
sociaal	3 kamers	Klein gezin	60-70	25%	
sociaal	4-5 kamers	Groot gezin	70-100	25%	
middensegment	2 kamers	1-2 personen	40-60	40%	van totaal middensegment woningen
middensegment	3 kamers	2 personen - klein gezin	60-80	60%	
vrije sector	starters	2-persoons	40-60	50%	van totaal vrije sector woningen
vrije sector	groter	gezin	70-90	50%	

Toelichting:

*Sociaal 1-kamerwoningen:*

Portefeuille breed wordt gestuurd dat 8% van de Stadgenoot voorraad voor de doelgroep jongeren geschikt is. Zorgt ook voor minder overbewoning.

In buurtvisie Wildeman is aangegeven, dat 30 jongerenwoningen toegevoegd kunnen worden. Dat is dan in aanvulling op woningen in de voormalige Lucaschool/Notweg 32.

*Sociaal 2 en 3 kamerwoningen:*

Ontbrekende woonproducten zijn gericht op mogelijk maken van doorstroming. In de nieuwbouw zijn dit de woningtypes klein en middel(groot), grofweg van 40 m2 tot 80 m2 GBO.

Hier is ook de grootste vraagdruk. Vooral het aantal kleinere huishoudens in de primaire doelgroep neemt toe, mede door de vergrijzing is verreweg de grootste groep actief woningzoekenden alleenstaand.

Deze woningen zijn multifunctioneel inzetbaar (voor een brede doelgroep) en hebben daarmee ook een goede toekomstige inzet.

Daarbinnen vooral inzetten op appartementen met lift.

En een deel hiervan is rolstoelwoning, 1% van totaal aantal sociale huurwoningen.

Ouderen en klein gezin qua woninggrootte dezelfde vraag.

Aantal gelabeld als ouderen woning, voornamelijk in geclusterde woonvormen. Juiste afmeting is aandachtspunt, woning dient te voldoen aan de eis wws van <61 m2 woonoppervlak. In buurtvisie Wildeman is opgenomen 25% van aantal sociaal is voor ouderen.

### *Sociaal 4-5 kamerwoningen:*

Behoud aantal grote woningen, streven om deze weer terug te bouwen. Woningen voldoen aan voorwaarden voor 'grote woningen' indien minimaal 70 m<sup>2</sup> woonoppervlak en 4 kamers. Op dit moment 168 grotere woningen in Wildeman (82 m<sup>2</sup> gbo), strikt genomen geen 'grote' woningen. Vandaar het 'streven' om deze terug te bouwen met de genoemde afmeting.

### *Middensegment 3 kamerwoningen: gros van de middensegment woningen*

#### **Verkeer en Parkeren**

De huidige parkeerdruk is 78%. Binnen twee jaar zal er een parkeerregime in het gebied gelden. Nieuwe bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. Het plangebied valt conform de parkeernota in de B-locaties ->

De B-locaties hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. Het grootste deel van Amsterdam wordt als B-locatie geclassificeerd. Hier kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm ook een minimumparkeernorm te hanteren. Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Het bezoekersparkeren zal in de openbare ruimte opgelost worden-> norm 0,1 pp/woning.

De Osdorper Ban en Notweg zullen in de toekomst een 30km/uur straat worden. De Ookmeerweg zal een 50km/u weg blijven.

Beleidsregel 1: Alle nieuwbouw wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening.

#### **Afwijking**

De gemeente kan afwijken van de beleidsregel, indien er bij de nieuwbouw geen eis is voor parkeerplaatsen op eigen terrein is en de parkeerdruk in de buurt dit toelaat. Tevens geldt een uitzondering voor huurders van sociale huurwoningen die worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor hen blijft hun reeds geldige parkeervergunning van kracht.

Alle nieuwbouw wordt uitgesloten van de mogelijkheid een parkeervergunning te krijgen. Voor bewoners van de nieuwbouw die aan de criteria in de herhuisvestersregeling voldoen, kan wél een parkeervergunning worden verleend. Die is persoonsgebonden en vervalt als die wordt opgezegd (geen auto meer, verhuizing, etc.). Dit is beleid, vastgesteld door de gemeenteraad.

