



Investeringsnota Wildemanbuurt

Concept: 3 mei 2024

Opdrachtgever

5.1, 2, e 5.1, 2, e (G&O)

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2 5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

(projectmanager)
(stedenbouwkundige)
(stedenbouwkundige)
(landschapsarchitect)
(planoloog)
(adviseur parkeren)
(verkeerskundige)

Team W

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

(architect)
(architect)
(architect)
(stedenbouwkundige)
(landschapsarchitect)

Stadgenoot

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

(ontwikkelingsmanager)
(assetmanager vastgoed)
(projectontwikkelaar)

En uiteraard veel dank aan de actieve en betrokken bewoners van de Wildemanbuurt.

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's

Beeldbank Amsterdam, gemeente Amsterdam, Team W.

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



Positie Wildemanbuurt in Nieuw-West, Amsterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Context
3. Verbeteren van de leefomgeving
4. Locatie
5. Ruimtelijke analyse
6. Visie
7. Stedenbouwkundig plan
8. Ruimtelijke kwaliteit
9. Programma
10. Beeldkwaliteit
11. Openbare ruimte
12. Duurzaamheid
13. Technische uitgangspunten
14. Proces, middelen en planning

5.1, 2, e

Concept

1. Inleiding

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de Wildemanbuurt. De Wildemanbuurt ligt in de wijk Osdorp in Amsterdam Nieuw-West. In het voorliggende stedenbouwkundig plan Wildemanbuurt leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van de buurt. Het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing is gemaakt in goed en nauw overleg met de actiegroep Wildemanbuurt, bewonerscommissie Wildeman, bewonerscommissie Grasrijk, buurtvereniging Wildeman, woningcorporatie Stadgenoot en overige bewoners. In het stedenbouwkundig plan gaan we achtereenvolgens in op de context, de nieuwe stedenbouwkundige opzet, duurzaamheid, milieu en deelaspecten, verbeteren van de leefomgeving en proces, middelen en planning.

Doel

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 waarden van het gebied te komen tot een betere kwaliteit woningen, een grotere differentiatie van het woningaanbod en extra woningen toe te voegen.

Historie planvorming

Er is in het verleden eerder planvorming voor de Wildemanbuurt geweest met als hoogtepunt het stedelijke vernieuwingsplan Wildemanbuurt in 2010. Er waren grootse plannen gemaakt voor en met de buurt. In een actief participatietraject met de bewoners zijn er toen concrete plannen gemaakt voor sloop-nieuwbouw en andere verbeteringen van de buurt. Deze plannen zijn tijdens de vastgoed-/kredietcrisis van tafel verdwenen en sindsdien niet gerealiseerd. Voor de Wildemanbuurt is er geen Principenota opgesteld. De bewoners zijn mede hierdoor gedesillusioneerd geraakt en zijn sceptisch over nieuwe plannen van de overheid en/of woningbouwcorporaties. Om de voortgang van de stedelijke vernieuwing niet te vertragen wordt er direct een stedenbouwkundig plan/ investeringsbesluit voorgelegd. Snelheid is een wens van velen.

Bewonersoverleg

Begin 2020 is er gestart met vernieuwingsprojecten in de naastgelegen Blomwijckerbuurt. Er werden vernieuwingskranten verspreid in de wijk met plannen van de verbetering en vernieuwing. Hierbij was de Wildemanbuurt (nog) niet aangemerkt als een te vernieuwen gebied. In reactie hierop heeft een aantal actieve bewoners de Actiegroep Wildemanbuurt opgericht die pleitte voor vernieuwing van de Wildemanbuurt. Op 28 maart 2022 is door de actiegroep Wildemanbuurt een bewonersavond georganiseerd. Bij deze bewonersavond is door zo'n 200 bewoners gepleit voor vernieuwing van de wijk.

Bestuurlijke besluiten en uitkomst participatieonderzoek

Direct zijn er, in navolging op de bewonersavond, op 7 april 2022 door Stadgenoot en gemeente bestuurlijk besluiten genomen. Er is onder andere besloten om allereerst 'een bureau te betrekken bij de participatie van de vernieuwing om zodoende de omgeving/bewoners vanaf de directe start van de planvorming te betrekken bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Er worden hiervoor, in samenspraak met bewoners/omgeving, drie bureaus gevraagd om met voorstellen hiervoor te komen. In samenwerking met bewoners/omgeving wordt er een bureau gekozen.' In nauwe samenwerking met de bewonerscommissies, actiegroep Wildemanbuurt en Stadgenoot is bureau Stipo gekozen om te onderzoeken wat de wensen zijn voor de buurt. Eind 2022 waren de resultaten bekend van dit onderzoek: Een grote meerderheid, 76,9% van de 355 respondenten, bleek voorstander van sloop. Slechts 12,1% had een voorkeur voor renovatie.

Stedenbouwkundig bureau

Bij de bestuurlijk besluiten van 7 april 2022 werd ook besloten om 'een stedenbouwkundige bureau opdracht te geven tot het onderzoeken van de mogelijkheden van sloop/ nieuwbouw om zodoende tot een stedenbouwkundige plan te komen.' In nauwe samenwerking met bewonerscommissies, buurtvereniging, actiegroep Wildemanbuurt en Stadgenoot is begin 2023 bureau Dutch Architect uitgekozen om het stedenbouwkundig plan, in samenwerking met gemeentelijke stedenbouwers, uit te werken. Natuurlijk gebeurde deze uitwerking ook in samenwerking met de opgerichte meedenkgroep welke bestaat uit afgevaardigden van de bewonerscommissies, actiegroep, buurtvereniging en overige betrokken bewoners. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is het resultaat van deze samenwerking.

Proces

In dit voorliggende plan wordt de stedelijke vernieuwing vormgegeven door de sloop van 656 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van circa 1250 woningen. Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan, bijbehorende financiële paragraaf en grondexploitatie door de gemeenteraad begint voor de Wildemanbuurt de uitvoeringsfase van de grootschalige vernieuwing. Het plangebied voor de woningbouw is ingedeeld in zo'n zeven a acht uitvoeringsfasen voor sloop en nieuwbouw. Per fase voltooid de woningcorporatie Stadgenoot het ontwerp van de nieuwbouw, vraagt de vergunningen aan, stelt in samenwerking met bewonerscommissie een sociaal plan op en organiseert de herhuisvesting van bewoners. Vervolgens wordt per fase gesloopt, bouwrijp gemaakt en gebouwd. De gemeente geeft de peildatum voor de herhuisvesting af, maakt haar delen bouwrijp en werkt per fase aan de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Programma

Het programma bestaat uit de sloop van 656 sociale huurwoningen. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit circa 1250 nieuwe woningen waarvan 625 sociale huurwoningen en 375 middeldure huur- en 250 vrije sector woningen. In het hoofdstuk programma wordt verder beschreven welke soort woningen en niet-woonprogramma er gerealiseerd gaat worden.

Werkwijze

Gedurende dit proces is in een sneltreinvaart een complex stedenbouwkundig plan opgesteld met een openbare ruimte ontwerp op hoofdlijnen. Het kan zo zijn dat het gedurende het vervolgproces wenselijk is om, zorgvuldig onderbouwd, af te wijken van de verschillende vastgelegde aspecten. Hier is uiteraard de ruimte voor in samenspraak met het projectteam van de gemeente (stedenbouwkundige, landschapsarchitect en projectleider). Met deze opgenomen bepaling wordt het mogelijk om op detailniveau af te wijken indien dat ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit van het plan, indien er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de verschillende kaders en wanneer een afwijking wenselijk wordt geacht door de verschillende betrokken partijen (ontwikkelaar partij en gemeente).



Meet-up 19 maart 2024

2. Context

Ligging in de stad

Het projectgebied 'Wildemanbuurt' bevindt zich in Osdorp. De wijk Osdorp ligt in de luwte aan de westelijke rand van Amsterdam, maar centraal in de grootstedelijke regio. De bereikbaarheid is, voor gemotoriseerd verkeer, uitstekend en de nabijheid van allerlei voorzieningen en grootstedelijke plekken zoals Sloterdijk en de Ringzone A10 hebben een positieve invloed op het vestigingsklimaat en woongenot in Osdorp. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is nog niet optimaal, ondanks twee tramlijnen (1 en 17) en buslijn 63. Het groen, de rust en de ruimte worden door veel bewoners nog altijd gewaardeerd.

Projectlocatie


De projectlocatie in Osdorp wordt aan de noordkant begrensd door de Ookmeerweg, aan de oostkant door de Notweg, aan de zuidkant door Veldzicht en Nieuwe Laan, en aan de westkant door de Hoekenesgracht.

Identiteit en imago

De Wildemanbuurt heeft jarenlang te kampen gehad met een negatief imago door eenzijdigheid in het woningaanbod, criminaliteit, gevoelens van onveiligheid, de sociaal-economische zwakke positie en de algemene ontevredenheid bij bewoners.

Historie

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt ligt in het oostelijk deel van Nieuw-West, deelgebied Osdorp. Uitgangspunt bij het ontwerpen van de buurten en de woningen was de toetreding van licht, lucht en ruimte. De ruimtelijke structuur van de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is kenmerkend voor de Westelijke Tuinsteden. Er is sprake van een samenhangende compositie van wegen, groen, water en bebouwing.



luchtfoto vogelvlucht

Cultuurhistorische waarde

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt is een buurt in Osdorp, een van de vijf Westelijke Tuinsteden die werden gerealiseerd aan de hand van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934). Het ontwerp van de buurt werd in de jaren 1953 tot 1958 verder uitgewerkt en de buurt werd vervolgens in de jaren 1959 tot 1962 gebouwd. Het is een buurt volgens het boekje van het AUP: op een relatief kleine oppervlakte zijn hier vrijwel alle elementen aanwezig die de moderne stedenbouw kenmerken. Aan de basis van het ontwerp ligt een systeem van wegen, water en groen. De daarin min of meer autonoom liggende verkavelingseenheden zijn samengesteld uit hoven, met daaromheen haken en stroken van verschillende bouwhoogtes. Zo goed mogelijk georiënteerd op de zon zorgen deze verkavelingen voor een optimale lichttoetreding. De buurt kent een relatief grote diversiteit aan verkavelingsvormen, wat niet vreemd is voor de Westelijke Tuinsteden, maar wel uniek voor Osdorp. Het levert, samen met een variatie aan architectuur, bouwhoogtes en woningtypes, hoven met verschillende identiteiten op. Kenmerkend is verder dat de buurt voorziet

in alle mogelijke voorzieningen voor het dagelijkse leven en in woon- en leefruimte voor de meest kwetsbare groepen: ouderen en kinderen. Daarnaast zijn er enkele bijzondere bouwwerken in de buurt te vinden, zoals de hoogbouwflats van 5.1, 2, e de garage en de school aan de Notweg

Architectuur

De architectuur in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is vrij ingetogen van karakter. Alle woonensembles zijn typerend voor de naoorlogse woningbouw met zijn doordachte plattegronden en sobere maar doelmatige architectuur (met of zonder kap). Per architectonische eenheid is de architectuur identiek. Er zijn in de Wildeman- en Blomwijckerbuurt zowel platte daken als licht hellende daken. Voorzieningen, bedrijvigheid en hoogbouw hebben altijd platte daken.

De architectonische kwaliteit van de eenheden van de hoven in de Wildemanbuurt wordt niet als bijzonder hoog gewaardeerd. Wel bijzonder zijn de hoogbouwflats van architect F.J. van Gool langs de Geer Ban en de monumentale school en garage aan de Notweg. Opmerkelijk is de extra grote woonhof tussen Wildeman en Grasrijk.



Wildemanbuurt direct na oplevering, beeldbank Amsterdam



Veldzicht in de jaren 60, beeldbank Amsterdam



Grasrijk, beeldbank Amsterdam

Analyse woonomgeving

In de Wildemanbuurt-Blomwijckerbuurt wonen ca. 5000 bewoners. De woningen bestaan voor 95% uit sociale huurwoningen die voor het merendeel in bezit zijn van woningbouwcorporatie Stadgenoot. De overige 5% zijn voornamelijk koopwoningen. Er woont een relatief grote groep (autochtone) 75 plussers. De armoede is hoog en er zijn veel lage inkomens. Ook de criminaliteitscijfers zijn hoger dan gemiddeld, vooral onder jongeren. Er heerst een boven gemiddeld groot gevoel van onveiligheid. De fysieke woonomgeving (groen en woningen) is toe aan verbetering. De waardering van bewoners voor hun woonomgeving is onder het gemiddelde.

Gebiedsplan Osdorp

In Osdorp-Oost wonen veel kwetsbare bewoners. Dit komt mede door de grote voorraad sociale huurwoningen van corporaties. Het aantal en aandeel ouderen daalt al jaren, maar is met 18% nog steeds hoog. De wijk scoort ongunstig op gezondheidsindicatoren. Van de 18 t/m 22-jarigen verlaten relatief veel het onderwijs zonder startkwalificatie. De leefbaarheid neemt de laatste jaren af, na een eerdere stijging. De sociale cohesie is laag en de wijk scoort op veel veiligheidsaspecten slecht. Er is veel High Impact Crime High Impact Crimes (HIC) is een verzamelnaam voor delicten als woninginbraak, overvallen, straatroof en geweldsmisdrijven. Daarnaast is er overlast van rondhangende jongeren en het lastig vallen op straat. De onveiligheidsbeleving is er hoog. Daarnaast is er veel overlast door verkeersdrukke en lawaai. De Wildemanbuurt kent veel problematiek. Er zijn veel werklozen en (langdurige) minimahuishoudens en –jongeren. De bijstandsafhankelijkheid is heel hoog en bovendien recent gestegen. Er zijn relatief veel éénoudergezinnen en (grote) gezinnen wonen krap. Over de Wildemanbuurt bestaan bovendien zorgen vanwege het omvangrijke criminele netwerk dat er actief is.

Beschrijving focusopgave uit het gebiedsplan 2022

In gesprekken met bewoners van de Wildeman-/Blomwijckerbuurt worden er unaniem steevast drie onderwerpen genoemd waarop de bewoners verbetering wensen:

1. Betere huizen en voorzieningen: achterstallig onderhoud, verouderde woningen, grootte van de woning past niet bij de gezinssamenstelling (te klein), wens tot sloop/nieuwbouw zoals die ooit was gepland voor de economische crisis, verbetering winkelstraat Osdorperban.
2. Schonere en mooiere straten en pleinen: mensen gooien hun vuilnis over het balkon, bewoners stapelen vuilnis rond de afvalcontainers in plaats van het erin te gooien, het groen is slecht onderhouden en achterstallig. Idem voor bestrating en inrichting van de straten en pleinen.
3. Geen jeugdoverlast meer. Er is op bepaalde plekken sprake van luidruchtige hangjongeren tot diep in de nacht, vernielingen door jongeren, vuil dat ze achterlaten, inbraken, intimidatie en het vermoeden van illegale praktijken.

Gebiedsopgaven 2023-2026 stadsdeel Nieuw-West

Het bestuur van stadsdeel Nieuw-West heeft gebiedsopgaven en doelstellingen voor de komende jaren opgesteld. De gebiedsopgaven zijn de maatschappelijke vraagstukken in Nieuw-West waar we de komende jaren aan gaan werken. Voor iedere gebiedsopgave zijn doelstellingen gemaakt voor de komende vier jaar. De gebiedsopgaven beschrijven op 'wat' we ons willen gaan inzetten. 'Hoe' we dat gaan doen, staat beschreven in de uitvoeringsplannen. De opgaven zijn gebaseerd op het coalitieakkoord van de gemeente, de wensen van het lokale bestuur en de input van onze bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) partners:

1. Kansengelijkheid: Kansengelijkheid en weerbaarheid van de jeugd in Osdorp vergroten
2. Veiligheid: De veiligheid, het veiligheidsgevoel in Osdorp

verbeteren

3. Wonen: Verbetering van de kwaliteit van woningen en woonomgeving in de kwetsbaarste buurten, met specifieke aandacht voor de Wildemanbuurt
 4. Saamhorigheid: De saamhorigheid van bewoners en ondernemers in Osdorp vergroten
 5. Bestaanszekerheid: Vergroten van bestaanszekerheid en verminderen van armoede in 5.1. 2. €
- Voorzieningen: Verbetering en creëren van passende voorzieningen in Osdorp



bij voorkeur andere foto van nu

3. Verbeteren van de leefomgeving

Aanpak

Onderdeel van de vernieuwing van de Wildemanbuurt is het op korte termijn verbeteren van de leef- en woonomstandigheden.

Op 7 april 2022 hebben Gemeente en Stadgenoot dan ook besloten om, naast het inzetten van een participatiebureau en stedenbouwkundig bureau, 'een interim beheergroep' in het leven te roepen. Dit team van projectmanagers en beheerders van de gemeente en Stadgenoot doet samen met bewoners en stakeholders voorstellen om leef- en woonomstandigheden op korte termijn te verbeteren'.

Gemeente en Stadgenoot hebben diverse participatiebureaus gevraagd een pitch te doen voor:

- één of meerdere door de buurt gewenste ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen voor de Wildemanbuurt', en;
- een opzet voor een zo breed mogelijk gedragen interim beheerplan voor de komende 5- 10 jaar waarbij de leefbaarheid van de buurt centraal staat.

Bewonerscommissies, Actiegroep Wildemanbuurt, diverse bewoners, Stadgenoot en gemeente selecteerden uiteindelijk bureau Stipo. Het participatietraject van Stipo in de wijk resulteerde in een interim beheerplan met acht maatregelen voor de korte termijn.




foto uit de buurt

Interim Beheerplan

Het interim beheerplan heeft twee overkoepelende thema's; woningen en de buurt:

De meeste gesprekken begonnen over de slechte staat van de woningen. Er is veel informatie opgehaald bij bewoners over de huidige staat van de woningen en wat er volgens hen verbeterd kan worden in de woningen, maar ook wat verbeterd kan worden in het vinden van een andere woning.

Daarnaast is veel gezegd over de publieke ruimte en voorzieningen in de buurt. Men heeft behoefte aan een veilige en schone buurt én ontmoetingsplekken. Omdat de gemeente het voornemen heeft betaald parkeren in te voeren, hebben bewoners gevraagd om betere OV-verbindingen met de rest van de stad.

Acht meest urgente maatregelen

Tijdens de buurtbijeenkomst van 15 december 2022 zijn de acties uit het interim voorgelegd aan de buurt en is gevraagd welke zij het belangrijkste vinden. Elke bewoner kreeg drie stickers om te verdelen over de acties. De onderstaande acht acties kregen de meeste stemmen (aantal stemmen tussen haakjes) en dienen prioriteit krijgen in het vervolg van de vernieuwing van de Wildemanbuurt.

