STEDENBOUWKUNDIG PLAN HOLMKWARTIER

AMSTELRING - SANT EN CO - DE ARCHITEKTEN CIE

17 JANUARI 2022



Amstelring

BURO SANT EN CO
landschapsarchitectuur

Cie.

artist impressie stedenbouwkundig plan

N



INHOUD

1 VOORWOORD EN LEESWIJZER
2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN HOLMKWARTIER OP HOOFDLIJNEN
3 CONTEXT
4 VISIE
5 STEDENBOUWKUNDIG PLAN
6 BOUWENVELOPPEN EN REGELS
7 PRINCIPES
8 BIJLAGEN





1

VOORWOORD EN LEESWIJZER

Op het terrein van de bestaande zorggebouwen Bornholm en Eijkenhove maakt Amstelring een plan voor een nieuwe, toekomstbestendige en inclusieve buurt: het Holmkwartier. Het terrein van Bornholm & Eijkenhove wordt een nieuwe buurt binnen de wijk Bornholm waar plek is voor jong en oud, waar mensen naar elkaar omkijken en prettig samen leven. Amstelring introduceert op het terrein een nieuw toekomstbestendig woonzorgcomplex waar senioren die zorg nodig hebben, zich welkom voelen en fijn kunnen wonen. Daarnaast worden er verschillende woningtypologieën toegevoegd voor alle doelgroepen en komen er voorzieningen in het gebied. Je voelt je er thuis omdat de nieuwe buurt de faciliteiten heeft die het leven comfortabel maken. Mensen kunnen hier langdurig en plezierig leven. De nieuwe buurt staat in verbinding met de wijk Bornholm, en het is een levendige plek van ontmoeting.

Bovenstaande tekst is de inleiding van het boekwerk: Holmkwartier; Ruimtelijke Essenties. Dit boekwerk is daarop het vervolg en bevat het Stedenbouwkundig Plan als de nadere precisering van de Ruimtelijke Essenties. Het bevat de concepten en de ontwerpen voor de bouwvolumes, de gebiedsinrichting en de gebiedsaansluiting op stedenbouwkundig niveau.

In samenhang met de eerdere Ruimtelijke Essenties en met dit Stedenbouwkundig Plan wordt een Bestemmingsplan opgesteld, en worden een Inrichtingsplan voor de openbare ruimte en een Beeldkwaliteitsplan voor de architectuur als planproducten opgesteld.

LEESWIJZER

In dit Stedenbouwkundig Plan boekwerk wordt in de eerstvolgende pagina's het plan op hoofdlijnen compact gepresenteerd.

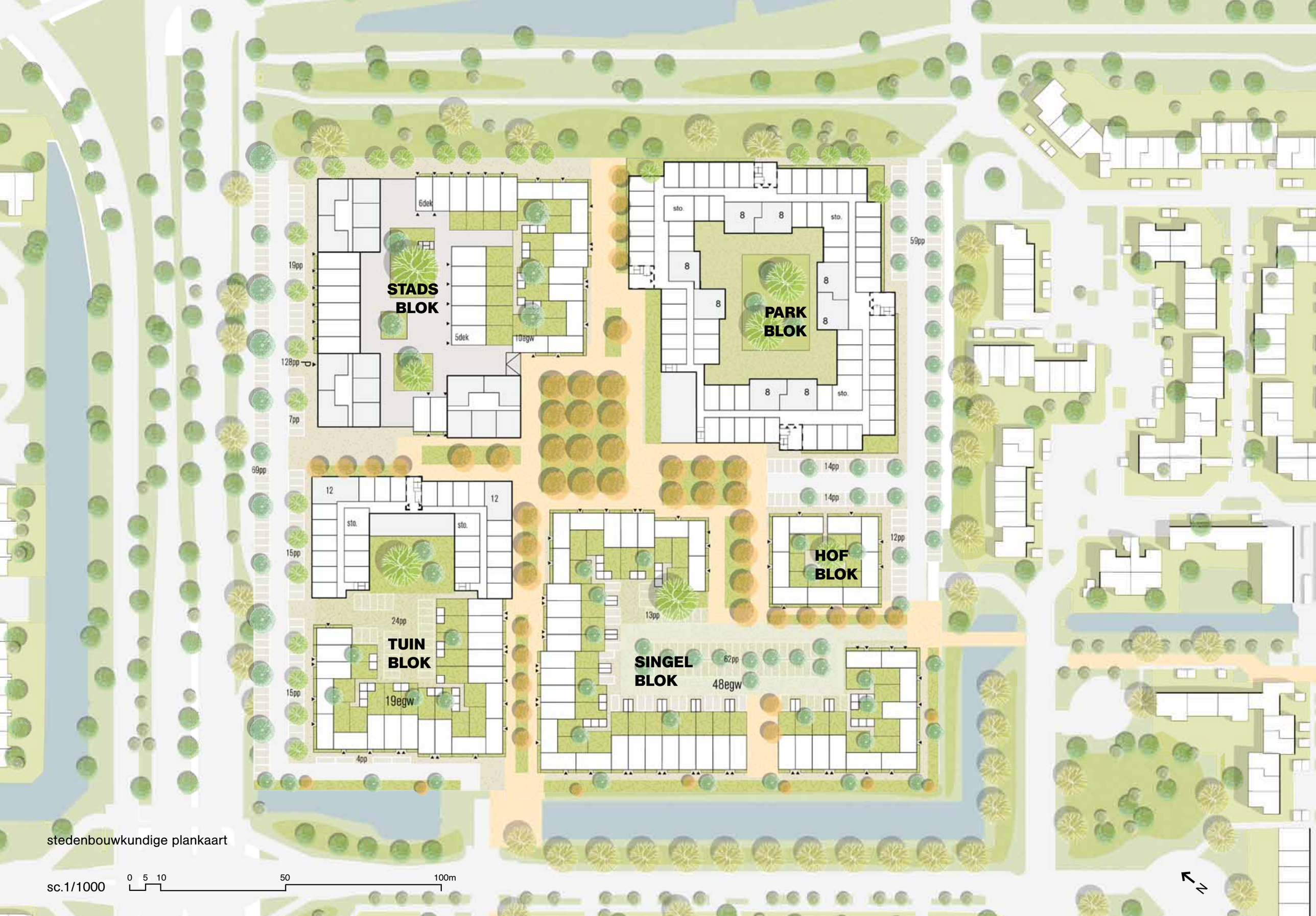
De analysekaarten en alle conclusies behorende bij de stedenbouwkundige analyses zijn reeds uitgebreid opgenomen in het document Ruimtelijke Essenties. Derhalve nemen we in dit Stedenbouwkundig Plan daarvan vooral de conclusies op in het hoofdstuk Context. Tevens gaan we hier kort in op de bestaande identiteit van de plek en op de inbedding in de omgeving.