<b>Parkeernormen B-locaties</b>	<b>min.-parkeernorm</b>	<b>max.-parkeernorm</b>
Vrije sector		
-Woningen tot 30 m <sup>2</sup> bvo	0,1 (*zie noot)	1
-Woningen tussen 30 m <sup>2</sup> en 60 m <sup>2</sup> bvo	0,3	1
-Woningen boven de 60 m <sup>2</sup> bvo	0,6	1

\* = Bij projecten met minder dan 100 woningen wordt geen minimumparkeereis gesteld. De norm komt dan op 0,0 parkeerplaats per woning.

#### **Openbare ruimte**

Randvoorwaarde is om het aantal bomen minimaal te handhaven. Gezien de afname van de parkeerdruk lijkt er ook meer ruimte te zijn voor niet gemotoriseerd verkeer. Een groene inrichting lijkt gewenst om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan. Het plangebied is geen rainproofknelpunt. De openbare ruimte zal worden aangelegd conform Puccinimethode.

### **Hoofdgroenstructuur**

De huidige groenstrook tussen Grasrijk en water is een groene (ecologische) verbindingzone (ook in de nieuwe nog niet vastgestelde Hoofdgroenstructuur).

### **Geluid**

Bij de woningen aan de Ookmeerweg (50km/uur) zal naar verwachting een geluidsluwe gevel benodigd zijn. De geluidbelasting is zo'n 65-70 dB.

### **Bodem**

Het is niet de verwachting, gezien het historisch gebruik, dat er bodemverontreiniging in het gebied aanwezig is. Een bodemonderzoek wordt uitgezet. Er lijkt in het gebied geen grondwaterproblematiek te spelen.

### **Duurzaamheid**

Woningen zullen worden aangesloten op het Warmtenet. Grote wens om duurzame wijk/woningen. Zonnepanelen en groendaken? Sedumdak lijkt een vereist als er groen wordt opgeofferd voor verdichting (=compensatie).

### **Luchtkwaliteit**

Er lijkt geen grote luchtkwaliteitsproblematiek te spelen. Als het aantal auto's afneemt in de wijk zal de luchtkwaliteit toenemen.

### **Bomen**

Er lijken geen monumentale bomen te staan in de wijk. Wel worden de negen platen rondom de garageboxenlocatie als waardevol gezien. Er zijn geen gemeentelijke iepen in de wijk. Er wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd.

### **Energietransitie**

In het kader van de energietransitie lijkt het erop dat er veel trafo's in de wijk benodigd zijn. Deze trafo's zullen in pandig worden ingepast. Er dient bij het aantal BVO's en woningen rekening te worden gehouden met deze in pandige voorzieningen tbv het energiesysteem en – transitie.

### **Flora en Fauna**

Er lijken geen routes voor vleermuizen en of broedplaatsen in de wijk te liggen. In de Hoekenesgracht zijn bij de bruggen faunarichels gerealiseerd.

Er zal een Flora en Faunascan voor het plangebied worden uitgevoerd.

### **Watercompensatie**

Naar verwachting zal er door de woningbouwverdichting watercompensatie dienen te worden gerealiseerd. Is er al watercompensatie beschikbaar (zie andere projecten)? Het water in de omgeving kan mogelijk verbreed worden.

### **Externe veiligheid**

Er is geen sprake van externe veiligheidsaspecten zoals gevaarlijke stoffenroute, risicozones bedrijven en tankstations.

**Fasering**

Het bouwverkeer zal ontsloten worden via de Ookmeerweg. Er zal bij de fasering rekening moeten gehouden worden met het bouwverkeer versus de net aangelegde nieuwe openbare ruimte rondom nieuwbouw. Er is een BLVC plan voor de Wildemanbuurt welke op dit moment geactualiseerd wordt.

**Bouwplaatsinrichting**

De locaties van de garageboxen of daar in de omgeving lijken goede locaties voor bouwplaatsinrichtingen.

**Herhuisvesting**

Kan deze herhuisvesting plaatsvinden irt ander projecten in de stad?

**Planning:**

Juli 2023: drie stedenbouwkundige varianten (renovatie, sloop/nieuwbouw en tussenvariant) gereed.

**Risico's/ verwachte knelpunten**

Vastgoedcrisis/bouwkosten/stikstof/Covid  
Groen- en sportnorm