1. Voorrang voor nieuwbouwwoningen in Nieuw-West (95)
2. Woningen verbeteren en klachten oplossen (27)
3. Gezinnen versneld uit schimmelwoningen halen (22)
4. Verlichting verbeteren (13)
5. Helpen bij het vinden van een betere woning (verhuiscoaches) (10)
6. Campagne voor een schone buurt (8)
7. Fitnesstoestellen plaatsen (7)
8. Buurtkamer openen met open inloop (6)

Uitwerking maatregelen uit interim beheerplan

In reactie op bovengenoemde prioriteiten zijn de volgende maatregelen opgenomen in het interim beheerplan:

1. Er is een voorrangsregeling voor het toewijzen van bewoners uit het stadsdeel: 25% van de nieuwbouwwoningen moet met voorrang worden toegewezen aan bewoners uit het stadsdeel. Voor project The Ox aan de Osdorper Ban was er een voorrangsregeling bij toewijzing voor bewoners uit de Wildemanbuurt.
2. Stadgenoot heeft reeds vanaf medio 2022 de klachten van bewoners ter harte genomen en woningen verbeterd.
3. Er is door de Actiegroep Wildeman een doorstrooiplan opgesteld om gezinnen versneld uit woningen met schimmelproblemen te verplaatsen, met als doel een vlotte doorstroom naar gezondere woonomstandigheden. Dit doorstrooiplan behelst het inventariseren van woningen waar relatief weinig mensen wonen en inventariseren welke woningen er overbewing plaatsvindt. Vervolgens is geïnventariseerd of mensen bereid zijn te verhuizen om zodoende passende woningen voor de bewoners te vinden. Gemeente en Stadgenoot hebben maatwerk geleverd om deze huishoudens te helpen. Hierdoor zijn er vanaf zomer 2023 zo'n negentien huishoudens naar een passendere woning verhuisd. Op de Notweg 32 heeft Stadgenoot in 2023 jongerenwoningen gerealiseerd waarbij jongeren uit de Wildemanbuurt voorrang kregen.
4. In de Nieuwe Laan en Vrijzicht is de verlichting geheel vernieuwd.
5. Zie punt 3.
6. Voor 2024 staan er diverse stadsdeelbrede campagnes op stapel:
 - a. Campagne woonwinkelgebieden 'Samen houden we onze straat schoon'
 - b. Acties en communicatiemiddelen met afvalregels zoals:
 - Huis-aan-huis flyer voor bewoners met afvalregels;
 - Promoteam spreekt bewoners/ondernemers aan;
 - Promoteam flyert;
 - Posters en reclameborden;

- Online campagne (social media & websites).
 - c. Tijdelijke informatiepunten Afval scheiden in de buurt
 - d. Campagne- Karton
 - e. Studentencampagne 'Ken de spelregels'
 - f. Zomercommunicatie parken
 - g. Campagne jouw bedrijf jouw afval
 - h. Kerstbomencampagne: 'Klaar met je kerstboom?'
7. De speelplek Remijden is vernieuwd en er zijn speeltoestellen/fitnestoestellen geplaatst.
 8. Het stadsdeel werkt aan het realiseren van een buurtkamer in Station Wildeman alsmede aan jongerenprogrammering in de wijk.

Overige verbeteringen van de leefomgeving

Naast bovengenoemde gewenste verbeteringen door bewoners is er ook op andere gebieden de afgelopen periode gewerkt aan verbeteringen voor de Wildemanbuurt en haar bewoners:

WESHARE Coalitie

Medio 2021 is er gestart met WE SHARE Coalitie bijeenkomsten. Maatschappelijke partners die werken in en rondom de Wildeman- en Blomwijckerbuurt komen maandelijks bijeen om elkaar beter te leren kennen, van elkaar te leren en de samenwerking te verbeteren. Doelstelling van de WE SHARE Coalitie is: De Wildeman- en Blomwijckerbuurt worden buurten waar bewoners mogelijkheden ervaren en benutten om sociale, economische en gezondheidsuitdagingen voor jong tot oud met succes aan te gaan. Met een intentieverklaring voor (vorm en aard van de) samenwerking wil de coalitie bondgenootschappelijkheid onderling realiseren en daarmee een integrale aanpak van die uitdagingen in de buurt. Uitdagingen zijn er genoeg: gelijke kansen voor jongeren, verbetering van woningen en huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, verbetering sociaal-economische positie van buurtbewoners via werk en participatie, bevorderen van gezondheid, garanderen van veiligheid en realiseren van duurzaamheid en vergroening.

Desire project

Daarnaast is er het Desire project vanuit de EU met als doel: "samen stad maken" op basis van een aantal principes van circulariteit, inclusie en duurzaamheid (en rechtvaardigheid). Een Europees programma waarbinnen ervaringen en inzichten worden uitgewisseld tussen Riga, Milaan, Turijn, Kopenhagen, Ljubljana en Amsterdam. Samen vormen deze steden een leeromgeving. Vanuit de Wildemanbuurt zijn The Beach en stichting SamenWonenSamenLeven aangehaakt.

Binnen Desire zijn de volgende Ontwerp en Doe Groepen (ODG) opgericht:

- De ODG "Buurteconomie": bestaat uit drie subprojecten: een lokale koffiebranderij en koffiekar, een circulair textielatelier en een circulair bewonersbedrijf Wildeman (CBW) dat grof afval verwerkt.
- De ODG "vreedzame wijk": een jongerenmediaplatform Young Osdorp United (YOU) waar jongeren mediaproducties maken (film, fotografie) en positieve verhalen over Osdorp delen, zie https://www.instagram.com/young_osdorp_united/.
- De ODG Wildeman Groen : een groene coöperatie die i.s.m. bewoners groen initiatieven en onderhoud aanjaagt.
- ODG "Gezonde verbindingen": ontmoetingen met gezondheid als leidend onderwerp, zij organiseren diverse gezonde activiteiten: een gezondheidscafé, een ontbijtclub en wandelingen.

foto uit de buurt

Veiligheid

De sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de Wildemanbuurt. Er zijn veel klachten van sociale veiligheid rondom de gymzaal aan Veldzicht, De Ossestal en Station Wildeman. Om de sociale veiligheid te verbeteren wordt voorgesteld om De Ossestal en de gymzaal aan Veldzicht direct te slopen als deze vrij komen van huur. Dit zal voor beide panden naar verwachting in 2026 zijn. Bewoners klagen vooral over geluidsoverlast en gevoelens van onveiligheid. De overlast wordt vaak in verband wordt gebracht met hangjongeren die veel buiten zijn omdat hun ouderlijk huis te klein is om zich daar terug te trekken. Daarnaast geeft een aantal moeders aan dat deze jongeren stages, opleidingen of banen nodig hebben. Ze missen goede rolmodellen in de buurt. De jongeren hebben behoefte aan een eigen plek. Ook het aanbod aan activiteiten en scholing lijkt niet aan te sluiten. Het stadsdeel is in 2023 gestart met het zoeken naar een locatie voor jongerenprogrammering.

In de Wildemanbuurt is met diverse partners een aanpak gestart om te kijken hoe criminele netwerken kunnen worden doorbroken. Dit is bovenop wat partijen al standaard hierin deden. Dat betekent aan de ene kant optreden vanuit politie en justitie, en aan de andere kant werken aan positieve aspecten zoals: vertrouwen, werkgelegenheid etc. De afgelopen tijd zijn er 40 jongeren begeleid naar werk door een kernteam van partijen waaronder Actiecentrum Veiligheid en Zorg (AcVZ), Werk, participatie en inkomen (WPI), stadsdeel Nieuw-West, Levvel, perMens en Studiezalen. Ook is er, in samenwerking met AcVZ, politie, Openbaar Ministerie en stadsdeel, gewerkt aan handhaving en komt er weer jongerenwerk in de Wildemanbuurt. Er wordt gefocust op het zo effectief mogelijk aanpakken van lastige en grensoverschrijdende situaties, zoals plofkraken en explosies en problemen op individueel gebied.

Vanuit Jeugd en Veiligheid ligt de focus breed, maar met name op aanpak/voorkomen jeugdoverlast- en criminaliteit, preventief en waar nodig repressie. In samenwerking met partners en instellingen in het gebied is er het volgende:

- Signaleringsoverleg: Bespreken van het gebied en acties

uitzetten met veiligheidspartners op leefbaar- veiligheid, trends, ontwikkelingen, overlast gevende locaties.

- Casuïstiekoverleg: Gezamenlijk afstemmen welke interventies passend zijn om de jeugdige passend te begeleiden/ondersteunen om verdere zorgen/afglijden te voorkomen. Zorgpartners zijn onderdeel van dit overleg.
- Inzetoverleg: Gezamenlijke inzet bepalen op overlast gevende locaties; welke partij heeft de beste kaarten om extra toezicht te houden met wat als doel.
- Inzet bestuurlijke instrumentarium; In afstemming met veiligheidspartners. Osdorp kent een aantal locaties waar dit is ingezet; denk hierbij aan gebiedsverboden, cameratoezicht.
- Geprioriteerde aanpakken: Zowel op locaties als groep, lopen er aanpakken waar maximaal meer ingezet wordt, omdat de reguliere aanpak onvoldoende is gebleken; Osdorpplein, Dijkgraafplein, Nieuwe Laan (mogelijk).
- Schoolveiligheid: i.s.m. met directie Onderwijs, Jeugd en Zorg investeren in een duurzame samenwerking met het primair en voortgezet onderwijs. Dit aan de hand van behoefteonderzoek onder scholen ophalen waar de uitdagingen zijn en behoeftes en hierop inspelen.
- Vergroten van ouderbetrokkenheid; ouders meer betrekken aan de voorkant.
- Stichting Aanpak Overlast Amsterdam (SAOA); in hun toezichtronden doen zij meldingen van excessen m.b.t. afval via de beterbuurtapp.
- Inzet veiligheid-lichtschouw op locaties waar dit nodig is.

Straatgerichte aanpak Osdorperban

Ook is er een straatgerichte aanpak gestart op de Osdorperban. Samen met ondernemers en partners wordt er gewerkt aan een schonere, een hele en veilige omgeving, een goed en zuiver pandgebruik en aan een Osdorperban van de toekomst die past bij de wensen van buurt en ondernemers.

foto uit de buurt

Economie

In 2023 is de bedrijven-investeringszone (BIZ) Osdorper Ban Wildemanbuurt opgericht. De BIZ is het resultaat van extra inzet vanuit het stadsdeel om het netwerk tussen en met ondernemers en vastgoedeigenaren te versterken. In de BIZ zijn de vastgoedeigenaren en ondernemers aan de Osdorper Ban en Nieuwe Laan verenigd. Gezamenlijk organiseren zij activiteiten om de aantrekkelijkheid van het winkelgebied te versterken. Het is daarnaast ook een relevant netwerk voor de gemeente en andere diensten. Mede door dit netwerk zijn partijen eerder op de hoogte van ontwikkelingen wat voor een aantal succesvolle interventies heeft gezorgd. Zo zijn vastgoedeigenaren en ondernemers ondersteund om de branchering en het ondernemerschap te versterken. Ook is het winkelgebied via de BIZ sinds oktober 2023 aangesloten bij het programma van de Straatgerichte Aanpak Aantrekkelijke Winkelgebieden (SGA). Dit is een meerjarige publiek private samenwerking via aan een integrale aanpak als 'plus' op wat de BIZ zelfstandig kan organiseren.

De inzet is erop gericht het netwerk verder te versterken en het winkelgebied het kloppend hart te laten zijn (en blijven) van de buurt. Naast de BIZ is er met de inzet van de speciale gebiedsmakelaar winkelgebieden geïnvesteerd in de relatie met de ondernemers. Het versterken van het ondernemerschap en het zorgen voor een schone, hele en veilige omgeving heeft daarbij extra aandacht.

Maatschappelijke voorzieningen

Notweg 32

In de plint van het gebouw Notweg 32 is er in 2023 maatschappelijke ruimte gerealiseerd. Deze ruimte is beschikbaar voor de naastgelegen basisschool Het Talent welke in het huidige gebouw te weinig ruimte heeft. De maatschappelijk plint is in de avonden te huren door bewoners/instellingen. De focus ligt op 'samen leren in de wijk', door ouderen en kinderen in het primair onderwijs te ondersteunen. De tuin tussen Notweg 32 en Het Talent wordt ingericht voor projecten van de school en als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

Station Wildeman

Eind 2023 is de uitbreiding (circa 310 m²) van Station Wildeman opgeleverd. Doel is te komen tot dé centrale plek in de buurt waar het als vliegwiel zal functioneren voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de Wildemanbuurt doordat:

- het ruimte biedt (maatschappelijk en toegankelijke m²) aan startende ondernemers, maatschappelijke voorzieningen en buurtinitiatieven;
- het een sociaaleconomisch programma genaamd Vangnet en Springplank, ontwikkelt om de uitdagingen aan te pakken. Vangnet staat voor: een laagdrempelige manier om bewoners die hulp nodig hebben te ondersteunen, individueel of in collectiefverband. Springplank staat voor: toekomstperspectief met het bieden van vrijwilligerswerk, leer-werktrajecten, trainingen en toeleiding naar werk.

Vanaf april 2024 betreft Stadgenoot een wijkwerkplek in Station Wildeman. Deze wijkwerkplek biedt kansen voor intensivering van de samenwerking tussen Stadgenoot en de wijkpartners en het verbeteren van de bereikbaarheid van Stadgenoot voor buurtbewoners.

Garage Notweg

Garage Notweg is al lange tijd een belangrijke maatschappelijke voorziening in de Wildemanbuurt. Even dreigde het gevaar dat de maatschappelijke partijen die er in zaten zouden moeten verdwijnen toen het pand door Ymere werd verkocht aan een private partij. Gelukkig had deze partij ook oog voor de belangrijke maatschappelijke functie van Garage Notweg, zodat zij samen met het stadsdeel tot een overeenkomst is gekomen waarbij de huur nog op te brengen is door maatschappelijke partijen.

Bovendien krijgt het gebouw een facelift zowel aan de buiten- als binnenkant, met respect voor de monumentale status van het gebouw maar echt een tweede leven als kindermuseum, maakatelier en plek voor kunstenaarscollectieven op de begane grond. En op de tweede etage met maatschappelijke partijen die bewoners begeleiden naar stages, opleidingen, werk en ondernemerschap.

Culturele instelling The Beach (AFK structurele subsidie) huurt momenteel al een groot deel van de begane grond en zal na de verbouwing meer m² gaan huren, zij breiden hun cultureel maatschappelijke programmering uit. Zij doen al veel voor de lokale jeugd (o.a. Gangmakers ontwerplab) en hebben de ambitie dit uit te breiden.

Openbare ruimte

In 2023 is er begonnen met het geheel vernieuwen van de openbare ruimte van Nieuwe Laan en Vrijburg. Daarnaast zijn er diverse speelplekken vernieuwd, bankjes geschilderd, straatwerk aangeheeld en de verlichting verbeterd. In 2024 wordt er gewerkt aan de vergroening rondom Station Wildeman en wordt er begonnen met het herinrichten van de openbare ruimte rondom de te bouwen gymzaal aan de Notweg.

Nationaal Programma Samen Nieuw-West

Amsterdam Nieuw-West is een prachtig stadsdeel met veel betrokken bewoners en ondernemers. Als het gaat om wonen, werk, veiligheid en de toekomst voor kinderen en jongeren kan er nog veel verbeteren. Daarom werken overheid, (maatschappelijke) organisaties en bewoners samen aan een betere toekomst van Nieuw-West. Voor de huidige en toekomstige bewoners. Wij zijn Samen Nieuw-West. Het Nationaal Programma Samen Nieuw-West is een samenwerking van overheid, (maatschappelijke) organisaties en bewoners in en betrokken bij Amsterdam Nieuw-West. Met al meer dan 65 partners bouwen we de komende 20 jaar aan de toekomst van stadsdeel Amsterdam Nieuw-West.

Naar de toekomst!

De vernieuwing van de Wildemanbuurt is een langdurig project. Er is daarom blijvend aandacht nodig voor de kwaliteit van de leefomgeving. De dialoog die wijkpartners in het kader van de vernieuwing voeren met bewoners en elkaar zullen we voort moeten zetten. Via de huidige maandelijks Meet-Ups, de WeShare Bijeenkomsten of anderszins. Met o.a. bewonerscommissies, actiegroep, buurtvereniging, Stadgenoot en ondernemers bepalen we hoe we het beste met elkaar in gesprek kunnen blijven.

Per uitvoeringsfase zal er voornamelijk veel aandacht zijn voor de betreffende fase van vernieuwing van de wijk. Dit zal gebeuren door de gesprekken over de inhoud van het sociaal plan tussen bewoners, Stadgenoot en !Woon alsmede door participatie over de openbare ruimteplannen per fase en. Maar ook zal het stadsdeel als hoeder van 'ogen en oren van de stad' haar taak intensief moeten blijven vervullen.

foto uit de buurt

4. Locatie



Ruime, groene opzet van de hoven



Groene parkzone aan water langs Grasrijk



Heldere stedenbouwkundige opzet van losse gebouwen in het groen.



Volwassen bomen met hoge kwaliteit

Kwaliteiten

De Wildemanbuurt-noord is een ruim opgezette buurt, met een enorme hoeveelheid groen. Deze groene ruimte wordt door een deel van de bewoners enorm gewaardeerd; het voelt als een groene oase waar je je na een drukke dag in de stad kan terug trekken.

De buurt heeft een heldere opzet. Drie hoven, waarbij de hof langs Grasrijk extra lang is. Elke hof bestaat uit losse stroken bebouwing. De westelijke stroken hebben een pandsgewijze opzet, met portiekwoningen. De oostelijke stroken hebben een modern karakter met puin binnen een raster. Hoewel de gebouwen verouderd ogen, zijn er nog mooie plekken en details te vinden.

Veel van de bomen die er nu staan zijn zo'n 60 jaar oud en hebben een respectabele stam en kroon.

De buurt ligt direct naast twee groene gebieden: de gracht langs Grasrijk, een verbinding tussen het zuiden van Osdorp en het sportpark Ookmeer. En het sportpark Ookmeer, met vele grasvelden ten behoeve van de Sport.