In de hoofdstukken Visie, Stedenbouwkundig Plan, Bouwenveloppen en Regels, en Principes wordt vervolgens het gehele plan gedetailleerd toegelicht. Het stedenbouwkundig planboek wordt afgesloten met een aantal technische kaarten in de Bijlage.

Dit document gaat niet specifiek in op het ontwerp openbare ruimte. Dit wordt gedaan in het inrichtingsplan dat door bureau Sant en co is gemaakt. In dit document zijn een aantal kaarten overgenomen uit het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt ten tijde van het definitief maken van dit SP nog verder uitgewerkt. De inhoud waarvoor naar het VO en DO Inrichtingsplan wordt verwezen staat op pagina 70.

Tezamen met het inrichtingsplan en het bestemmingsplan, maakt dit stedenbouwkundig plan deel uit van een 3-eenheid die de randvoorwaarden en uitgangspunten van het Holmkwartier uiteenzetten.

2
STEDENBOUWKUNDIG PLAN HOLMKWARTIER OP HOOFDLIJNEN



stedenbouwkundige plankaart

sc.1/1000

0 5 10 50 100m

N



artist impressie



***voorlopige conceptkaart, definitieve versie volgt in VO en DO inrichtingsplannen*

Het plan voor het Holmkwartier verbindt. De omliggende wijken worden aan het plan gehecht met heldere verbindingen. Mensen worden met elkaar verbonden, zorg wordt verbonden aan de buurt, bestaande structuren aan nieuwe, jongeren aan ouderen. Het doel is om de inclusiviteit op de schaal van de wijk te versterken en om het aanbod van voorzieningen op de behoeftes af te stemmen. Het beoogde programma bestaat voor het grootste deel uit wonen in uiteenlopende segmenten.

Er is gekeken hoe de bestaande zorgfunctie van Amstelring straks plaats maakt voor een nieuw woonzorgcentrum in de wijk voor ouderen. Daartoe worden twee woonzorgcentra gerealiseerd. Er worden appartementen toegevoegd die nu in de mix van de wijk ontbreken. En er worden grondgebonden woningen in diverse varianten toegevoegd. Speciale aandacht gaat uit naar de mogelijkheid om zo veel mogelijk woningen toekomstbestendig te ontwerpen. Indien er woningen voor ouderen worden gebouwd is de wens deze goed toegankelijk te maken.

Het plan bestaat uit één sterke rand waarbinnen zich vier bouwblokken met hoven bevinden. Deze worden bijeengebracht in een assenkruis van straten met in het hart daarvan een verbindend buurtplein.

De rand vormt één duidelijke doorgaande omlijsting van het plan en is onderdeel van alle vier de bouwblokken. Door de rand leest het Holmkwartier als één bij elkaar horend ensemble. Dat neemt niet weg dat de rand een continue verandering in woonvorm, typologie en bouwhoogte laat zien. Deze verglijdt van de maximale hoogte en stadse allure op het kruispunt van de Kruisweg en de Van Heuven Goedhartlaan, naar rustige gezinswoningen op de punten waar de aansluitingen met de wijk liggen. De vier blokken zijn divers. Ze kennen elk een eigen en gevarieerde mix van woonvormen en beschikken elk over een hof die specifiek op maat is voor de omwonende gebruikers. Dit wordt per blok nader toegelicht in het hoofdstuk Stedenbouwkundige Uitwerking.