Anonieme openbare ruimte, gedomineerd door geparkeerde auto's



Langgerekte stroken met anonieme plinten



Openbare ruimte die niet veilig voelt



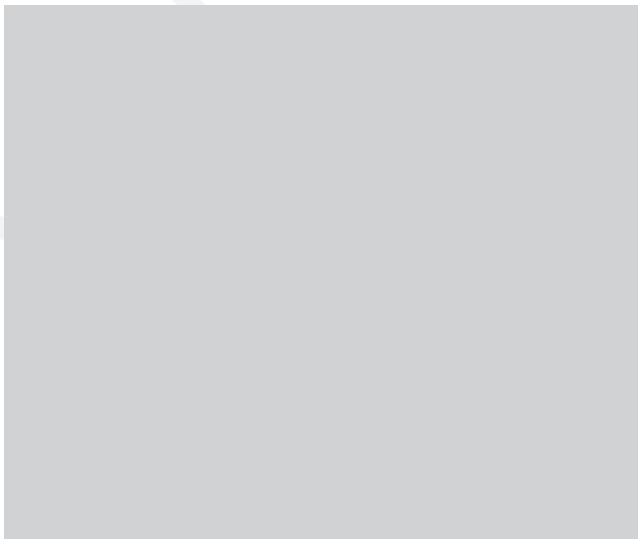
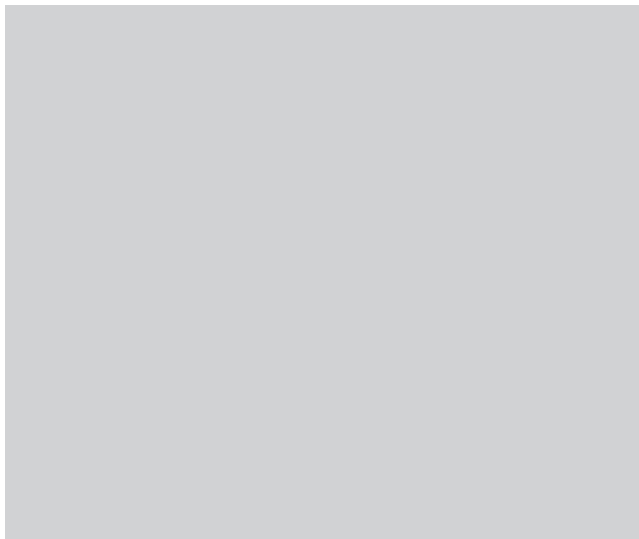
Groene binnenhoven niet of nauwelijks toegankelijk

Verbeterpunten

Al bij het bouwen van de buurt was er een aantal fouten in de opzet. Zo werden op de begane grond geen woningen geplaatst waardoor deze dicht zijn. Dit heeft als gevolg dat als je in de straat loopt, je een beetje in een niemandsland bent.

In de lange hof aan Grasrijk is een poortje gemaakt. Dit is een plek waar jongeren hangen, en waar mensen zich niet prettig voelen omdat het toch als een onveilige plek ervaren wordt.

De huidige inrichting van de openbare ruimte draagt ook niet bij aan een prettige sfeer. Hekken sluiten de groene hoven af. Bovendien worden de straten gedomineerd door geparkeerde auto's. De straat is op dit moment geen plek waar je wil verblijven.










5. Ruimtelijke analyse

Ruimtelijke kwaliteiten en verbeterpunten



Legenda

-  Groene binnentuinen (niet toegankelijk)
-  Landschappelijke kwaliteit Grasrijk
-  Openbaar toegankelijke speelvoorzieningen
-  Regelmatig gepositioneerde portiekontsluitingen
-  Zeer langgerekte repeterende bouwblokken
-  Onsamenhangende versnipperde openbare ruimte
-  Dode plinten aan de openbare ruimte (bergingen)
-  Schuttingen en hekken aan de openbare ruimte
-  Afgesloten en ontoegankelijke binnentuinen

De stedenbouwkundige opzet

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt maakt deel uit van het eerste gerealiseerde deel van Osdorp. Door de buurt loopt de Osdorper Ban, die het in twee delen verdeelt: de Wildemanbuurt is het noordelijke deel; de Blomwijckerbuurt het zuidelijke deel. De Wildeman- en Blomwijckerbuurt wordt begrensd door de Ookmeerweg in het noordwesten, de Meer en Vaart in het noordoosten, de Osdorpergracht in het zuidoosten en de Hoekenesgracht in het zuidwesten.

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt is een buurt in Osdorp, een van de vijf Westelijke Tuinsteden die werden gerealiseerd aan de hand van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934). Het ontwerp van de buurt werd in de jaren 1953 tot 1958 verder uitgewerkt en de buurt werd vervolgens in de jaren 1959 tot 1962 gebouwd. Het is een buurt volgens het boekje van het AUP: op een relatief kleine oppervlakte zijn hier vrijwel alle elementen aanwezig die de moderne stedenbouw kenmerken. Aan de basis van het ontwerp ligt een systeem van wegen, water en groen. De daarin min of meer autonoom liggende verkavelingseenheden zijn samengesteld uit hoven, met daaromheen haken en stroken van verschillende bouwhoogtes. Zo goed mogelijk georiënteerd op de zon zorgen deze verkavelingen voor een optimale lichttoetreding. De buurt kent een relatief grote diversiteit aan verkavelingsvormen, wat niet vreemd is voor de Westelijke Tuinsteden, maar wel uniek voor Osdorp. Het levert, samen met een variatie aan architectuur, bouwhoogtes en woningtypes, hoven met verschillende identiteiten op. Kenmerkend is verder dat de buurt voorziet in alle mogelijke voorzieningen voor het dagelijkse leven en in woon- en leefruimte voor de meest kwetsbare groepen: ouderen en kinderen. Daarnaast zijn er enkele bijzondere bouwwerken in de buurt te vinden, zoals de hoogbouwflats van 5.1, 2, e de garage en de school aan de Notweg.



De architectuur

De architectuur van de buurt is in grote delen nog gaaf en hetzelfde geldt voor de openbare ruimte, het groen en de speelplaatsen. Daarmee is de buurt nog altijd een representatief voorbeeld van het ontwerp van de Westelijke Tuinsteden als geheel waarin het AUPgedachtegoed gestalte kreeg. Wat de buurt echter bijzonder maakt, zeker in de context van de verder in grote delen vernieuwde Tuinstad Osdorp, is de nagenoeg gave opzet. De betekenis van zulke zuiver uitgevoerde AUP-eenheden zal met de verdere vernieuwing en verdichting van Nieuw-West alleen nog maar toenemen. Een deel van de cultuurhistorische waarde is bovendien gelegen in het feit dat deze buurt voor Amsterdam een belangrijke rol speelde in de zoektocht naar de zo goed mogelijke woonomgeving. Dit is bijzonder, aangezien de realisatie van Osdorp gepaard ging met schaalvergroting en het drukken van kosten. Een 'experiment' was het verhoogd aanleggen van de Geer Ban, ten behoeve van ongelijkvloerse kruisingen, in combinatie met hoogbouw. Hoewel de weg niet in deze vorm is gerealiseerd, kwam de hoogbouw er wel. Bovendien waren de vijf hoge haken van architect 5.1, 2, e de eerste woningwethoogbouw in Amsterdam. Deze twee elementen – de scheiding van verkeerssoorten en woningbouw in de vorm van hoogbouw – vonden hun neerslag in vervolgprojecten in Amsterdam Noord en de Bijlmer.



6. Visie

De nieuwe Wildemanbuurt wordt een groene, rustige woonbuurt waar je net zo makkelijk je burens ontmoet als dat er ruimte is om je terug te trekken in deze groene oase in de stad. Voorzieningen in het hart van de buurt zijn dichtbij. Er is genoeg ruimte om te spelen en te sporten. Als je de buurt binnen rijdt, herken je de ruimtelijke opzet van de naoorlogse stedenbouw, maar deze is verrijkt met een warme, menselijke component die van de buurt een zeer herkenbaar thuis maakt.

Om zo'n buurt te kunnen ontwikkelen leggen we de nadruk op drie pijlers: de mens, de buurt en de stad.

De mens

de mensen uit de buurt zijn de starters geweest van deze ontwikkeling. Zij wonen hier nu, en keren eventueel weer terug. Ze vormen een groot kapitaal; in betrokkenheid, in onderlinge netwerken en in de verbondenheid met de plek. Voor deze en de nieuwe bewoners maken we deze wijk. Een wijk waar je goed kan wonen in woningen die passen bij je levensfase. Een wijk waar je weet waar je woont, je huis en straat zijn uniek en voelen als een plek waar je thuis komt. Er is hier plek voor individuele expressie, met een vleugje frivoliteit.

De buurt

De Wildemanbuurt wordt een buurt waar je trots op kan zijn en die een duidelijke herkenbare eenheid vormt. Ook mensen van buitenaf kennen de buurt door haar architectuur. Het is een gezellige wijk, waarbij de architectuur niet al te strak is vormgegeven. Het is makkelijk om andere mensen te ontmoeten op de speel en sportplekken en in de groene openbare ruimte. Er is een buurtkamer waar activiteiten georganiseerd kunnen worden. de gemeenschappelijke binnenhoven bieden plek om samen te tuinieren, te spelen of heerlijk in de zon een boekje te lezen.

De stad

Het is ons streven dat de nieuwe Wildemanbuurt die we nu bouwen nog meer dan honderd jaar kan blijven bestaan. Daarom bouwen we energiezuinige woningen van goede kwaliteit met duurzame materialen. We sluiten aan op het warmtenet van de gemeente Amsterdam en plaatsen zonnepanelen waar mogelijk. Het groen is van grote waarde voor de biodiversiteit en om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Er zijn verschillende voorzieningen in de buurt en de directe omgeving die het mogelijk maken dat kinderen en volwassenen zich verder ontwikkelen om zo hun eigen toekomst vorm te geven.

Mens

Geborgenheid

Diversiteit

Gezelligheid

Buurt

Inclusief

Veiligheid

Herkenbaar

Stad

Toekomstbestendig

Groen

Kansen

Huidige structuur van stroken vormt uitgangspunt

Twee grote blokken aan het plein

Centraal sport- en speelplein plein

Schema 3d als overzicht van het plan met belangrijkste onderdelen in bullits

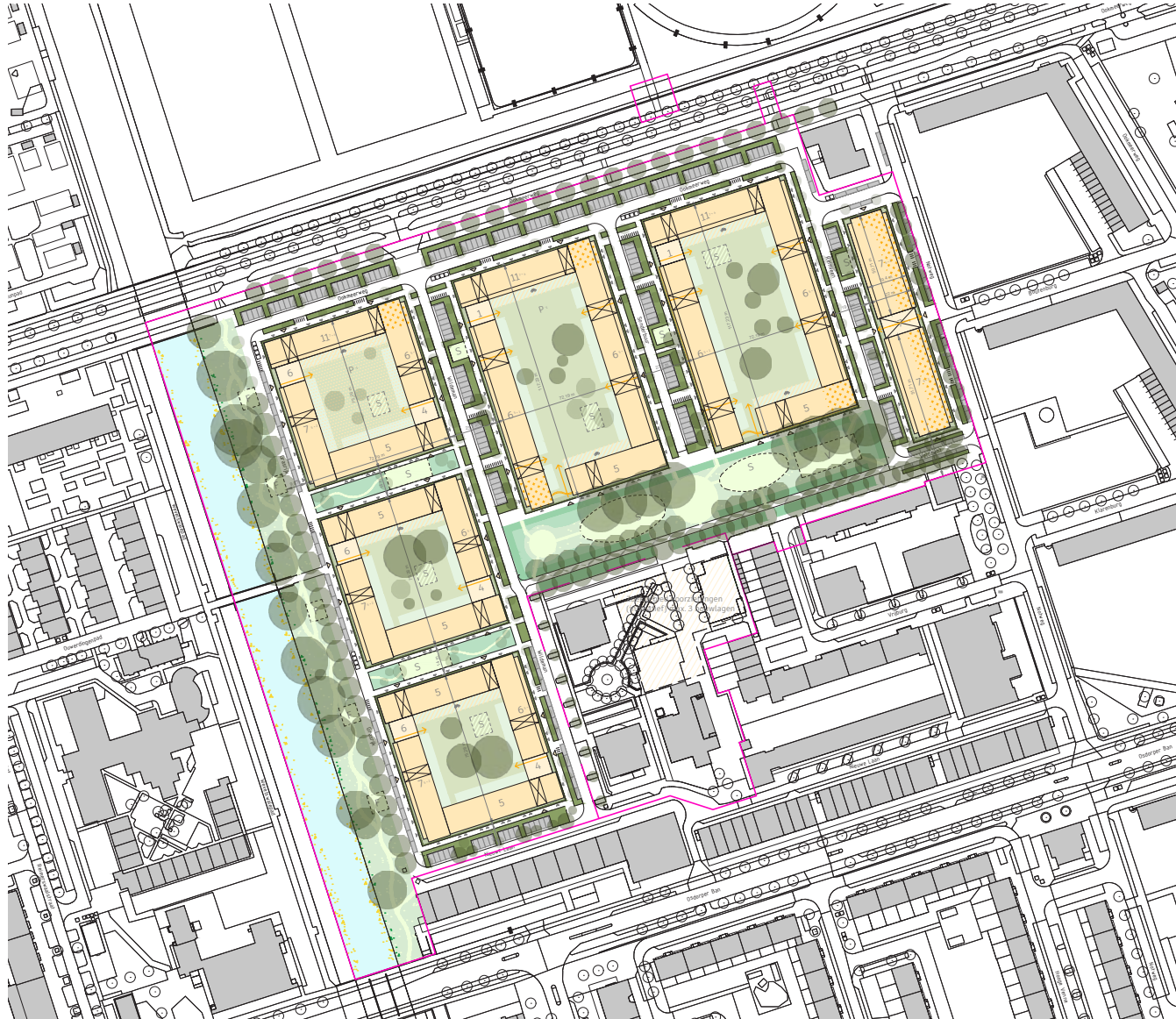
Drie kleine blokken aan Grasrijk

Een enkel blok aan de Notweg

Ecologische zone met recreatie aan Grasrijk

7. Stedenbouwkundig plan

Plankaart



Legenda

- Maximaal te bebouwen oppervlak (circa 1250 woningen)
- Maximaal aantal bouwlagen (5 + 1 terugliggende laag)
- Niet-woonfuncties (1700 m² - 2000 m² BVO)
- Margezone voor erkers, balkons en verspringende gevels
- Gemeenschappelijke entreehal
- Doorzicht door de bouwblokken
- Entrees alzijdig rondom de bouwblokken
- Fietsparkeren op de begane grond buiten het bouwvlak
- Parkeergarages geheel verdiept deels onder binnentuin
- Voor- en zijtuinen rondom de bouwblokken
- Beplanting rondom de bouwblokken (1 - 1,5 m)
- Gemeenschappelijke tuinen (toegankelijk voor bewoners)
- Privé achtertuinen
- Hekwerk aan het plein
- Sport- en spelvoorzieningen
- Bestaande en nieuwe bomen
- Ecologische oever aan Grasrijk en Wevelswalepad
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte
- Brug en oversteek naar Ookmeer

Toelichting

5.1, 2, e

Concept

Bouvvelden en margestroken

Gebouwen en bouwhoogtes

Bouvvelden

Een bouwveld is het gebied waarin gebouwd kan worden. Om elk bouwveld is een margezone opgenomen. Op de begane grond is deze zone geschikt voor kleine buitenruimtes en groen dat bij de woning hoort. Ook kan deze zone deels gebruikt worden om in te bouwen, bijvoorbeeld met erkers. Regels voor de bebouwing in de marge zone:

Gebouwen en bouwhoogtes

De gebouwen krijgen een duidelijke hiërarchie qua bouwhoogte waarbij deze afloopt van de buitenkant van de buurt naar de binnenkant van de buurt. Zo worden de gebouwen aan de Ookmeerweg maximaal elf bouwlagen hoog. Hier kun je prachtig wonen met uitzicht op de groene Ookmeerpolder.

De gebouwen aan Grasrijk worden maximaal zeven bouwlagen. Zo kunnen veel mensen wonen aan de groene rand van de wijk.

Voor de gebouwen in de drie lange straten met een noordzuid oriëntatie geldt een maximum van zes bouwlagen. Zo ontstaat een stedelijke omgeving, maar met een menselijke maat. Voor gebouwen met een oostwest oriëntatie geldt een maximum van vijf bouwlagen om zo zo veel mogelijk zonlicht te krijgen in de woonstraten en in de gemeenschappelijke hoven.

De gebouwen krijgen op verschillende plekken een terugliggende verdieping van minimaal 2,00 meter. Waar precies is aangegeven in de plankaart en komt ten goede van de bezonning en de windhinder op de begane grond.

De indicatief gearceerde bebouwing rondom Station Wildeman worden maximaal drie lagen hoog. Zo sluit de bebouwing aan op de bestaande bebouwing.

Bouwen in de hof

Fietsbergingen, trafo's en technische ruimtes

Conc

BOG en MOG ruimtes

Concept

8. Ruimtelijke kwaliteit

Om de verschillende doelen van het project te kunnen bewaken gedurende het proces worden een aantal spelregels opgesteld ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Hieronder staan de projectdoelen met daarbij bedachte spelregels die gelden voor alle blokken. Daarna worden een aantal spelregels specifiek per type blok gedefinieerd.