De straten binnen het plan zijn intiem. Ze zijn vrij van snelverkeer en ingericht voor de bewoners en voor passanten op weg naar het plein. De ruimte tussen de blokken is in de vier straten zodanig ingericht dat deze de beweging vanaf de rand vertraagt. De straten openen zich dan weer naar het centrale plein. Het plein zelf verbindt de vier blokken met elkaar. In de ruimte die tussen de blokken is gemaakt komt alles in compacte vorm als een complete samenleving bij elkaar: De voordeuren van eengezinswoningen, de woningen voor zorg, reguliere appartementen, de buurtruimten van Amstelring en voorzieningen in de plinten. Bovendien zorgen de doorzichten naar de rand, de hoven en de aansluitingen op de buurt dat er op het plein volop aanleiding is om onderdeel te zijn van het Holmkwartier

De inrichting van de openbare ruimten, opgenomen in het VO Inrichtingsplan door Sant en Co, en de overgangen van woningen naar de openbare ruimte worden in het plan steeds op maat ingezet om alle bewoners zowel hun privacy te geven maar ook om de woningen deelgenoot te maken van het collectief van buurtbewoners.

Het programma van het Holmkwartier bestaat uit:
- 2 Zorggebouwen voor wonen met zorg ten behoeve van Amstelring
- Grondgebonden eengezinswoningen met tuin
- Eengezinswoningen op of aan een dek
- Meergezinswoningen in de vorm van appartementen
- Maatschappelijke voorzieningen** in de plinten van de zorggebouwen (totaal 2050m2) waaronder max. 300m2 ondergeschikte commerciële voorzieningen** in de zorggebouwen Maatschappelijke voorzieningen** op de BG en 1e verdieping van het Stadsblok (totaal 800m2)

*** Definitie van woonprogramma, "maatschappelijke voorzieningen", "ondergeschikte commerciele voorzieningen" op p. 46 met programmatoelichting.*