5.1.2.e

Woon- en leefkwaliteit

-

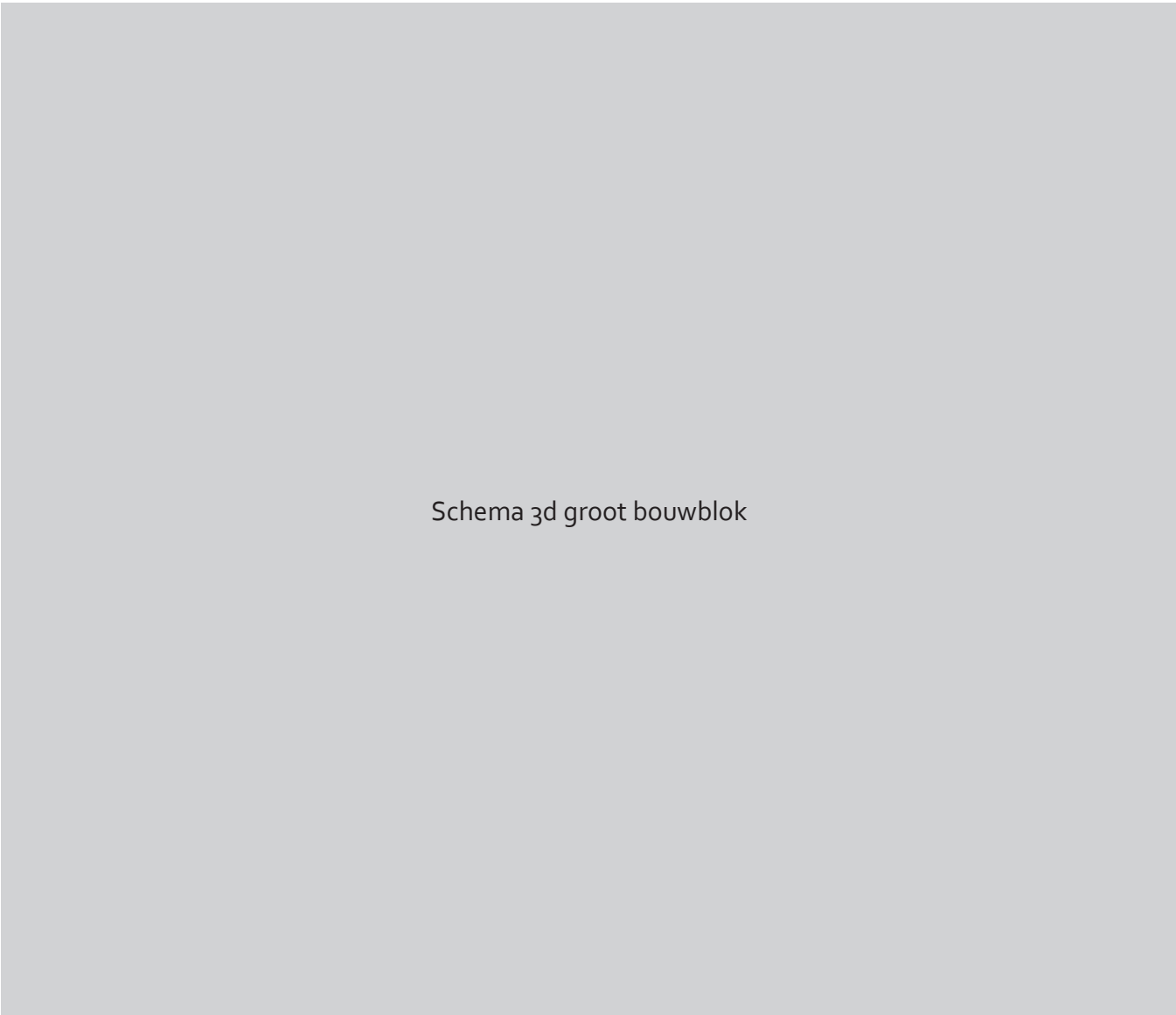
Sociale veiligheid

- Max. 50 tot 60 woningen per lift.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

- De begane grond is overal minimaal 3,5 m bruto.

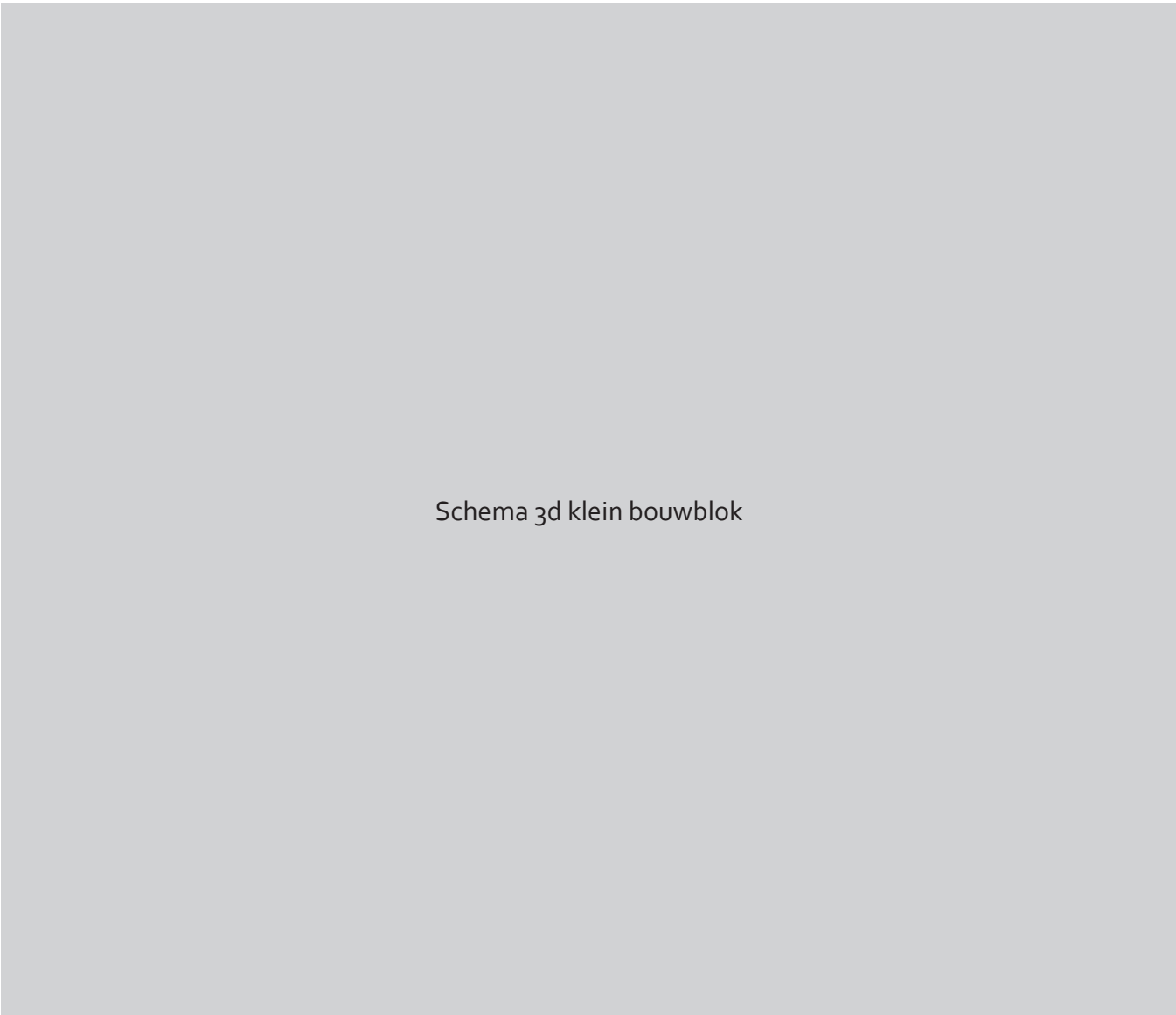
Concept



Schema 3d groot bouwblok

Opzet hoven

Er komen vijf hoven die zijn opgebouwd uit steeds 4 stroken rond een groene gemeenschappelijke hof. Elke strook is, net zoals in de bestaande buurt, herkenbaar als een apart element.



Schema 3d klein bouwblok

Schema 3d Notweg

- Aan de Notweg komt niet-wonen op de begane grond.
- Aan Reinveen komen maisonette woningen op de begane grond.
- De fietsenberging wordt op de begane grond in het midden van het bouwblok georganiseerd uit het zicht van de openbare ruimte, of op de eerste verdieping met een zeer flauwe helling voor fietsen en scooters.
- Het gebouw aan de Notweg wordt alzijdig ontworpen, waarbij nergens sprake is van een achterkant van het gebouw.
- Maximaal 7 bouwlagen.
- Setback vanaf de 5^e laag rondom het gebouw van minimaal 2 meter.
- Buitenruimtes voor woningen worden inpandig opgelost, binnen het maximale bouwvlak als loggia's.
- Vier hoofdentrees (op de koppen en in het midden) en alzijdige entrees op de begane grond.
- In de corridor komt aan beide zijden licht naar binnen en in het midden van het blok.
- De corridor is tussen 4 en 5 m breed met vides over de gehele hoogte van het gebouw om daglicht binnen te brengen.
- In het midden zit een transparant tussenlid (trappenhuis/ lift) van minimaal 7 meter breed en zo diep als het blok. Dit tussenlid is zeer ruimtelijk ontworpen en voelt royaal.

9. Programma

Programma

Er zullen in totaal circa 1250 woningen gerealiseerd worden. Het aantal te slopen sociale huurwoningen zal zoveel mogelijk worden herbouwd. Het is de wens om een gemengde en gedifferentieerde wijk te maken. De verdeling van het woonprogramma wordt circa 50% sociaal, circa 30% middelduur en circa 20% vrije sector.

We stellen voor om in de Wildemanbuurt minimaal 588 sociale huurwoningen te bouwen. Het verschil met de bestaande voorraad van 625 woningen wordt gebouwd in de naastgelegen Blomwijckerbuurt (Groenehuyzen, Hoekenes). Hier worden namelijk meer sociale huurwoningen teruggebouwd dan er in die buurt worden/zijn gesloopt.

Het wensprogramma zoals dat is afgestemd met Stadgenoot wordt gekenmerkt door een zeer divers aanbod van verschillende typen woningen met verschillende woninggroottes en vooral ook een substantieel aandeel grotere woningen. Het hieronder getoonde programmaoverzicht kan uiteraard nog wel op detailniveau veranderen qua verdeling, groottes en aantallen in het vervolgproces in samenspraak met de gemeente.

Segment	Type	Doelgroep	m ² GBO	Aantal
Sociaal (50%)	1 kamer	1 persoon	30	65
	2 kamers	1-2 personen	45	100
	3 kamers	1-2 personen	55	60
	3 kamers	1-2 personen, ouderen	65	150
	3 kamers	Klein gezin	65	140
	4 kamers	Groot gezin	85	60
Midden (30%)	5 kamers	Groot gezin	100	50
	2 kamers	1-2 personen	50	155
	3 kamers	2 personen / klein gezin	70	220
Vrije sector (20%)	starters	2-persoon	50	140
	groter	gezin	80	110
				1250

Bedrijfsruimtes en maatschappelijke functies

De Wildemanbuurt wordt in de omgevingsvisie getypeerd als een luwe stadsbuurt. Dit zijn woonbuurten met een relatief lage dichtheid, een beperkt aandeel niet-woonfuncties en veel ruimte voor groen. In deze buurten staat de woonfunctie centraal. Hoewel hier sprake is van een luwe stadsbuurt zullen toch ook hier economische functies gerealiseerd moeten worden om wonen en werken te mengen. De gemeentelijke directie Economische zaken heeft geadviseerd om een economisch programma van minimaal 1.700-2.000 m² BVO te realiseren. Er wordt geadviseerd om kleinschalige bedrijfsruimtes/commerciële dienstverlening te realiseren. Een goede mix van wonen en niet-wonen (commercieel en maatschappelijk) is gewenst zodat er een levendige en toegankelijke plint ontstaat. De locaties voor deze plinten zijn dan 1) het plein/park Veldzicht, 2) het gebouw aan Notweg, 3) op de koppen van de losse blokken, 4) hoeken Ookmeerweg en Grasrijk.

De directie Maatschappelijk Vastgoed heeft geadviseerd dat er behoefte is aan 400 m² extra kinderopvang vanuit een bestaande kinderopvang organisatie in Osdorp. Tevens is geadviseerd te onderzoeken of er een buurtgezondheidscentrum kan komen. Dit mogelijk in samenwerking met de huidige huisartsenpraktijk op de hoek Notweg/Vrijzicht.

Parkeren auto op eigen terrein

Het huidige parkeernormenbeleid voor Woningen (uit: Nota Parkeernormen Auto) stelt dat bij nieuwbouw vrije sector geldt dat de norm voor parkeren op eigen terrein voor 30 m² 0,1 parkeerplaats per woning is. Bij 30-60 m² geldt 0,3 parkeerplaats per woning en bij woningen groter dan 60 m² geldt de norm 0,6 parkeerplaats per woning. Er zal voor nieuwbouw geen vergunning op straat worden verstrekt.

Het is uiteindelijk aan de ontwikkelende partijen om de parkeervoorzieningen op eigen terrein te organiseren conform de geldende richtlijnen van gemeente Amsterdam. Voor het hierboven gestelde programma geldt de volgende rekensom voor parkeerplekken op eigen terrein:

Woningen tussen 30 en 60 m ² :	140 * 0,3 = 42
Woningen groter dan 60 m ² :	110 * 0,6 = 66.
Totaal:	108 parkeerplekken

In totaal zullen dus minimaal 108 parkeerplaatsen moeten worden opgenomen voor dit gestelde programma in de geheel verdiepte parkeerkelder.

Parkeren Fiets

De grootste groep van de bewoners zijn jongeren en deze hebben naar verwachting relatief veel (elektrische) fietsen en scooters. Om overlast van geparkeerde fietsen in de buurt te voorkomen, wordt ingezet op makkelijk te gebruiken gezamenlijke fietsparkeervoorzieningen voor de bewoners binnen het woonblok. Fiets- en scooterparkeerplaatsen worden uit het zicht van de openbare ruimte georganiseerd op verschillende plekken in het plan nabij de hoofdentrees. De kans wordt gezien om voor deze voorziening ten dele buiten het bouwvlak te treden aan de binnenzijde van de bouwblokken, mits dit ten goede komt aan de actieve uitstraling van de bouwblokken aan de buitenzijde en de bruikbaarheid van de binnenhoven aan de binnenzijde. Voor sommige hoeken in het plan ligt dat voor de hand, omdat daar de bezonning op de begane grond matig zal zijn. Voor het gebouw aan de Notweg geldt dat daar deels een bijzondere oplossing wordt verwacht (bijvoorbeeld op de eerste verdieping of in een kelder), omdat daar ook de ambitie geldt om alzijdig actieve gebouwen te ontwerpen.

10. Beeldkwaliteit

Wildemanbuurt Noord

Dit beeldkwaliteitsplan is een toevoeging op het welstandskader hoofdstuk 8 paragraaf 6 uit "De Schoonheid van Amsterdam" en bevat gewijzigde en aanvullende eisen en ambities. Deze zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat er naast het realiseren van een woonomgeving voor huidige bewoners en nieuwe instromers, een samenhangende identiteit wordt nagestreefd passend bij de uitgangspunten van het AUP, de vernieuwing van Osdorp en de behoeftes van de bewoners zoals deze zijn opgehaald gedurende het participatieproces. Het thema van dit beeldkwaliteitsplan kan als volgt worden samengevat: verrijken van de tuinstad met aandacht voor mens, buurt en de stad van de toekomst.

Voor de nieuwe Wildemanbuurt Noord wordt inspiratie gevonden in de optimistische lichtheid van de naoorlogse jaren, waarbij de drijfveer was om wonen en leven zo aangenaam mogelijk te maken. Enerzijds door goede woningplattegronden, anderzijds door de opbouw in de wijk zo te maken dat alles wat je nodig hebt in de nabijheid was, van voorzieningen tot groen. Diezelfde positieve blik wordt gericht op de opgaven van nu: de vraag naar een duurzame, sociaal veilige en aangename wijk waar je je geborgen voelt.

Om deze vraag op een overtuigende wijze te beantwoorden wordt er aan het repetatieve vormgeving een eigen, uitgesproken en herkenbaar karakter toegevoegd met aandacht voor meer diversiteit en onderscheidende kwaliteiten.

Kernwaarden beeldkwaliteit

Het thema van dit beeldkwaliteitsplan kan als volgt worden samengevat: verrijken van de tuinstad met aandacht voor mens, buurt en stad van de toekomst. Er ontstaat een buurt met lichte, warme, vriendelijke woningen, die op bepaalde plekken een bijzondere kwaliteit krijgt waardoor herkenbare plekken ontstaan voor zowel bewoners als bezoekers van de buurt.

De Mens

De mens staat centraal: geborgenheid, veiligheid, diversiteit, menselijke maat, kleinschaligheid, levendigheid, frivoliteit, gezelligheid, ornamentiek, tactiliteit, ontmoeting, verscheidenheid, variatie. De kernwaarde mens betekent dat er meer ruimte is voor individuele expressie en unieke architectonische ingrepen. Dit is vooral zichtbaar in de plint en soms hoger bij balkons en erkers. Er worden materialen gebruikt die prettig zijn qua maat, aanraking, robuust zijn in gebruik/onderhoud en tegelijkertijd vriendelijk (bijvoorbeeld geglaazuurde stenen).

De buurt

De buurt vormt een eenheid; identiteit, karakter, herkenbaarheid, community, samenkomen, thuiskomen. Een combinatie van metselwerk met warme tinten en hoogwaardige lichte elementen en puin. De kernwaarde buurt betekent dat we in alle verscheidenheid van de gebouwen en woningtypes op zoek gaan naar eenheid. Dit is met name zichtbaar in de standaard lagen (2-5).

De Stad van de toekomst

De stad van de toekomst is aanwezig met stedelijke kernwaarden zoals geloof in de toekomst, uitzicht, individualiteit, technische innovaties, en energiezuinige woningen waarbij de ambitie is om met duurzame materialen te bouwen (bijvoorbeeld toepassing van hout). Een groene biodiverse buurt draagt bij aan de veerkracht van de buurt. De stad van de toekomst is in alle architectonische ingrepen terug te vinden, maar heeft extra aandacht op de teruggedragen hoogste verdiepingen (vanaf de 6e laag en hoger)

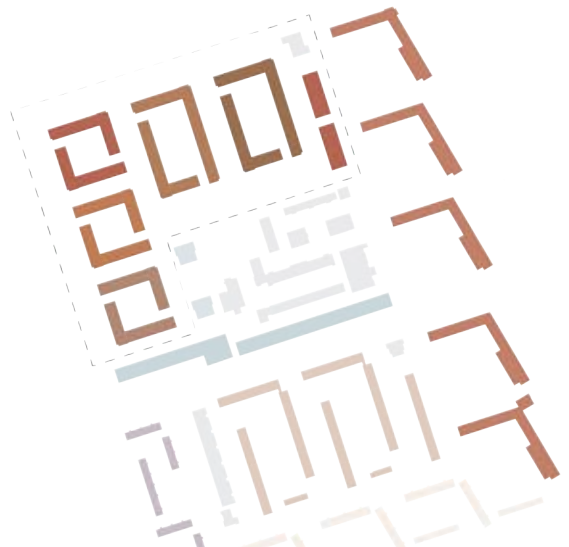
foto bewoners

foto groepje buurtbewoners

foto groepje kinderen uit de buurt

Eenheid en samenhang

- De Wildemanbuurt Noord hangt architectonisch en morfologisch samen met de gehele Wildemanbuurt Blomwijckerbuurt in stedenbouwkundige compositie met maat van de hoven die ook terugkomen in het zuidelijke deel en krijgt een architectuur met frisse, lichte en tegelijkertijd warme uitstraling. Tevens wordt ingezet op een gebiedseigen uitwerking van de typische witte elementen.
- De buurt bestaat uit verschillende ensembles rondom een groen buurtplein: één van twee grote hoven, één van drie kleine hoven, en één van twee stroken aan de Notweg. Daarnaast is er de lossere bebouwing in de voorzieningenstrook.
- De drie ensembles worden onderverdeeld in herkenbare bouwvelden. Ze zijn onderling familie van elkaar qua kleur en materiaalgebruik, maar zijn onderling verschillend
- Elk bouwveld is een architectonische eenheid.