huidige situatie Skagerrak



3
CONTEXT


1
2
3
4







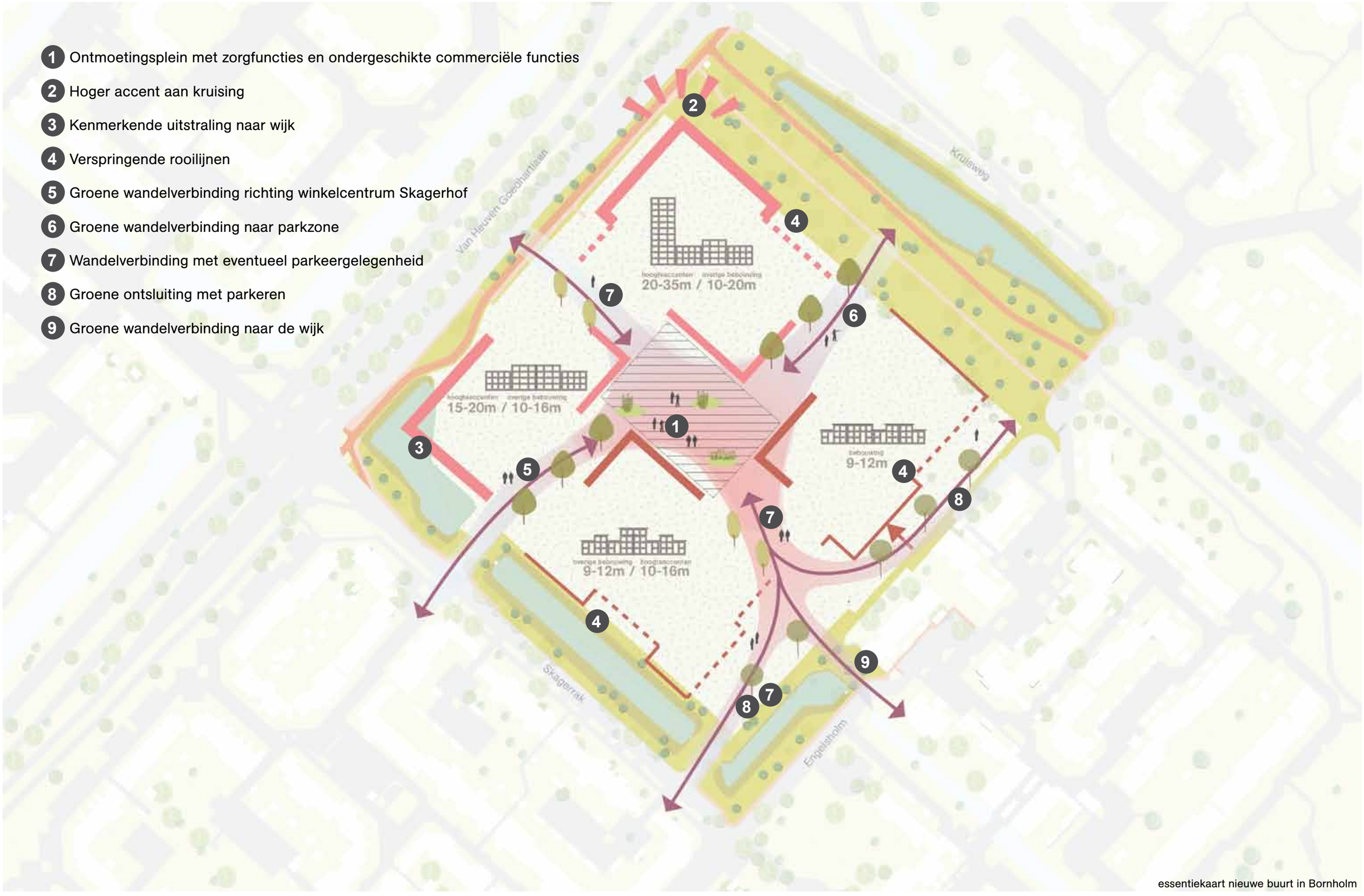


CONTEXT EN OPGAVE

De zorglocatie Bornholm ondergaat een grote transformatie in de nabije toekomst. De huidige plek kenmerkt zich door het groene karakter en het feit dat het enigszins verzelfstandigd ligt ten opzichte van de wijk door het water aan de voorzijde. De ligging doet zijn naam eer aan, aangezien Bornholm komt van het Deense eiland Bornholm, waarin ‘holm’ eiland betekent. In de toekomst wordt het bestaande woonzorgcentrum vervangen door nieuwbouw en wordt het Holmkwartier met aanvullende woningbouw en voorzieningen geïntensiveerd. In het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt ingezet op verbinding met de buurt, zodat het nieuwe Holmkwartier in de toekomst goed aansluit op zijn omgeving en optimaal profiteert van de kwaliteiten van het omringende groen en het water, zonder dat het een geïsoleerde ligging heeft.

Komende vanuit de omgeving vindt de toegang tot de locatie veelal plaats via de hoofdontsluitingsweg de Van Heuven Goedhartlaan. Aan deze weg die ten noordwesten van het plangebied ligt is het Holmkwartier goed zichtbaar. Aan de kenmerkende voorzijde ten zuidwesten van het plangebied ligt het Skagerrak met de grote waterpartij voortkomend uit de karakteristieke polderstructuur die door heel Hoofddorp herkenbaar is. Hier bevindt zich een belangrijke toegangsweg naar het plangebied, die aansluiting vindt op de rest van de wijk. De locatie ligt aan de zuidoostzijde enigszins beschut tegen de naastgelegen buurt aan de Engelsholm en Rosenholm en heeft een groenbuffer naar deze zijde. Aan de noordoostzijde ligt een grote groene parkachtige strook die het plangebied afscheidt van de Kruisweg.

1. Ontmoetingsplein met zorgfuncties en ondergeschikte commerciële functies
2. Hoger accent aan kruising
3. Kenmerkende uitstraling naar wijk
4. Verspringende rooilijnen
5. Groene wandelverbinding richting winkelcentrum Skagerhof
6. Groene wandelverbinding naar parkzone
7. Wandelverbinding met eventueel parkeergelegenheid
8. Groene ontsluiting met parkeren
9. Groene wandelverbinding naar de wijk



essentiekaart nieuwe buurt in Bornholm
















In de herontwikkeling van het Holmkwartier zetten we in op sociale interactie en verbondenheid met de rest van de wijk Bornholm. Een centraal liggend, autovrij plein vormt het hart van het plangebied. Dit is een plek waar bewoners en bezoekers kunnen samenkomen en waar er plek is voor kinderen om te spelen.

Het plein staat via mooi vormgegeven straten, pleintjes en paden in goede verbinding met de omliggende buurt. Er is aandacht voor groen en water, en de focus ligt hoofdzakelijk op fietsers en voetgangers. Parkeren bevindt zich aan de buitenzijde van het plan. Alleen nood- en hulpdiensten mogen over de langzaamverkeerstraten en over het plein rijden.

De langzaamverkeersverbindingen worden groen ingericht en hebben verblijfskwaliteit. De maat en schaal varieert van plek tot plek. Hierdoor kunnen de straatjes, pleintjes en paden op verschillende manieren worden ingericht en gebruikt.

De gebouwen rondom het centrale plein zorgen voor een duidelijke begrenzing en zullen variëren in hoogte. Langs de Van Heuven Goedhartlaan is de bebouwing hoger dan aan de zijde van de aansluitende woonbuurt.

De rooilijnen verspringen her en der. Qua maat en schaal zorgen we hiermee voor een goede aansluiting op de omliggende wijk.

De ambitie is om het parkeren zoveel mogelijk buiten het zicht op te lossen, door deze grotendeels onder te brengen in de binnenhoven van de bebouwing en aan de randen van het plangebied. Waar nodig wordt het parkeren op straat op een fraaie manier met groen geïntegreerd.