Repeterende blokken verschillen onderling meer dan elders in de buurt.

Massa en vorm

- Op elk bouwveld staan meerdere stroken, die op repeterende wijze tegen elkaar aan zijn gelegd.
- De stroken op één bouwveld zijn qua architectuur in samenhang met elkaar ontworpen, maar zijn wel afzonderlijk herkenbaar. Dit gebeurt door genuanceerde verschillen te maken qua architectonische uitwerking (bijvoorbeeld door subtiele tintverschillen hoofdkleur, andere toepassing witte elementen).
- Wanneer de stroken elkaar ontmoeten verschillen ze in ieder geval qua hoogte (elkaar ontmoetende stroken zijn dus nooit dezelfde aantal bouwlagen). Elke strook vormt een afgeronde eenheid, steekt door ten opzichte van de ander en wordt verjongd in de kop waardoor deze smaller oogt.



Elk bouwveld is een architectonische eenheid

- De bouwblokken zijn in nauwe samenhang met de openbare en omringende ruimte ontworpen. Dat betekent dat rond het centrale groene plein de gevels afwijken van de rest van de stroken. Ook hebben de stroken langs de Hoekenesgracht en de Ookmeerweg een identiteit passend bij de schaal en type van de openbare ruimte.
- Er wordt een zeer zorgvuldige overgang ontworpen tussen openbaar en privé waarbij de nadruk ligt op lichttoetreding in de woning, bruikbaarheid van de plattegrond en privacy van de bewoners. Alle woningen worden aan de buitenzijde voorzien van een (lage) borstwering van 80-100 cm hoog.
- De gebouwen kennen een alzijdige vormgeving, maar deze is niet aan alle kanten gelijk. Aan de binnenzijde is meer een lichtere tuinzijde, aan de buitenzijde meer een stevige dichte zijde om een stedelijke wand te vormen die voldoende privacy biedt.



Haken en stroken zijn verschillend van elkaar, maar blijven familie.

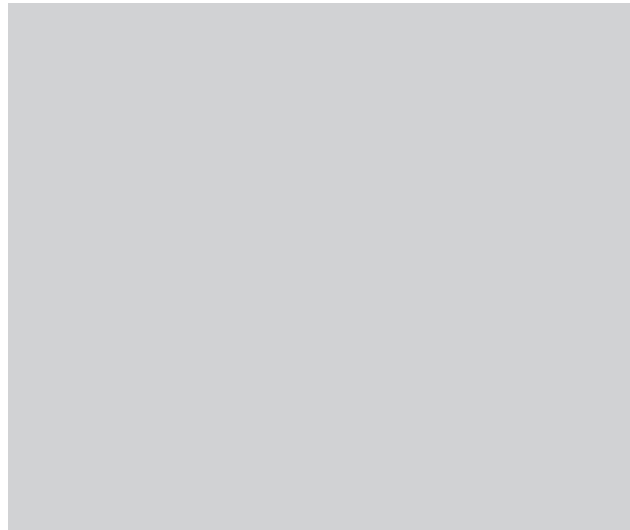
Margezone

Om de lange horizontale blokken te onderbreken en meer identiteit aan de blokken te geven wordt aan de voorzijde van de gebouwen in de margezone ruimte gegeven om uit te bouwen. Gedacht wordt aan verspringingen in de rooilijn, regelmatig gepositioneerde hangerkers en trappenhuizen, maar deze margezone kan uiteraard ook op andere manieren worden gebruikt. Hiermee krijgt de gevel diepte, wordt deze herkenbaar en is interactie met de straat mogelijk.

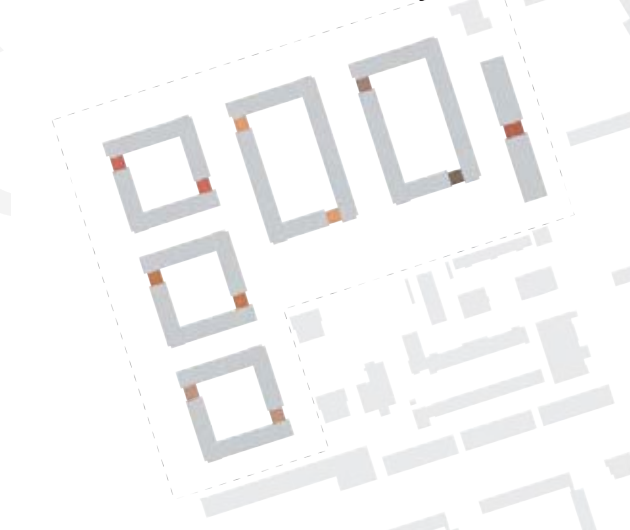
- De margezone is aan de noord- en oostzijde 1,00 meter diep. Aan de west- en zuidzijde van de blokken is deze 1,50 meter diep gemeten vanaf de getekende uitgiftegrenzen.
- Minimaal 20% tot maximaal 70% van de rooilijn krijgt een uitstekend volume aan de voorzijde van de gebouwen wordt bebouwd. Uitstekende balkons tellen niet mee met deze rekenmethode.
- De volumes steken minimaal 0,20 meter uit en maximaal 0,50 meter uit aan de noord- en oostzijde. Aan de west- en zuidzijde steken deze volumes minimaal 0,50 meter uit en maximaal 1,00 meter.
- Het is niet de bedoeling om de margezone te optimaliseren en in te vullen als een aaneengesloten vooruitstekende gevel. Er wordt juist creativiteit gevraagd aan de architecten om de langwerpigheid van de bouwblokken te doorbreken.
- De breedte van de uitstekende volumes is variabel en past bij de achterliggende functie.
- Horizontale doorlopende banden in de architectuur dragen niet bij aan het doorbreken van de langwerpigheid van de blokken en worden daarom niet toegestaan.

Tussenlid

De bouwblokken zijn opgebouwd uit stroken die elkaar soms wel en soms niet raken. Daar waar ze elkaar niet raken wordt een element geplaatst dat een scheiding vormt tussen de



Rondom de bouwvlakken is een margestrook die gebruikt kan worden voor erkers, overstekken, voortuintjes etc.



Een integraal ontworpen tussenlid verbindt de haken en stroken.

openbare ruimte en de collectieve hof. Er blijft altijd zicht op de binnenhoven. De uitwerking van het tussenlid is sterk afhankelijk van de locatie waar deze bevindt en kan daarom zeer divers worden uitgewerkt, maar altijd onderschikt aan de aangrenzende stroken.

- De grote hoven hebben elk minimaal twee plekken waar de stroken elkaar niet raken. Deze openingen worden afgesloten met aan het plein een integraal ontworpen erfafscheiding met bijzondere poort. Aan de woonstraten is er ook de mogelijkheid van een transparant volume van één verdieping. Er is tussen de stroken die elkaar niet raken geen overkluizing mogelijk.
- De kleine hoven worden elk op minimaal twee plekken voorzien van een transparant tussenlid op de eerste twee bouwlagen. Dit kan een hek zijn of een gebouwde functie. Tussen deze stroken is vanaf de derde laag een overkluizing mogelijk, mits deze zorgvuldig in samenhang is ontworpen met de architectuur van de stroken, terwijl elke strook afzonderlijk herkenbaar blijft qua vorm. Om te benadrukken dat dit een extra element is dat is toegevoegd, is dit in een ander materiaal ontworpen dan het hoofdgebouw en heeft het bij voorkeur bijzondere functies zoals balkons/ buitenruimte.
- De twee stroken aan de Notweg zijn onderling verbonden met een zeer transparant tussenlid over de gehele hoogte, waarbinnen de ontsluiting van de twee stroken wordt georganiseerd.

Schema 3d individuele expressie, ritmiek, afwisseling

Architectonische expressie aan de gevels

Het stedenbouwkundig plan refereert vrij strikt aan de uitgangspunten zoals deze werden gehanteerd in het modernistische bouwen. Daarmee wordt de verbinding in de omgeving gezocht. Omdat wij daar een nieuwe laag aan toe willen voegen die is gebaseerd op individuele expressie, verrassing en ontmoeting, geven we in de gevels veel meer ruimte om af te kijken in vormen en materialen.

In de lengte van de gevels zien we ruimte om de lengte op te knippen door het toevoegen van erkers, bijzondere trappenhuisen, balkons, en het naar voren en naar achteren laten verspringen van de rooilijn. Deze toevoegingen kunnen eventueel in een ander materiaal worden uitgevoerd.

In de verticale opbouw van de gevels zien we ruimte om met name de plint en de kroon (verdiepingen hoger dan 5 lagen en de dakrand, veel expressiever en frivoler uit te voeren, zowel in vorm als in materiaal en kleur.

Het opbreken van de lengte van de stroken

- Elke strook kent twee koppen en een middendeel.
- De verschillende woontypologieën dragen bij aan een levendig en gevarieerd straatbeeld.
- lange gevels zijn visueel opgebroken in verschillende elementen maar vormen wel één geheel
- Lange stroken en de hogere blokken aan de Ookmeerweg (de grote massa's) worden verticaal opgedeeld in een meer menselijke maat, bijvoorbeeld met knip of uitkragend of terugliggend trappenhuis.
- Alle stroken krijgen een verticale verdeling zonder dat hiermee de eenheid van het element doorbroken wordt.
- Verticale geleding ontstaat bij trappenhuisen, balkons, of andere functionele eigenschappen van het gebouw. Deze elementen geven identiteit en herkenbaarheid aan de bebouwing.
- Er wordt ruimte gegeven voor verregaande frivoliteit, vrolijkheid en diversiteit op de begane grond, de koppen en de gemeenschappelijke entrees.
- In de gevels rond het plein wordt optimaal gebruik gemaakt van de vrijheden die de margestrook biedt.

plaatje toevoegen met lengte opdeling



Diepte in de gevels breekt de horizontaliteit.



De gevel is verticaal opgedeeld.



Het naar voren halen van erkers en balkons breekt de gevel.

Gevelopbouw

De volgende driedeling is leidend:

Plint: de mens > veel aandacht voor individuele expressie, sociale veiligheid, plek voor ontmoetingen, tactiele en gedetailleerd vormgegeven gevels waar groen tegen aan kan groeien, waarbij het groen niet hoger dan de begane grond kan groeien in verband met onderhoud.

Midden: de buurt > architectuur die de hele buurt met elkaar verbindt, die dus vrij regelmatig en rustig is, maar toch ook een bepaalde dieptewerking kent die kwaliteit uitstraalt. Metselwerk in warme tinten maakt altijd onderdeel uit van de middenzone. Ook op de hogere verdiepingen is ruimte voor groen en fauna, bijvoorbeeld plantenbakken en nestkasten bij balkons en galerijen.

Kroon: de stad van de toekomst > mogelijkheid voor grote ramen, veel aandacht voor duurzame maatregelen, andere lichtere materialen (zoals hout en glas).

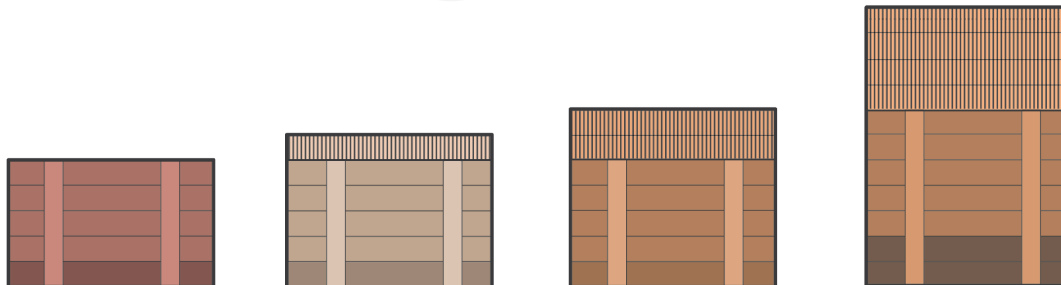
- De onderste laag van de gebouwen heeft een minimale bruto hoogte van 3,50 m ten einde de begane grond op de lange termijn flexibel te kunnen gebruiken, ook voor niet-woonfuncties.

- De bebouwing kent een klassieke gevelopbouw van plint, middendeel en bekroning.
- De plint is 1 bouwlaag bij gebouwen tot 5 lagen. Bij hogere gebouwen of bij een maisonnette kan de plint ook twee bouwlagen zijn.
- De zesde verdieping en hoger krijgt een licht ogende architectonische expressie, in vorm, materiaal en krijgt een setback van minimaal twee meter ten opzichte van de rooilijn.
- Bij de hoogbouwflats aan de Ookmeerweg krijgen de noordgevels extra aandacht; in zowel plasticiteit van de gevel, dieptewerking, aansluiting met de openbare ruimte (bijvoorbeeld half verhoogde begane grond).
- In de gevels rond het plein is de opbouw plint, midden en kroon ook de basis. De invulling hiervan is nog vrijer met meer details, meer vrijheid in openingen en materialen, met meer ornamentiek.

Kroon Stad

Midden Buurt

Plint Mens



Stad: de kroon is bijzonder en herkenbaar, maar passend.



Buurt: toepassing van bakstenen en witte elementen.



Mens: diverse, onderscheidende en vriendelijke plint.

Kopgevels

De koppen van de stroken spelen een belangrijke rol en krijgen een onderscheidende vormtaal ten opzichte van de stroken.

- Elke strook heeft twee koppen. Deze grenzen meestal aan de openbare ruimte, soms aan een doorsteek naar een binnenhof en soms staan de koppen tegen een ander gebouw aan.
- Koppen steken minimaal 50 centimeter naar voren ten opzichte van de langswanden en zijn afwijkend vormgegeven van de langsgevels.
- Bij voorkeur is de kopgevel extra expressief. Gedacht kan worden aan open gevels, waar de buitenruimtes in zijn opgenomen, of bijvoorbeeld asymmetrische gevels.
- De koppen grenzend aan de binnenzijde van de blokken krijgen extra decoratieve elementen, gevelopeningen en bijvoorbeeld een natuurlijke groene gevel op de begane grond.
- Stroken van noord naar zuid getekend worden in de kop verjongd qua volume, zodat het silhouet van het gebouw gezien vanaf de zijkant minder zwaar oogt.

5.1.2.6



Koppen worden zorgvuldig vormgegeven en zijn nooit blind.

Elementen

Elementen spelen een belangrijke rol in de architectuur. Het gaat om entrees, trappenhuizen, galerijen, corridors, balkons, buitenruimtes op de begane grond en decoratieve elementen.

- **Gemeenschappelijke entrees**

- Gemeenschappelijke entrees geven identiteit aan een gebouw. Het is de plek waar mensen thuiskomen. Voor de entrees geldt een verregaande onderscheidende kwaliteit waar mensen trots op kunnen zijn en zeer herkenbaar zijn.
- Gemeenschappelijke entrees zijn uniek, maar zijn wel familie van elkaar per bouwveld qua materiaalgebruik en kleur.
- De entrees krijgen een warme en fijne materialisatie. Tegelijkertijd zijn de materialen die doelmatig, sterk en netjes, roestvast en onderhoudsarm zijn.
- Brievenbussen zijn onderdeel van de entree en architectonisch vormgegeven.
- Bij elke gemeenschappelijke entree is er ook zicht op en toegang tot de binnenhof.



Entrees zijn onderscheidend en van zeer hoge kwaliteit.

- **Trappenhuizen**

- Trappenhuizen zijn plekken van ontmoeting. Beeldtechnisch vormen zij verticale elementen in de gevels waardoor deze verticaal worden opgedeeld en daarmee niet een eindeloze gevelwand.
- Trappenhuizen zijn altijd zichtbaar in de gevel en spelen hierin een belangrijke rol.
- Trappenhuizen steken iets terug of voorbij de rooilijn.
- Per strook is er een hoofdtrappenhuis met lift, en daarnaast een of meer vluchttrappenhuizen.
- Vluchttrappenhuizen zijn altijd inpandig binnen het bouwvlak georganiseerd, zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.
- Vluchtroutes kunnen niet onderling gedeeld worden, om vluchttrappenhuizen uit te sparen in het vervolgproces.
- De trappenhuizen zijn zodanig vormgegeven dat het bewoners uitnodigt om de trap te nemen, in plaats van de lift



Trappenhuizen spelen een belangrijke rol in de gevel

Galerijen

- Galerijen zijn plekken van ontmoeting. Er is voldoende ruimte om elkaar te passeren en een beperkte afstand om elkaar te kunnen herkennen.
- Galerijen zitten aan de oostzijde en noordzijde van de stroken.
- Galerijen aan de straatzijde zijn opgenomen in het architectonisch volume. Aan de straatzijde zijn galerijen gemetseld, dicht en zwaarder om zo meer privacy naar de straat te genereren.
- Galerijen aan de hofzijde hebben een pergola achtig karakter en zijn lichter en opener.
- Bij een galerij ontsluiting zitten er per verdieping maximaal 20 woningen op een hoofdtrappenhuis.
- Een galerij is minimaal 1,50 meter breed en is op verschillende plekken breder om elkaar te kunnen ontmoeten.
- De galerijen aan de straatzijden steken niet voorbij de voorgevelrooilijn en worden binnen het volume ontworpen.
- Vanaf de hoofdentree tot aan de woning kan een



Galerijen aan de hofzijde hebben een pergola achtig karakter

bewoners maximaal x-aantal woningen passeren. Er moet voorkomen worden dat langs 1 woning opeens 10 huishoudens moeten lopen wegens de positie van de hoofdontsluiting. Ik vind dat maximaal 4 huishoudens een woning mogen passeren op een galerij.

5.1.2.6

Balkons en buitenruimtes op het dak

- Balkons worden geplaatst aan de zuidzijde en westzijde van de stroken.
- Balkons aan de straatzijde zijn gemetseld, dicht en zwaarder.
- Balkons aan de hofzijde hebben een pergola achtig karakter en zijn lichter en opener, maar verzorgen wel genoeg privacy voor de bewoners. Dat zou bijvoorbeeld kunnen met een balustrade van lamellen.
- Balkons kunnen aan de straatzijde de diepte van de margezone buiten het volume uitsteken. Aan de hofzijde mag dit meer zijn. Op het plein is de maximale diepte 80cm.