Ook is het plan om faciliteiten voor de buurt op het terrein te ontwikkelen. Dit zullen voorzieningen in de plinten rondom het plein zijn. Te denken valt aan behandelcentra en overige zorg- en welzijnsfuncties.

4
VISIE

artist impressie stedenbouwkundig plan



Hart van de buurt

Het plein in het Holmkwartier werkt als het kloppende hart van de buurt. Op het plein zelf is ruimte voor groen, plek om te zitten en te spelen, voor zon en voor schaduw en water vormt een bijzonder element.



Bewegen in de wijk

Zorg en gezondheid is een belangrijke component in het Holmkwartier. De focus in de wijk ligt op het gezond ouder worden, en beweging maakt daar integraal onderdeel van uit. Ook voor kinderen worden verschillende speelplekken voorzien.



Genieten van groen en water

De aanwezige kwaliteiten uit de buurt worden benut in het nieuwe plan door woningen aan het groen en aan het water te situeren.



Voorzieningen in de wijk

In de plinten rondom het plein worden een aantal ondergeschikte voorzieningen voor de buurt gerealiseerd. Deze zullen grotendeels zorggerelateerd zijn, zoals een fysiotherapiepraktijk, een medisch centrum, een café in het zorggebouw en zijn nader uit te werken.



Diversiteit, inclusiviteit en toegankelijk

We streven een diverse en inclusieve wijk na, waar iedereen zich thuis voelt. Door een divers woningaanbod te realiseren zorgen we voor een menging van doelgroepen.



Zorg voor elkaar

Amstelring is een belangrijke drager van het Holmkwartier. De aanwezigheid van de woon-zorgcentra en het hofblok dat een geschikte samenlevingsvorm is voor de ouderen van de toekomst dragen hier aan bij.



Duurzaamheid

Het spreekt voor zich dat de verschillende gebouwen in het plan op een duurzame manier worden gebouwd.



Zorg voor energie

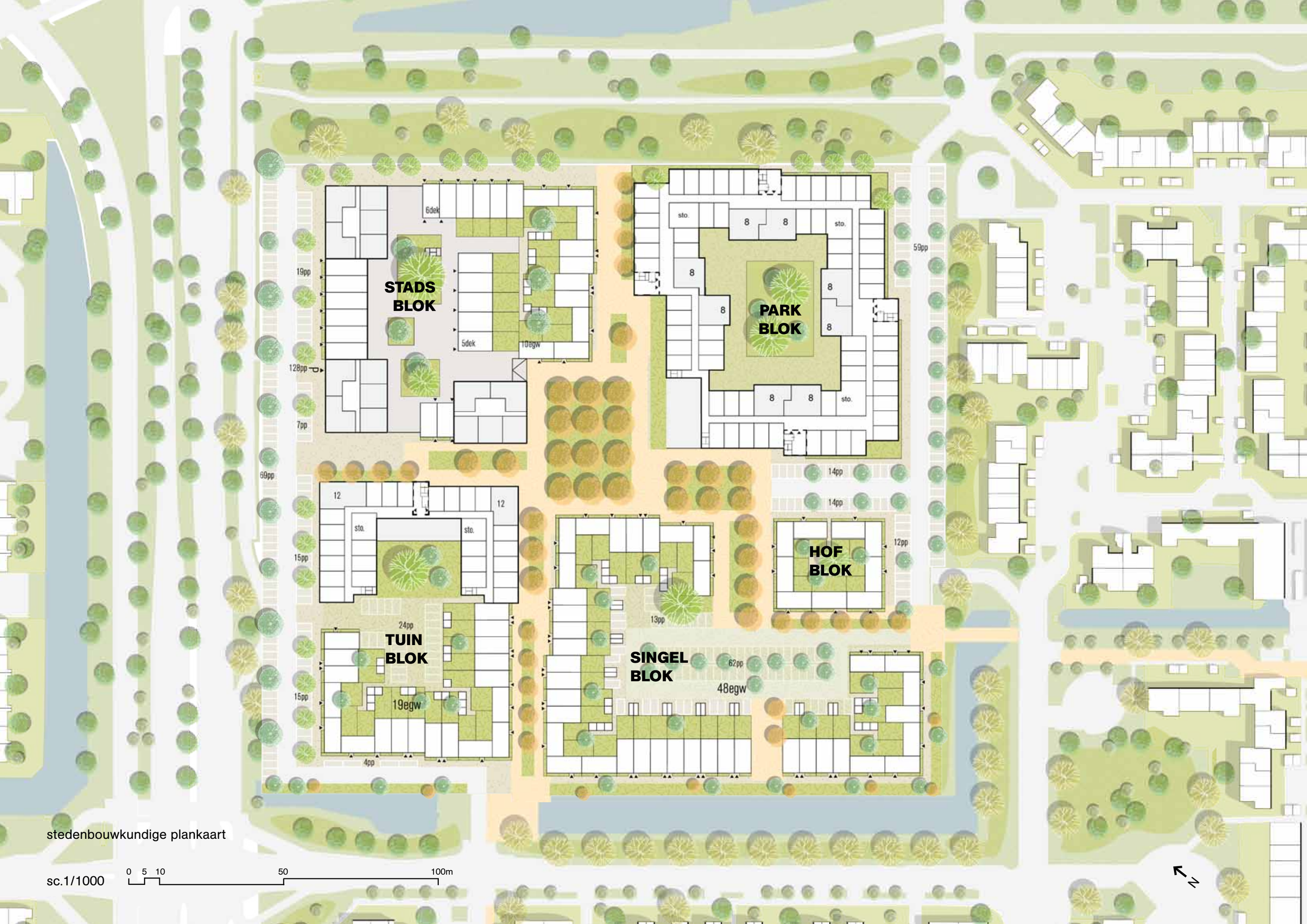
Nieuwe vormen van energieopwekking, gasloos bouwen en het gebruik van warmte en koude uit de bodem voorzien in een zo laag mogelijke energiebehoefte van de toekomstige woningen.



Materialen en natuur

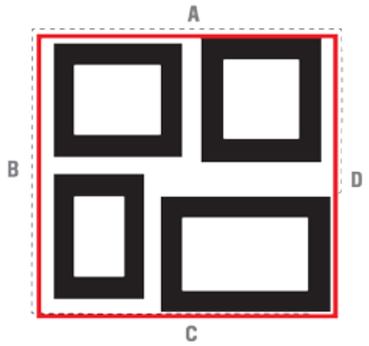
Ook met de keuzes van materialen die we toepassen hebben we oog voor duurzaamheid en circulariteit. Ook door slimme keuzes kunnen we de gebouwen en de omgeving natuurinclusief vormgeven.

5 STEDENBOUWKUNDIGE PLAN



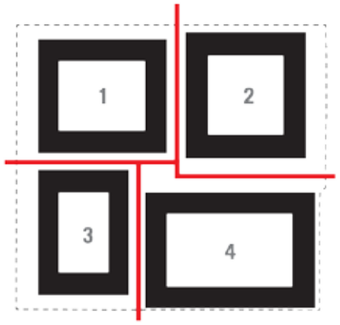
stedenbouwkundige plankaart

sc.1/1000



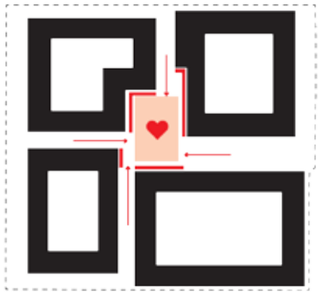
sterke eenheid en randcondities

De vier zijden rondom het Holmkwartier hebben verschillende kwaliteiten. De bebouwing in het plangebied kent een sterke eenheid, en reageert op de verschillende randcondities.



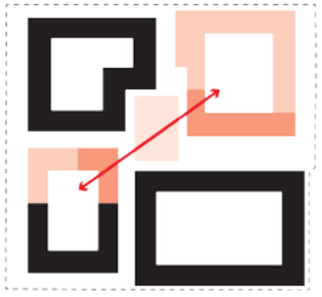
4 kwadranten

Richting de vier zijden worden verbindingen gelegd. Hierdoor ontstaat een vierdeling in het plan.



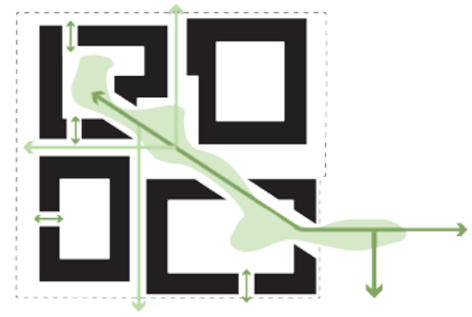
centraal plein

De uitwaaierende straten in het plan komen allen samen uit op een centraal gelegen plein. Dit plein vormt het levendige hart van het Holmkwartier.



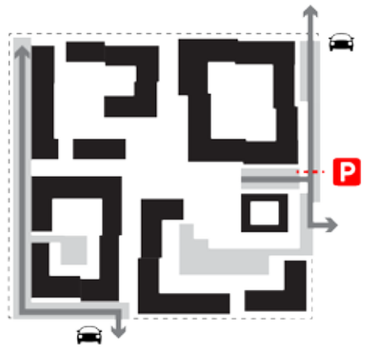
zorggebouwen

De zorggebouwen van Amstelring worden op een natuurlijke wijze geïntergreerd in de wijk. Ze liggen op een diagonaal aan weerszijden van het centrale plein en zorgen voor levendigheid op en rondom dit plein.