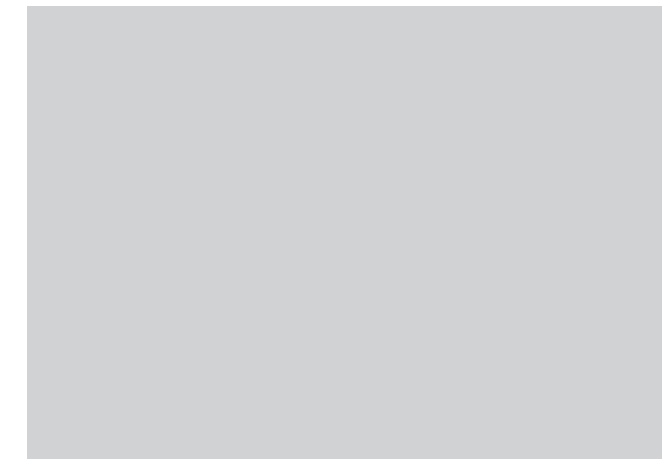


Aan de straatzijde zijn balkons dicht en zwaarder

- Buitenruimtes op het dak voegen zich naar het gebouw volume en zijn passend in de architectonische vormgeving van het gebouw.
- Lage daken zijn bij voorkeur groen en natuurlijk ingericht met ecologische meerwaarde. Daken kunnen ook ingericht worden met zonnepanelen.

Corridors

- Een corridor is een veilige plek waar je je directe burens kent en kan herkennen ook al zijn ze aan de andere kant van de corridor.
- Bij een corridorontsluiting zitten er maximaal 12 woningen op een hoofdtrappenhuis per verdieping.
- Bij een corridor ontsluiting is de breedte van de gang minimaal 2,50 meter breed.
- Bij een corridor ontsluiting komt natuurlijk daglicht de corridor binnen.
- Er is direct daglicht in de corridors.



Corridors zijn breed en krijgen vides

Margestroken op de begane grond

- In de margestroken is ruimte voor buitenruimtes van de op de begane grond gelegen woningen en voor groenstroken.
- Buitenruimtes op de begane grond zijn plekken waar bewoners connectie kunnen maken met de straat of de gedeelde hof. Het is een overgangszone tussen woning en straat waar bewoners een eigen plekje kunnen inrichten
- Alle buitenruimtes op de begane grond aan de straatzijde zijn zo groen mogelijk ingericht.
- Buitenruimtes aan de straatzijde hebben op een diepte van maximaal de margestrook.
- Erfafscheidingen aan de straat zijn niet hoger dan 1,00 meter en zijn mee ontworpen.
- Er is extra aandacht voor de plekken naast uitstekende koppen en erkers en dergelijke om te zorgen dat zich hier geen vuil ophoopt. De aandacht richt zich zowel op de margestrook als op de uitstekende delen (extra ramen bijvoorbeeld).



Aansluiting met de openbare ruimte wordt groen en verzacht

Buitenruimtes in de hoven

- Buitenruimtes aan de hofzijde bieden een private plek aan de groene hof.
- Private buitenruimtes/ tuinen in de hoven zijn max 4 meter diep
- Erfafscheidingen aan de hofzijde zijn maximaal 1,50 meter hoog. Ze zijn opgebouwd uit een gebouwd deel en een groen deel zoals een haag. Ook een hekwerk van hедера met een kokosmat voor privacy en groeihulp is mogelijk.
- Erfafscheiding tussen de tuinen zijn maximaal 1.80 meter hoog en meeontworpen met het gebouw.
- Er zijn geen private bergingen in de hoven.
- De ruimte in de hoven is toegankelijk voor alle bewoners via trappenhuizen. De hoven zijn groen ingericht. Er is ruimte om te verblijven, voor heel kleine kinderen om te spelen en is ecologisch ingericht.
- Er wordt niet geparkeerd in de hoven, ook niet onder een dek. Het parkeren is onder de grond, op de parkeergarage ligt een pakket dat voldoende is om hittestress tegen te gaan en voldoende ruimte biedt aan beplanting.
- Eventueel kan in kleine mate in hoeken het fietsparkeren worden opgelost. hierbij is sociale veiligheid cruciaal.

Hekwerken grenzend aan de openbare ruimte

- Hekwerken grenzend aan de openbare ruimte geven doorzicht naar groene plekken zonder dat er per definitie fysieke toegang mogelijk is voor bezoekers. Het zijn decoratieve elementen en deze worden niet standaard uitgevoerd.
- Het zijn speciaal in samenwerking met de buurt en kunstenaars ontworpen hekken.
- Hekwerken worden zo veel als mogelijk natuurlijk omkleed met groen zodanig dat het gewenste doorzicht naar de groene hof in takt blijft.
- In de hekken komt altijd een poort, voor de bewoners aan de hof.
- Indien gewenst kan een poort naar de hof ook open worden gesteld voor bezoekers.

Trafo's en installaties

- Trafo's, kasten en andere voorzieningen worden in pandig gerealiseerd conform eisen van de nutsbedrijven.
- De positie van deze voorzieningen heeft zo min mogelijk effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plan en ze liggen zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.

Fietsenstallingen

- Fietsenstallingen zijn ofwel weggewerkt in of onder volume, of vormen een prettige plek waar het fijn thuis komen is met ramen aan de straat en hof.
- Fietsenstallingen buiten het bouwvlak krijgen een groen dak of een dakterras.
- Fietsenstallingen zijn transparant vormgegeven en voelen veilig en overzichtelijk aan.
- Fietsenstalling worden niet te massaal
- Fietsenstalling liggen dichtbij entrees en zijn goed bereikbaar per fiets.

Decoratieve elementen

- 5.1.2.e
- Voor decoratieve elementen en ornamentiek was doorgaans weinig ruimte in de naoorlogse woningbouw. Bewoners geven aan dat ze een herkenbare en onderscheidende woonwijk willen met meer identiteit. Het is daarentegen niet typisch voor tuinsteden om veel verschillende elementen aan te moedigen. Om die reden wordt gevraagd aan elke architect om per bouwveld een beperkt aantal repeterende en subtiel in het oog springende decoratieve elementen te ontwerpen in de plint van het bouwblok (bijvoorbeeld een ander verband metselwerk, plantenbakken met andere kleur bakstenen rand, horizontale belijning ter hoogte van de kozijnen).

Materialisering

- Materialisering en detaillering is een rijke vertaling van de principes van de naoorlogse architectuur.
- Hierbij wordt nadrukkelijk gezocht naar duurzame varianten van de te gebruiken materialen

(bijvoorbeeld hergebruiken van de originele materialen en hybride bouwprincipes).

- Er wordt zo min mogelijk schoon beton in de gevels gebruikt, omdat dit lelijk verouderd.

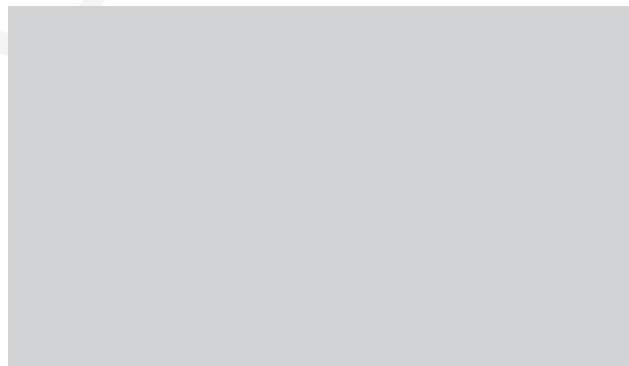
Wat doen we niet?

We maken samenhangende, maar toch verschillende woongebouwen. Wat is daarom uitdrukkelijk niet de bedoeling:

- Optisch opknippen van de gebouwen tot losstaande verschillende panden is niet gewenst.
- Verregaande diversiteit in architectuurstijlen voor de verschillende stroken is niet gewenst.
- Uitwisselbaarheid van de architectuur met naoorlogse woonwijken elders is niet gewenst.
- Het massale en anonieme woonfabriekgevoel is niet gewenst.



Collectieve fietsenbergingen zijn onderdeel van het thuiskomen



tekst volgt

11. Openbare ruimte

Een leefbare groene Wildemanbuurt

Grote bomen, groene hoven en een groene oever aan de gracht. Dat zijn de bestaande groene kwaliteiten van de Wildemanbuurt. De Wildemanbuurt krijgt meer woningen, dat extra oppervlakte vraagt in de openbare ruimte. Het kappen van bomen en verkleining van de hoven is daar een onderdeel van. In de nieuwe Wildemanbuurt willen we het groene karakter zoveel mogelijk behouden en versterken, we zetten in op:

- Meer groen op ooghoogte
- Groene overgangen tussen gevel en straat (margestroken)
- Meer biodiversiteit door variatie in groen en verhoging van natuurwaarden
- Klimaatadaptatie door gedeeltelijke afwatering naar groenvakken (doorlatende verharding als mogelijk) en veel bomen voor verkoeling door schaduw en verdamping
- Eén grote groene ontmoetings- en speelplek voor de buurt, door de speelplekken aan elkaar te koppelen en een aantal wegen eruit te halen.
- Parkstrook Grasrijk door parkeerplaatsen eruit te halen en natuurvriendelijker in te richten met wandelpad.

We streven hiermee naar een leefbare en gezonde toekomstbuurt voor mens en dier. In dit hoofdstuk is verder beschreven en verbeeld hoe we dit willen gaan bereiken.

Ontwerp

Voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van de openbare ruimte van Amsterdam, die ook op lange termijn te onderhouden is, is de Leidraad CVC en de Puccinimethode leidend. Daarbij is de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de 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.

In de volgende fase van het plan wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor o.a. bomen en groen, parkeren, leidingen, oplaadpunten, fietsparkeren (incl. bakfietsen en

scooters), klimaatadaptatie, waterberging en ondergrondse afvalcontainers.

Groenstructuur

Het uitgangspunt bij de vernieuwing en verdichting van de buurt is het behouden en versterken van het groene karakter van de buurt. De opeenvolgende reeks van privaat groen naar openbaar groen blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt. Vanuit de tuin of margestrook loopt men via het hof en de buurtstraat naar de groenstrook langs het water. Via deze route zijn de parken in de buurt goed te voet of met de fiets te bereiken.

Boomstructuur

De Wildemanbuurt Noord is omkaderd door de groene hoven van de Notweg, de parkstrook langs het water en de hoofdboomstructuur langs de Ookmeerweg en Osdorperban.

In de Wildemanbuurt gaan we bij het groenplan uit van de principes van de Bomentaal, bestaande uit de kenmerkende plaatsing en keuze van de bomen in het stadsdeel. Daar waar kap van bomen onvermijdelijk is, zal worden gecompenseerd en worden bomen teruggeplaatst volgens het principe van de bomentaal. De bomen langs de straten blijven zoveel als mogelijk behouden.

In de straten Sonderbuur, Reinveen en Wildeman worden de bestaande bomen vervangen door bomen met een goede groeiplaats aan één zijde van de straat en reageren volgens het gevelritme op de haakvormige verkaveling. De Ookmeerweg krijgt een groenere uitstraling door heesterbeplanting en bomen tussen de parkeerplekken langs de bebouwing.

De bestaande bomen in de hoven worden zoveel mogelijk behouden. In de hoven staan de bomen los in ruime grasvlakken, het zijn met name kleinere soorten met een hogere

sierwaarde. Daar waar ruimte is voor nieuwe bomen zal het principe van de losse bomen voortgezet worden.

Centrale parkstrook

De centrale parkstrook midden in de buurt is de ontmoetingsplek met spelen en sporten in het groen. Deze plek kenmerkt zich ruimtelijk door de dubbele bomenlaan langs Veldzicht en de negen monumentale bomen. De bomen zijn een kwaliteit voor de groene as vanwege beleving groen en seizoenen, zintuigen, wateropname, verdamping, schaduw en nestgelegenheid. De strook is rechthoekig van vorm door de stedenbouwkundige opzet en het stratenpatroon. Aan de binnenkant van de strook versterken de speelse organische vormen de menselijke maat, waarin ontmoetingsplekken, groen en sport&spel samen komt. Juist als tegenstelling tot de strakke lijnen in de wijk. Onder voorbehoud: nader uit te werken waarbij een andere vormtaal een optie kan zijn.

Parkstrook langs het water

Ook de parkstrook Grasrijk langs het water is een belangrijke kwaliteit voor de buurt. De verblijfskwaliteit wordt verbeterd, door middel van toevoegen van extra zitgelegenheid, de mogelijkheid voor kleinschalige buitensportfaciliteiten en door het versterken van de natuurwaarden door kruidenrijke oever en waterplanten.

Hoven

Er zijn drie gesloten hoven met een groene rustige binnentuin waar alleen bewoners gebruik van kunnen maken. Onder één hof is een parkeergarage. Twee hoven krijgen een half besloten karakter met toegangen via een hekwerk, ze worden semi-openbaar en nodigen uit tot gebruik. De twee hoven zijn familie van elkaar en dat kenmerkt zich in het materiaalgebruik van de verharding en het toe te passen (zit)meubilair. In het schetsontwerp zijn slechts suggesties voor de inrichting van de hoven opgenomen. Voor de uiteindelijke invulling is

samenwerking met de aanwonenden wenselijk.

Overgang Openbaar - privé

x

Sport en spelen

x

Sociale veiligheid

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 overlast gevend sport en spel zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Verkeer

Alhoewel de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling gebaseerd is op de bestaande structuur, is het voorstel om de verkeersstructuur fors te wijzigen. In de huidige situatie is de autoverkeerstructuur dominant in de buurt.

In de nieuwe situatie blijft de buurt te bereiken via de Notweg en de Ookmeerweg. Het hart van de buurt, waar een groene as komt met spelen en sporten, is autovrij. Veldzicht verdwijnt voor een deel en Sonderbuur wordt een doodlopende straat, bij voorkeur Reinveen en Vrijburg ook, dit zal in een vervolgfase worden onderzocht. Grasrijk krijgt aan één zijde parkeerplekken langs de rijbaan, de parkstrook krijgt een groener karakter, vrij van geparkeerde auto's.

In het ontwerp is uitgegaan van tweerichtingen zodat men direct de kortste weg de buurt uit kan en er minder verkeersbewegingen zijn. In een vervolgfase onderzoeken we of eenrichting verkeer ergens wenselijk is.

Parkeren auto openbare ruimte

Bewoners die terugkeren in de wijk met een parkeervergunning voor hun auto mogen deze vergunning meenemen. Hiermee

dient rekening te worden gehouden in het uiteindelijke openbare ruimte ontwerp van de Wildemanbuurt. Om een realistische inschatting te kunnen maken van deze parkeerdruk is de volgende berekening gemaakt om te benaderen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zullen zijn in de openbare ruimte voor deze terugkerende bewoners. We gaan uit voor de 656 bestaande woningen voor een terugkeerpercentage van 50%. Voor deze buurt geldt dat 40% van de huishoudens een auto heeft. De rekensom die deze benadering oplevert is dan als volgt: $656 * 0,5 * 0,4 = 131,2$ parkeervergunningen. We houden voor het stedenbouwkundig plan dus rekening met 131,2 parkeervergunningen van terugkerende bewoners. Verder weten we dat er circa 1250 woningen in deze nieuwe buurt komen. Voor elke woning dient in ieder geval 0,1 parkeerplaats in de openbare ruimte te worden gemaakt. Dat komt neer op 125 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

In totaal komt dit dus neer op 256,2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit aantal wordt in het stedenbouwkundig ontwerp ruimschoots gehaald. Het is belangrijk om te vermelden dat per fase precies het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van het aantal terugkerende bewoners met een parkeervergunning, het totaal aantal woningen, het aantal te realiseren invalideplekken, vergunning voor de omliggende koopwoningen en parkeerdruk in de omgeving. Het kan dus zo zijn dat het aantal parkeerplaatsen hoger of lager uitvalt.

Fietsparkeren in de openbare ruimte

Conform de vastgestelde Nota Parkeernormen voor fietsen en scooters, wordt per woning van de totale ontwikkeling 0,5 fietsparkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte gefaciliteerd.

Watercompensatie

Het aantal vierkante meter verhard oppervlak neemt met zo'n 6500 m² toe. Om deze toename aan verhard oppervlak op te vangen is 10% hiervan noodzakelijk om te realiseren als watercompensatie. Dat betekent dat zo'n 650

m² aan watercompensatie moet worden toegevoegd. De verwachting is dat in Nieuw-West sprake zal zijn van een overcapaciteit aan watercompensatie door de aanleg van de Nieuwe Osdorpergracht. Indien dit niet het geval is zal de toename aan verharding op een andere wijze moeten worden gecompenseerd. Een van de opties daarvoor is het aanleggen van wadi's. In de nieuwe profielen van de straten is voldoende ruimte opgenomen voor de aanleg van deze wadi's. Ten tijde van het definitief ontwerp van de openbare ruimte wordt de exacte hoeveelheid watercompensatie herberekend.

Afval

Afvalverzameling voor klein huishoudelijk afval gaat in de Wildemanbuurt 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 de Wildemanbuurt het zwerfafval actief voorkomen en onderzocht hoe gft-afval kan worden hergebruikt. Dit kan bijvoorbeeld via een afval vergister, of speciale broodbakken wat tegelijk bijdraagt aan tegengaan van ongedierte.

Kabels en leidingen

x

Nutsvoorzieningen

x

Vervolgproces

Het schetsontwerp van de openbare ruimte is een eerste doorzicht om aan te tonen dat de technische eisen die worden gesteld inpasbaar zijn. Na vaststelling van deze investeringsnota wordt per fase een gedetailleerd ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld, over geparticipeerd met de buurt en vastgesteld bij het openbaar bestuur.

Groene openbare plekken in het plan

Groene openbare plekken

De bestaande buurt krijgt één centraal groene plek waar reuring zal worden geconcentreerd qua sport-, spel- en andere voorzieningen. Grasrijk wordt geactiveerd met een fitnessroute en er komt een brug richting Sportpark Ookmeer. De wijk krijgt een nieuwe typologie qua woonmilieu met de twee autovrije speelstraatjes aan de oostzijde richting Grasrijk. Met deze ingrepen in de ruimtelijke structuur wordt de openbare ruimte in de wijk een heel stuk groter en groener.

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting en parkeren

Alle straten worden tweerichtingsverkeer, omdat is gemerkt dat eenrichtingsverkeer onveilige situaties oplevert in de wijk en omdat men zich niet houdt aan de eenrichtingsverkeerroutes door de buurt. Verder wordt voorgesteld om Veldzicht en een deel van Sonderbuur autovrij te maken, zodat een kindvriendelijk centraal plein kan worden gerealiseerd. Dit resulteert in twee doodlopende straten: Sonderbuur en Vrijzicht. Verder wordt Grasrijk aan de noordwestzijde gekoppeld aan de ventweg van de Ookmeerweg.

Binnenhoven

Binnenhoven

De binnenhoven worden toegankelijk gemaakt voor de bewoners van de appartementengebouwen. Deze binnenhoven worden samen met de nieuwe buurtbewoners ingericht en blijven uiteraard het groene weelderige karakter behouden met de bestaande volwassen bomen. Indien dit niet mogelijk is door een eventuele parkeerkelder in deze binnentuinen dan wordt in ieder geval een grondpakket van 0,60 meter aangebracht op de binnentuin en ter plekke van minimaal drie bomen per binnentuin is het grondpakket 1,00 meter hoog en 25 m³.

Overgangen openbaar en privé

Overgangen openbaar privé en entrees

Tekst volgt

Bomen

Bomen
tekst volgt

Beplanting en ecologie

Beplanting en ecologie
tekst volgt

Concept

Themakaarten

Themakaart groen

Legenda

- Parkstrook
- Groenstrook
- Hof
- Prive
- Behouden bomen
- Nieuwe bomen

1, 2, e

Themakaart verkeerscirculatie en autoparkeren

Legenda

- parkeerplaatsen
- Routes

Themakaart sport en spel

Legenda

- Spelen x m2
- Sporten x m2
- Privaat x m2

Themakaart afval

Legenda

- Routes

Parkstrook: combineren ontmoeting, spelen en sporten
Referentiebeelden



Ligging en ontwerpgedachte



Doorgaande informele parkroute



Ontmoetingsplek, organische vormtaal



Schaduwplekken onder bomen



Speelplekken



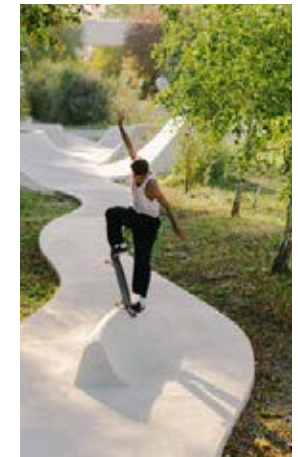
Sportveld geïntegreerd in parkomgeving



Spelen en ontmoeting combineren



Slim omgaan met de ruimte door combinatie functies



Straten
Referentiebeelden



Buurtstraten



Ruimtereservering voor asymmetrisch profiel met haaksparkeren in het groen (tweezijdig langsparkeren als optie, nader uit te werken)



In de buurtstraten kleine speelplekjes omsloten door groen



Autovrije straatjes



Autovrije straatjes, inrichting groen en verharding nader uit te werken



Middelgrote speelplekjes in het groen

Grasrijk en Ookmeerweg
Referentiebeelden



Zone Grasrijk



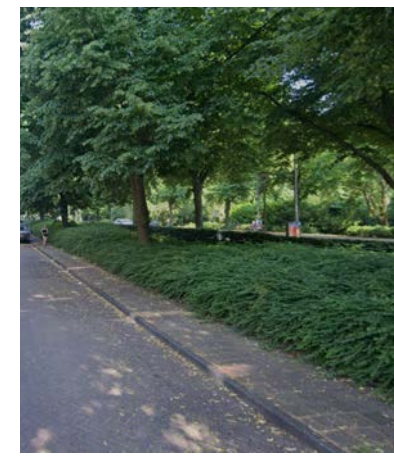
Gras of beplanting tussen bomen met wandelpad in oever



Sporttoestellen voor senioren



Zone Ookmeerweg



Groene buffer tussen Ookmeerweg en buurt



Bloemrijk gras voor meer biodiversiteit



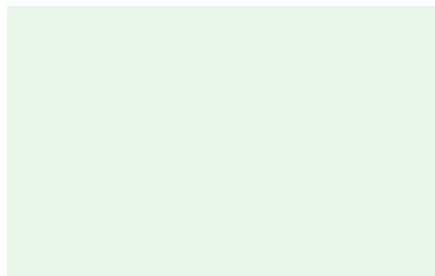
Kleine sportplekken



Concentratie van auto's buitenkant buurt



Natuurvriendelijke waterkant

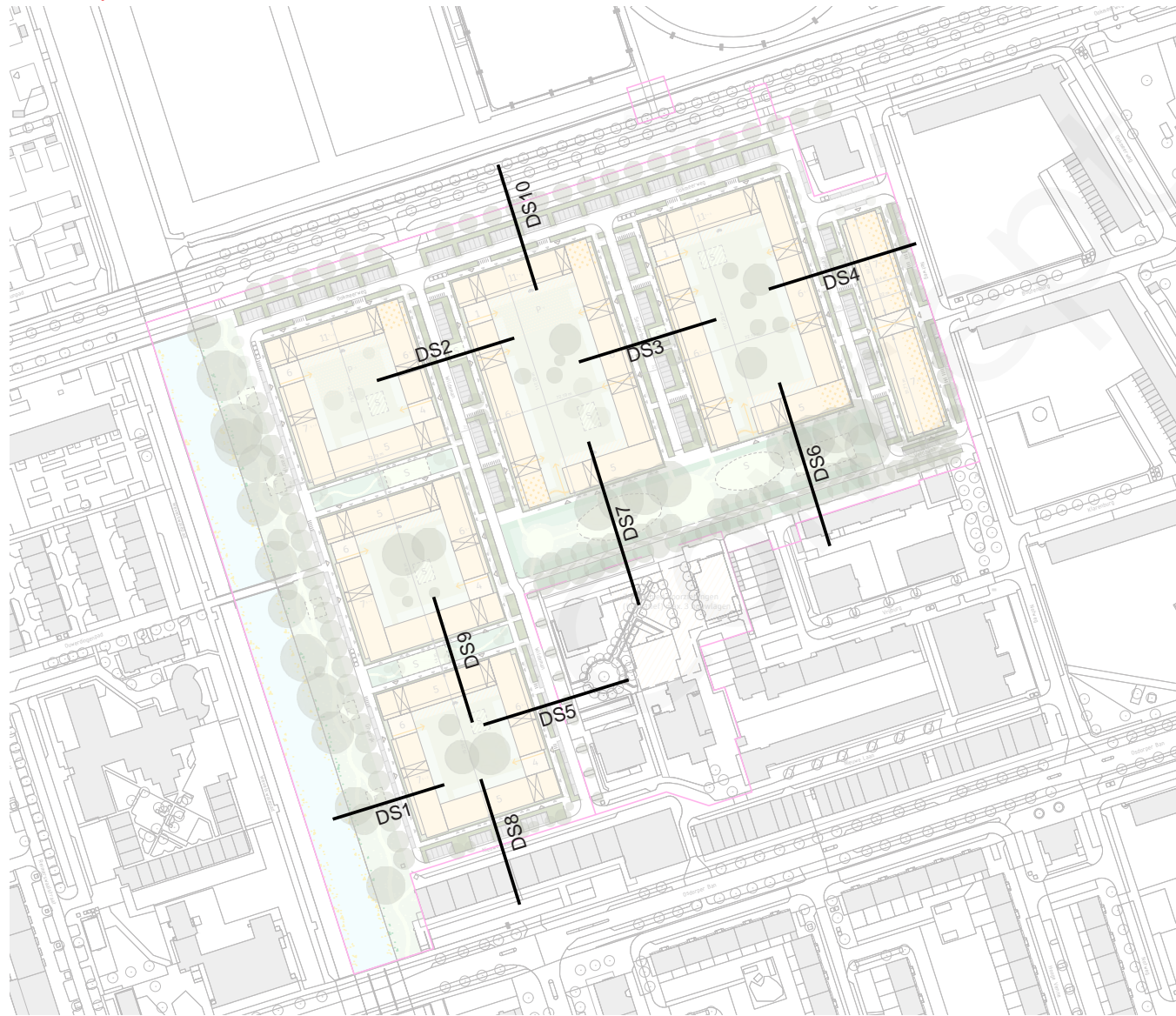


Vissteiger



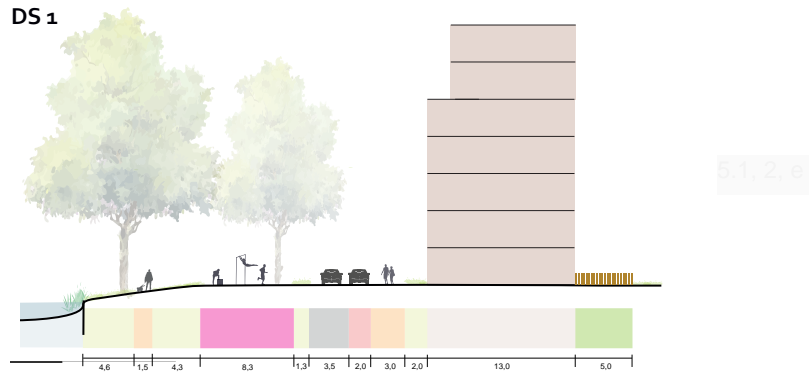
Voetgangersbrug naar Sportpark Ookmeer

Overzicht profielen

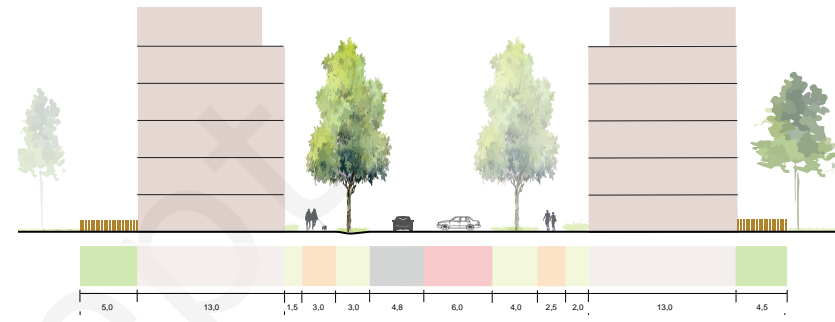


Profielen

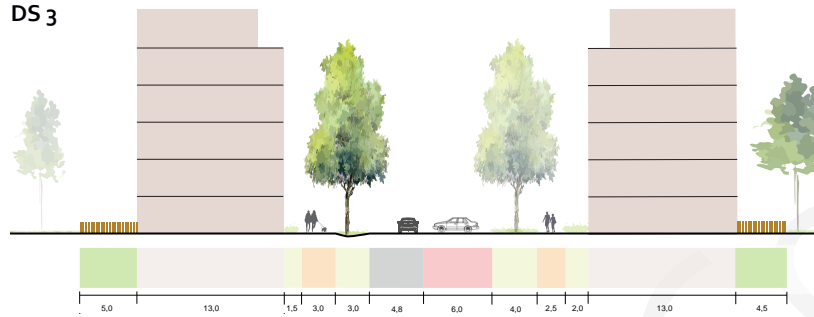
DS 1



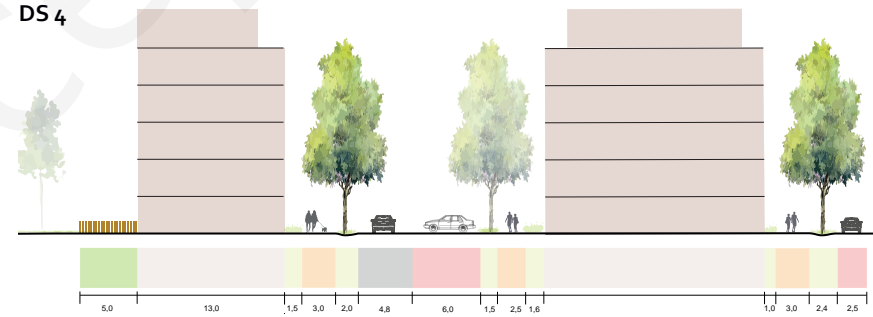
DS 2



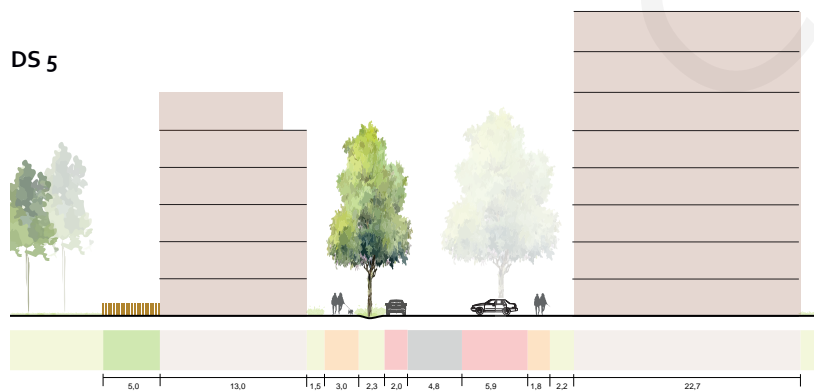
DS 3



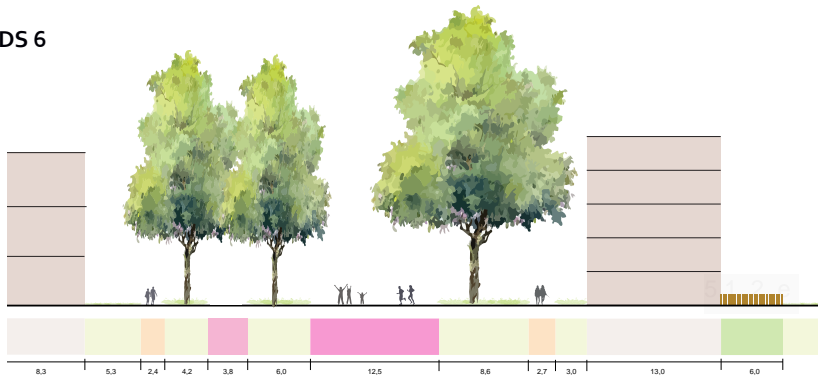
DS 4



DS 5



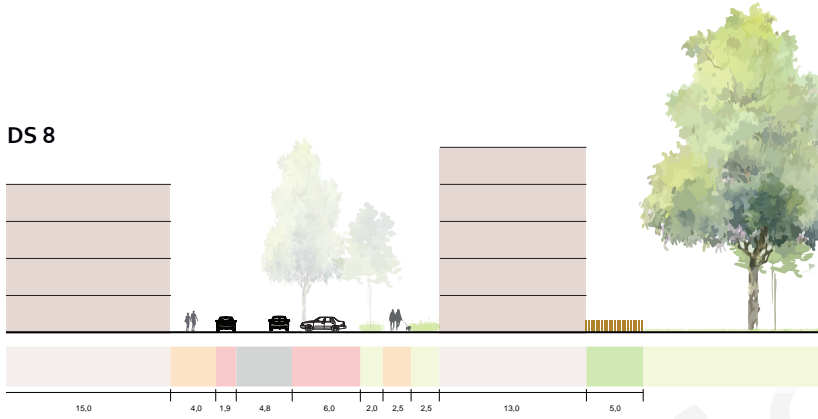
DS 6



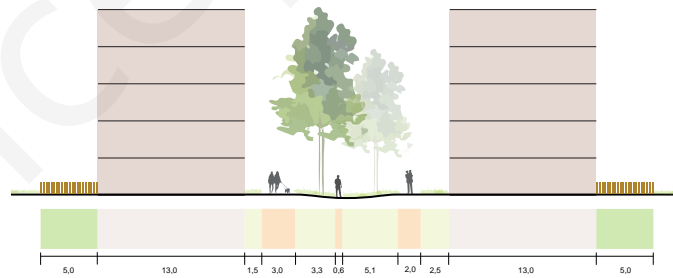
DS 7



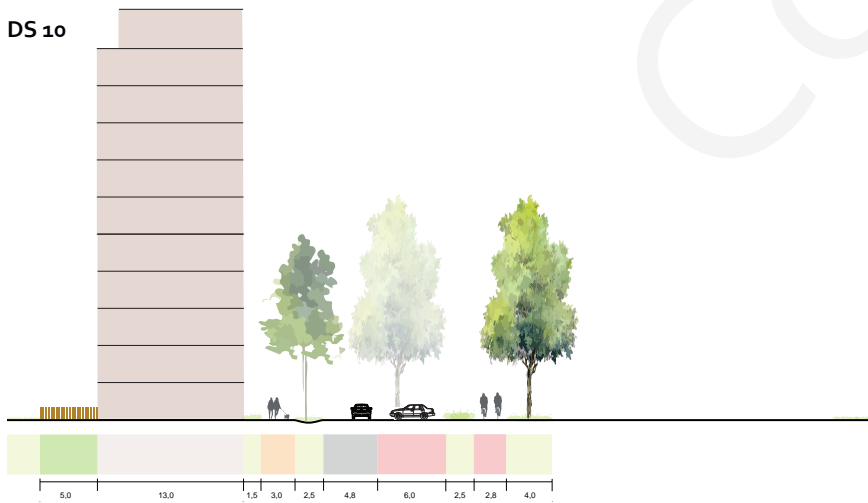
DS 8



DS 9



DS 10



12. Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam heeft de doelstelling van het Klimaatakkoord van Parijs overgenomen en wil in 2030 60% CO₂-uitstoot reductie. Voor 2050 moet de CO₂-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. Naast de zestal thema's is sociale duurzaamheid in de Wildemanbuurt ook belangrijk. We zetten in deze investeringsnota uiteen wat deze randvoorwaarden en ambities voor de Wildemanbuurt betekenen. Onderstaande eisen en ambities gelden in ieder geval voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. Indien sprake is van gewijzigde wet- en/of regelgeving bij de daaropvolgende fasen kunnen deze uitgangspunten worden herijkt.

Sociale duurzaamheid

Duurzaamheid wordt meestal geassocieerd met milieu. Sociale duurzaamheid gaat daarentegen over mensen. En daar wordt bij de herontwikkeling van de Wildemanbuurt in hoge mate op ingezet. Proces en plan zijn hierop ingericht. Sociale duurzaamheid staat voor 'het bijhouden of verbeteren van het welzijn van mensen in huidige en in toekomstige generaties.' Doel is voor de Wildemanbuurt in te zetten op sociale rechtvaardigheid en bestendigheid van sociale structuren door bewonersbetrokkenheid en participatie te stimuleren in de planvormingsfase, door de wensen en belangen van huidige bewoners(groepen) als vertrekpunt te nemen en te werken met een sociaal plan waarin onder meer een terugkeergarantie is geborgd. Door een gevarieerd woonaanbod te realiseren voor verschillende doelgroepen wordt nadruk gelegd op inclusie en diversiteit. Sociale cohesie wordt bevorderd door zowel bij

programmering als in ontwerp in te zetten op ontmoeting. Het ontwerp van de nieuwe buurt richt zich op veiligheid.

Duurzame energie

De gemeente Amsterdam heeft als doel om de CO₂-uitstoot met 55% terug te dringen in 2030 en met 95% in 2050. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Voor nieuwbouw betekent dit dat er wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, en het liefste energieleverende gebouwen, die ook optimaal profiteren van de zon, zodat dit voor een prettig woonklimaat zorgt. In de Wildemanbuurt geldt voor ontwikkelende partijen dan ook de ambitie om hieraan te voldoen en bij te dragen aan de doelen voor duurzame energie in Amsterdam. Alle nieuwbouw wordt gebouwd conform de BENG normen. Deze worden behaald door het terugdringen van fossiel energiegebruik en het verhogen van het aandeel hernieuwbare energie door bijvoorbeeld aanleg van zonnepanelen. Daarnaast door het terugdringen van de energiebehoefte via een goede kwaliteit van de gebouwschil met bijvoorbeeld goede isolatie, hoge kierdichtheid, enzovoort.