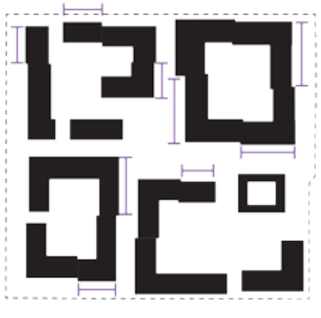
groene verbindingen langzaam verkeer

Voor het langzaamverkeer wordt er op verschillende plekken op de omliggende buurt aangesloten. Een informele route voor fietsers en voetgangers beweegt diagonaal door de bouwblokken en creëert een diversiteit aan openbare plekken die met elkaar in verbinding staan.



verkeer en parkeren

De verkeersroutes voor auto's zijn aan de buitenzijden van het plangebied gesitueerd. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door deze in de binnenhoven en aan de randen op te lossen. Voor Amstelring wordt een deel van het parkeren mogelijk afgescheiden met een slagboom.



morfologie

De verschillende bouwblokken in het plan worden voorzien van kleine sprongen en setbacks zodat ze aansluiten bij de mensenlijke schaal, en op natuurlijke wijze geïntegreerd zijn in de schaal van de omgeving.



hoogtes van bebouwing

Het Holmkwartier kent een subtiele opbouw qua hoogtes die – van zuid naar noord – verloopt over de diagonaal van de hoek bij het water aan het Skagerrak en de Engelsholm naar de hoek van de Van Heuven Goedhartlaan met de Kruisweg.



eindresultaat

Het eindresultaat is een Holmkwartier dat op subtiele wijze in ingebed in zijn omgeving met diverse publieke routes van hoge kwaliteit die aansluiting geven op de buurt.



artist impressie

STADSBLOK

Het appartementenblok zorgt voor een meer stedelijk karakter in het Holmkwartier. Dit blok bestaat uit een grote variëteit aan woonvormen die gesitueerd zijn aan de straten, maar ook rondom een verhoogd liggende binnenhof zijn georganiseerd. In het hart van dit blok is op maaiveldniveau een grote parkeervoorziening gemaakt, die wordt afgedekt met een dek waarop plek is voor groen en voor activiteiten. Het dek is toegankelijk via een brede uitnodigende trap die vanaf het plein toegang geeft tot het verhoogde niveau. Op dit dek hebben verschillende woningen hun voordeur, en de trappen langs de brede galerijen komen ook op het dek uit. Op deze wijze ontstaat er een centrale plek waar ruimte is voor de bewoners en bezoekers om elkaar te ontmoeten en om activiteiten te ontplooien. Vanaf het verhoogde dek kun je via een aantal openingen in de bebouwing uitkijken op de omliggende straten en het plein.





artist impressie

PARKBLOK

Het zorggebouw van Amstelring is ontworpen rondom een beschermde binnentuin. Gezien de ouderen die hier wonen is de ligging aan de luwe zijde van het plangebied een logische keuze. Het gebouw ligt op de hoek aan de zijde van de groenstrook en de kleinschalige buurt. Het gebouw staat direct aan het plein met een transparant en uitnodigend volume dat toegang biedt tot de gebouwen en de binnentuin. Ook liggen de publieke functies in het gebouw aan de pleinzijde, zodat er een optimale interactie ontstaat tussen het programma in het gebouw en de levendigheid op het plein. Het gebouw is volgens een helder stramien opgebouwd. Ouderen wonen hier samen in groepen van 8 bewoners waarmee ze een gezamenlijk huishouden voeren. Een centrale huiskamer is het hart van de groep, waar een groot deel van de tijd wordt doorgebracht. De huiskamers van de groepen liggen steeds twee-aan-twee geschakeld tegen elkaar. Ze kijken uit op de binnentuin en de activiteiten die daar plaatsvinden. De buitenzijden van het bouwblok zijn middels sprongen in de gevel helder opgedeeld waarbij er in elke sprong een entree wordt geaccentueerd. Door de sprongen in de gevel ligt het gebouw op natuurlijke en vanzelfsprekende wijze ingebed in zijn omgeving.



artist impressie

TUINBLOK

In het blok aan de voorzijde in het plangebied, gelegen aan de kruising van de Van Heuven Goedhartlaan en het Skagerrak, worden grondgebonden woningen gecombineerd met een zorggebouw van Amstelring. Gezien de doelgroep die Amstelring hier gaat huisvesten – in de basis ouderen met een somatische aandoening – gaat dat prima. De ouderen wonen weliswaar samen in een groep, maar ze maken nog wel volop onderdeel uit van de samenleving. De binnentuin van het zorggebouw is dan ook halfopen en loopt door in de kleine parkeerhof voor de naastgelegen eengezinswoningen. Het zorggebouw is aan de pleinzijde gesitueerd, en vormt middels een diagonale zichtlijn een relatie met het andere zorggebouw van Amstelring aan de overzijde van het plein. Door de maat en schaal van het zorggebouw vormt dit blok een geleidelijke overgang van de kleinere korrel van de eengezinswoningen, naar de grotere schaal van het appartementengebouw.





artist impressie

SINGELBLOK

Het blok met eengezinswoningen ligt aan de zijde van de omringende woonwijk van Bornholm, en vormt een logische aansluiting op de bestaande wijk. De woningen in dit deel profiteren optimaal van het aanwezige water, en de prachtige groen ingerichte waterkant. De voorzijden van de woningen zijn naar de omgeving gericht, zodat de tuinen aan de binnenzijde een aaneengesloten groene wereld vormen. Ook ligt er aan de binnenzijde een grote, groen ingerichte parkeervoorziening. 's Avonds wanneer mensen thuis komen uit hun werk parkeren ze de auto in de hof uit het zicht van de straten en het plein.