Aardgasvrij & Warmtenet

Gemeentelijk en landelijk beleid schrijven aardgasvrije nieuwbouw voor. Conform 'Amsterdam Aardgasvrij en de Wet VET (Voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan. Er geldt in dit gebied een bestaande concessieafpraak met Westpoort Warmte. Contractueel is hierbij vastgelegd dat woningen in het plangebied worden aangesloten op het warmtenet.

Voor de gebiedsontwikkeling en de WAM (Wijken Aardgasvrij Maken) aanpak in de Wildemanbuurt is onderzocht welk energiesysteem het beste presteert op betaalbaarheid en duurzaamheid. Dit onderzoek is gedaan in het kader

van het comply-or-explainbeginsel in de LT-motie. Uit de scenarioanalyse komt naar voren dat een MT 70 C) warmtenet aangesloten op het reeds bestaande Westpoort Warmte de laagste totale ketenkosten heeft voor de wijk. Daarnaast stoot deze variant in dit geval minder CO₂ uit dan andere, op betaalbaarheid vergelijkbare, alternatieven. Deze bevinding is in lijn met de Transitievisie Warmte en sluit aan bij de bestaande concessieafspraken met Westpoort Warmte. De uitkomst van de TTK analyse wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- De meerkosten die een gescheiden infrastructuur voor bestaande en nieuwbouw oplevert.
- De meerkosten die ontstaan door de benodigde tapwatersystemen in lagere temperatuurregimes.

Er zijn afwijkingmogelijkheden wanneer kan worden aangetoond dat BENG 3 minimaal 5% beter is dan stadswarmte. Indien wordt gekozen voor een aansluiting op stadswarmte is voldoende koeling in het gebouw een aandachtspunt. Ontwikkelende partijen houden in het ontwerp rekening met passieve koelingsmaatregelen. Daarnaast worden door ontwikkelende partijen mogelijkheden voor een hybride aansluiting (combinatie van WKO en stadswarmte) verder onderzocht, zodat de woningen ook actief gekoeld kunnen worden. Installaties dienen inpandig op eigen terrein te worden opgelost. Kansen voor aquathermie uit de Sloterplas worden parallel onderzocht. Mogelijk is dit in de toekomst een aantrekkelijke energiebron in combinatie met een temperatuurverlaging van de bestaande infrastructuur.

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.

Er is een 'quick scan klimaatadaptatie Wildeman en Blomwijckerbuurt' uitgevoerd. Deze dient om richting te geven aan de planvorming. In de quickscan is een eerste risico-inschatting betreffende vier thema's van klimaatadaptatie; droogte, hemelwateroverlast, hitte en overstromingen gemaakt. De risico-inschatting is gebaseerd op de stresstesten klimaatadaptatie die te vinden zijn op maps.amsterdam.nl/klimaatadaptatie en klimaateffectatlas.nl.

Hemelwateroverlast: op enkele locaties in het projectgebied kan overlast worden ondervonden bij een extreme regenbui. Hier staat er hemelwater tegen de gevels aan of de straat is alleen nog begaanbaar voor calamiteitenverkeer. Vervolgstappen zijn: Hemelwatermaatregelen prioriteren in de volgorde: vasthouden, bergen, afvoeren. De onverharde overlastlocaties: Zorg voor een sturing van een hemelwater van de gevel af naar het groen, waar dit kan infiltreren. Verlaagd groen met bergingscapaciteit is daarbij aanbevolen, wadi speelplekken, watertuinen. Overlastlocatie in de straat: De oplossing kan worden gezocht in aanpassing van het straatprofiel zodat meer berging wordt gecreëerd, zoals waterspreidende en waterafvoerende straten richting groen.

Rainproof: er wordt rekening gehouden met, volgens de Hemelwaterverordening, gestelde eisen om een bui van 90 mm/ uur te kunnen verwerken middels vasthouden en bergen.

Hittestress: er bevinden zich hotspots met een verhoogde gevoelstemperatuur, die voornamelijk te verklaren zijn door verharde oppervlakken en beschutte locaties tussen de bebouwing. Niet in het hele projectgebied zijn koele plekken binnen 300 m te bereiken. Vervolgstappen: Het creëren van een lokale koelteplek, toevoegen van groen en ontharden en het toevoegen van meer bomen.

Overstromingen: Er bestaat een kleine kans op een overstroming vanuit de regionale keringen. Omdat het

een geringe waterdiepte betreft bij overstromingen is het bij gebiedsontwikkeling mogelijk om, door integraal of op kavelniveau op te hogen, boven de hoogte van de overstroming uit te komen.

Daarnaast dient elke ontwikkelende partij te voldoen aan de Hemelwaterverordening (www.rainproof.nl) 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 zal hittestress moeten worden tegengegaan in de gebouwen. Door te investeren in vergroenen van de buitenruimte, groene (waterretentie) daken en gevels (verkoelend), overstekken, variatie van open/dichte gevels en gebouworientatie wordt overlast door hitte en wateroverlast bij zware regenbuien voorkomen. In de Wildemanbuurt zetten ontwikkelende partijen in op de binnentuinen en daken, waarbij de combinatie en goede positionering van zonnepanelen en groene daken worden onderzocht. Bij de inrichting van de binnentuinen wordt rekening gehouden met hoogwaardig kwalitatief vegetatie dat bijdraagt aan de regenbestendigheid van de kavel. Ontwikkelende partijen zetten hier in op veel groen en ontharding, waarbij een wadi in ontwerp wordt meegenomen en invulling hiervan wordt afgestemd voor een goede aansluiting op de inrichting van de openbare ruimte.

Flexibel en circulair bouwen

Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 volledig circulair zijn. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaatneutrale, biobased, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen dagen wij ontwikkelende partijen uit op dit duurzaamheidsthema. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: flexibel ontwerp en materiaalgebruik.

In de Wildemanbuurt wordt onderzocht in hoeverre hergebruikte materialen kunnen worden toegepast 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 het hergebruik of herbestemming, dan wel door het gebruik van biobased/herbruikbare materialen. Als ontwerpers kiezen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. De ontwikkelende partijen zetten in op het hergebruik van materialen door te pionieren met een lokale materialen hub in de Wildemanbuurt. De intentie is om een oogstkaart te laten maken door slopers voor een materialeninventarisatie. Verder wordt door ontwikkelende partijen het gebruik van duurzame materialen onderzocht bij renovatie, specifiek bij het transformeren van de kapverdieping tot woning met een dakkapel. Ook wordt voor het bestaande groen gebruik gemaakt van initiatieven zoals Struikrovers. Waar mogelijk bouwen ontwikkelende partijen adaptief en demontabel. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. 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 zal vanaf 2025 worden verscherpt van $\leq 0,8$ naar $\leq 0,5$ voor nieuwbouwwoningen en van $\leq 1,0$ naar $\leq 0,85$ voor nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m^2).

Duurzame mobiliteit

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 advieswaarden van de World Health Organization (WHO). Dit leidt tot een stillere, meer leefbare stad en een mogelijke CO₂-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. De bereikbaarheid per fiets wordt vergroot door te investeren in aantrekkelijke en veilige fietsverbindingen plus goede fietsparkeermogelijkheden in de openbare ruimte en op eigen terrein. Op eigen terrein wordt daarbij rekening gehouden met voldoende (inpadige) ruimte voor scooters, scootmobielen en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers. Op verschillende locaties wordt het gebied autoluw ingericht of zijn er straten waar auto's niet mogen komen. Ook een goede en blijvende ontsluiting van het gebied met openbaar vervoer draagt bij het verminderen van autoverkeer.

Om elektrisch vervoer in de Wildemanbuurt mogelijk te maken, is de aanwezigheid van voldoende duurzame infrastructuur en energiebronnen van belang. Denk aan voldoende oplaadfaciliteiten in de openbare ruimte en op privéterrein (eigen terrein). Er wordt hierbij gehouden aan de richtlijn laadpunten bij nieuwbouw en verbouw van de gemeente Amsterdam. Daarnaast wordt in openbare ruimte deelmobiliteit gestimuleerd door onder andere onderzoek te doen naar een aanbieder voor een passend en uitstootvrij deelmobiliteitsconcept. Als laatste zorgen ontwikkelende partijen tijdens de bouw voor duurzame bouwlogistiek en wordt schone werktuigen gestimuleerd waarbij de uitstoot wordt geminimaliseerd.

Natuurinclusief bouwen

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 op de locatie dier- en/of plantsoorten zijn die op grond van de Wet natuurbescherming strikt beschermde soorten worden aangetroffen.

In de openbare ruimte wordt het groene karakter van de buurt versterkt, natuurinclusief ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met verbeteren van de ecologische waarde en aansluiting wordt gezocht op de vegetatie in de omgeving. Ook de biodiversiteit wordt versterkt door middel van type inrichting van groen. Het transformeren van de openbare ruimte is een kans om innovatieve manieren van groen toe te passen. Voor de Wildemanbuurt 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. In de Wildemanbuurt wordt door de ontwikkelende partij rekening gehouden met de minimale natuurinclusiviteits-score van 30 punten. De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van het terrein en de biodiversiteit in het gebied versterken. In een groenplan/beheerplan wordt dit inzichtelijk gemaakt. Door aanleg van binnentuinen wordt de hoeveelheid groen vergroot en ecologische en gebruikskwaliteit van het groen significant verbeterd. De ontwikkelende partij overlegt dit met de stadsecoloog en gebruikt het Handboek natuurinclusief bouwen ter inspiratie voor het vormgeven van de samenhang met groen en diersoorten.

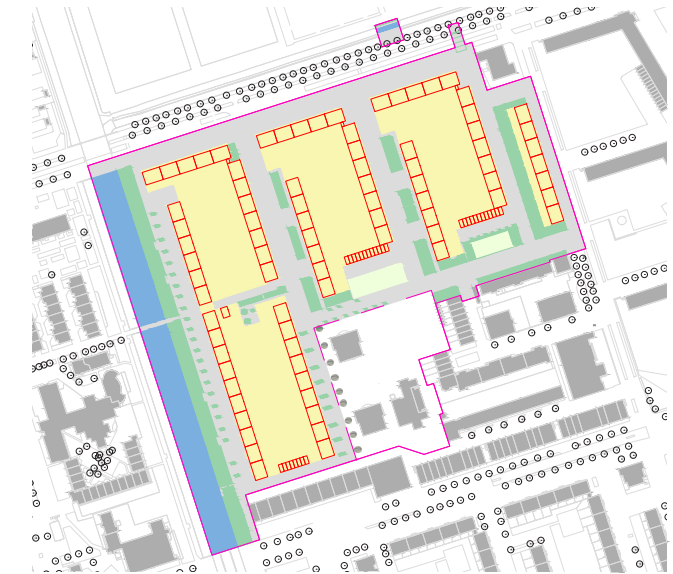
13. Technische uitgangspunten

Grondgebruik

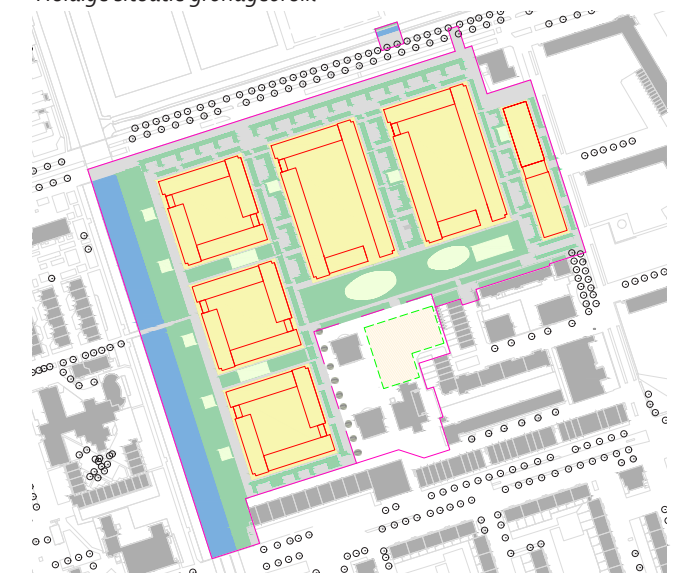
De diverse huidige m² en de toekomstige m² zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden getoond op de hiernaast opgenomen plankaarten.

Grondgebruik	Huidige situatie	Stedenbouwkundig plan
Oppervlakte begane grond bebouwing	12921	18100
Uitgeefbaar gebied	36648	35700
Openbare ruimte	45615	46564
Verharding	20606	21261
Groen	8015	15894
Water	6951	6951
Sport- en speelplekken	1076	2457

5.1.2. e



Huidige situatie grondgebruik



Nieuwe situatie grondgebruik

5.1, 2, e

Concept

5.1, 2, e

Concept

5.1, 2, e

Concept

5.1, 2, e

Concept

14. Proces, middelen en planning

Juridische voorbereiding

Op basis van het definitieve ontwerp van de architect wordt er door Stadgenoot een aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) per fase doorlopen.

Financiële uitvoerbaarheid

Het stedenbouwkundig plan is doorgerekend. De bijbehorende financiële paragraaf en de risicoanalyse zijn kabinet.

Planning besluitvorming

Het streven is om 2026/2027 te beginnen met de sloop en bouw. Om die planning te kunnen halen ziet het besluitvormingsproces er als volgt uit:

1. Inspraak

Het stedenbouwkundig plan Wildemanbuurt zal ter inzage worden gelegd voor inspraak.

2. Nota van beantwoording

Na de inspraakperiode worden de inspraakreacties vastgelegd in een Nota van Beantwoording. De eventuele aanpassingen van het stedenbouwkundig plan worden daarin benoemd en doorgevoerd in het plandocument zelf.

3. Bestuurlijke besluitvorming

Het stedenbouwkundig plan gaat, samen met het bijbehorende Investeringsbesluit, het tweede kwartaal van 2024 naar het college van B&W en vervolgens naar de gemeenteraad. De bovengenoemde planning is afhankelijk van inspraak en besluitvorming.

Communicatie

De omgeving wordt via verschillende kanalen geïnformeerd over de plannen voor het gebied. Naast informeren is er ook sprake van consultatie en dialoog met de omgeving door middel

van een inspraakavond. Tijdens de inspraakavond krijgen bewoners informatie over het stedenbouwkundig plan. Reacties worden in de vorm van een verslag verzameld en als bijlage toegevoegd aan het concept stedenbouwkundig plan. Officiële bezwaren zijn gebundeld en voorzien van een reactie via een nota van beantwoording.

Participatie

De planvorming richting een stedenbouwkundig plan Wildemanbuurt startte in april 2022 waarbij er bestuurlijke besluiten zijn genomen om te komen tot een participatie- en stedenbouwkundig bureau. Vervolgens werd dit voortgezet met een uitgebreid en intensief bewonersparticipatietraject. Bewoners, gemeente en Stadgenoot werkten daarbij samen met Bureau Stipo. In het stedenbouwkundig plan is verder voortgebouwd op de ideeën en wensen uit het bewonersparticipatietraject, tevens is maandelijks in de Meet Up en in de Meedengroep gesproken over de verschillende stedenbouwkundige keuzen die uiteindelijk tot het stedenbouwkundig plan hebben geleid. In de week van 4 tot 10 september 2023 is er uitgebreid en intensief geparticipeerd in de wijk. In die week gaven bewoners tijdens drie bijeenkomsten (dinsdagavond, woensdagmiddag/-avond en zondagmiddag) hun oordeel over de uiteenlopende aspecten van drie voorlopige stedenbouwkundige modellen. Na deze week werd ook duidelijk dat de voorkeur uitging van een model dat uitging van een groene, centrale ontmoetingsplek in de buurt.

Officiële Inspraak/participatie

Voor het stedenbouwkundig plan wordt een informatieavond georganiseerd. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, kunnen omwonenden/ ondernemers meedenken over het verdere ontwerp voor de openbare ruimte. Deze worden per deelgebied/fase opgesteld. Voor de voorlopig ontwerpen van de openbare ruimte volgen ook een informatie- en inspraakavonden.

Beheer openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte bestaat uit een goede inrichting en goed beheer. Dit zijn geen twee op zichzelf staande elementen. De inrichting bepaalt of er goed beheer kan worden uitgevoerd en de mate van beheer is toonaangevend voor de uitstraling van de inrichting. Om tot een goede inrichting te komen is het daarom van groot belang bij het ontwerpen rekening te houden met toekomstig beheer (en handhaving). Dit wordt "beheerbewust ontwerpen" genoemd. Na oplevering wordt een gebied aan de beheerder, stadsdeel Nieuw-West overgedragen. De inrichting dient, ook na overdracht aan het stadsdeel, te passen bij de middelen die voor onderhoud worden gereserveerd.

Bereikbaar, toegankelijk & bruikbaar

Bij het uitgeven van de werkterreinen voor de sloop- en nieuwbouw is een normale bereikbaarheid van de bestaande en nieuwe woningen in de nabijheid goed te regelen zonder veel aanvullende maatregelen. Mogelijk dat er een bouwweg dient te komen op de hoek Grasrijk/Ookmeerweg. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt een plan opgesteld, waarin de eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC-plan).

Ontwikkelstrategie

De gemeente en woningcorporatie Stadgenoot hebben, in goed overleg en samenwerking met de buurt, gezamenlijk de regie over de planontwikkeling. Gemeente en Stadgenoot maken afspraken over de planontwikkeling in een afsprakenbrief.

Planning (onder voorbehoud)

2024 (3e kwartaal): Inspraak stedenbouwkundig plan
2024 (4e kwartaal): Agendering in de gemeenteraad

Uitvoering concept planning 1e fase (ambitieu en onder voorbehoud)

2025 (1e helft):	Start schetsontwerp nieuwbouw
2025 (1e helft):	Afgeven peildatum 1e fase (start herhuisvestingsperiode 1,5 jaar)
2025 (2e helft):	Start aannemersselectie (zes maanden)
2026 (1e helft):	Start voorlopige ontwerp (zes maanden) 5.1.2.6
2026 (2e helft):	Definitief ontwerp
2027 (1e helft):	Technisch ontwerp en vergunningsaanvraag
2027 (1e helft):	Start sloop
2027	Start bouw
2029	Oplevering

Wildemanbuurt: start project voorlopige fasering – start oplevering nieuwbouw (ambitieu en onder groot voorbehoud)

Concept