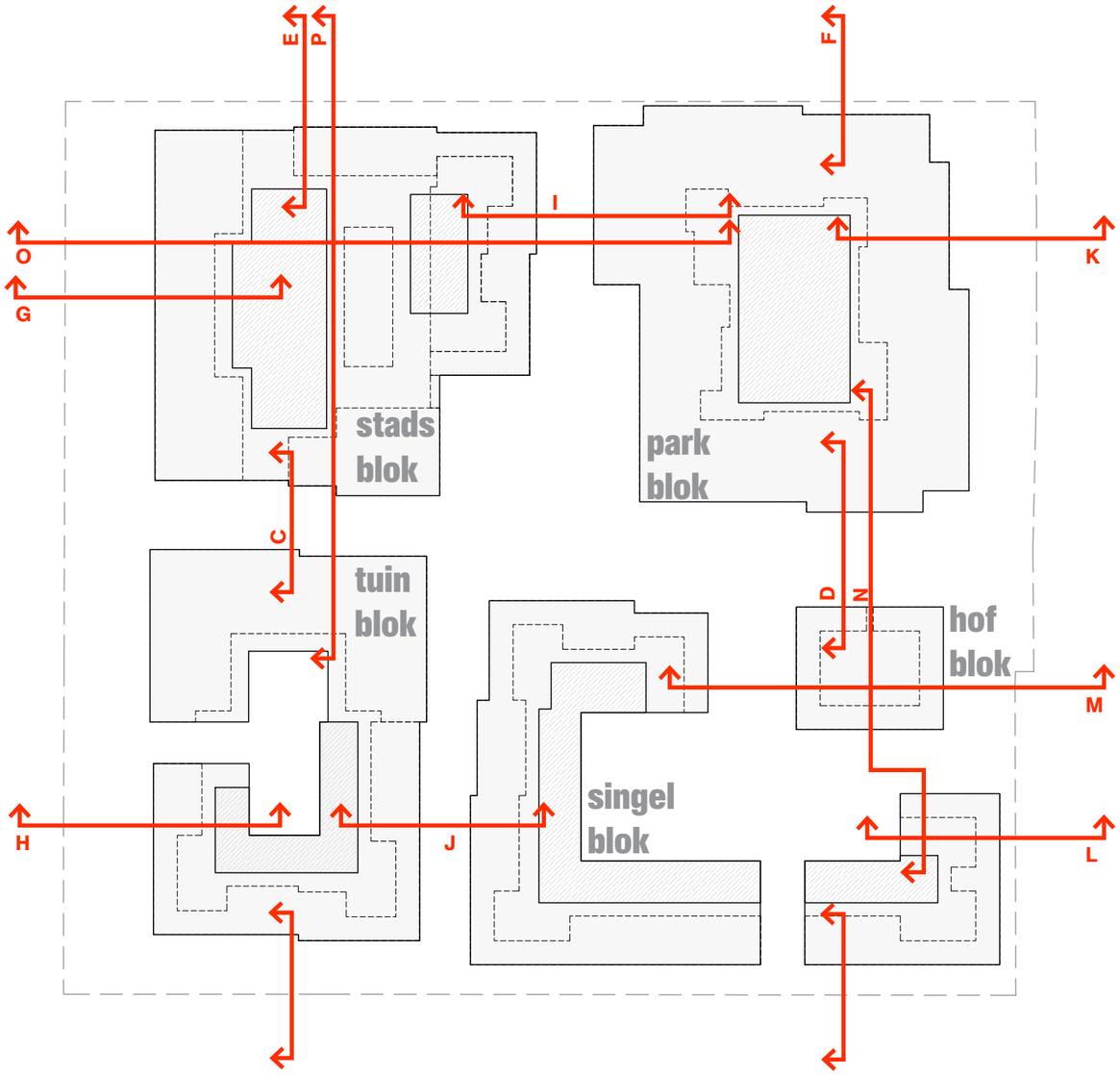


artist impressie

HOFBLOK

Het kleine hofje met woningen vormt een bijzondere component in het plan. Hier wonen mensen samen in een kleine community waarbij er aan de binnenzijden een gedeelde hof ontstaat. Dit hofje leent zich bijzonder goed voor een samenlevingsvorm waarbij mensen naar elkaar omkijken en elkaar bijstaan in de kleine zorgbehoeftes in hun levens. Ieder heeft een eigen eengezinswoning, maar de intimiteit van de hof stimuleert de onderlinge interactie en ondersteunt het saamhorigheidsgevoel. Hier kun je op een prettige wijze samenleven. Met veel ruimte voor zelfstandigheid, maar waar je indien nodig een beroep kunt doen op je buren.





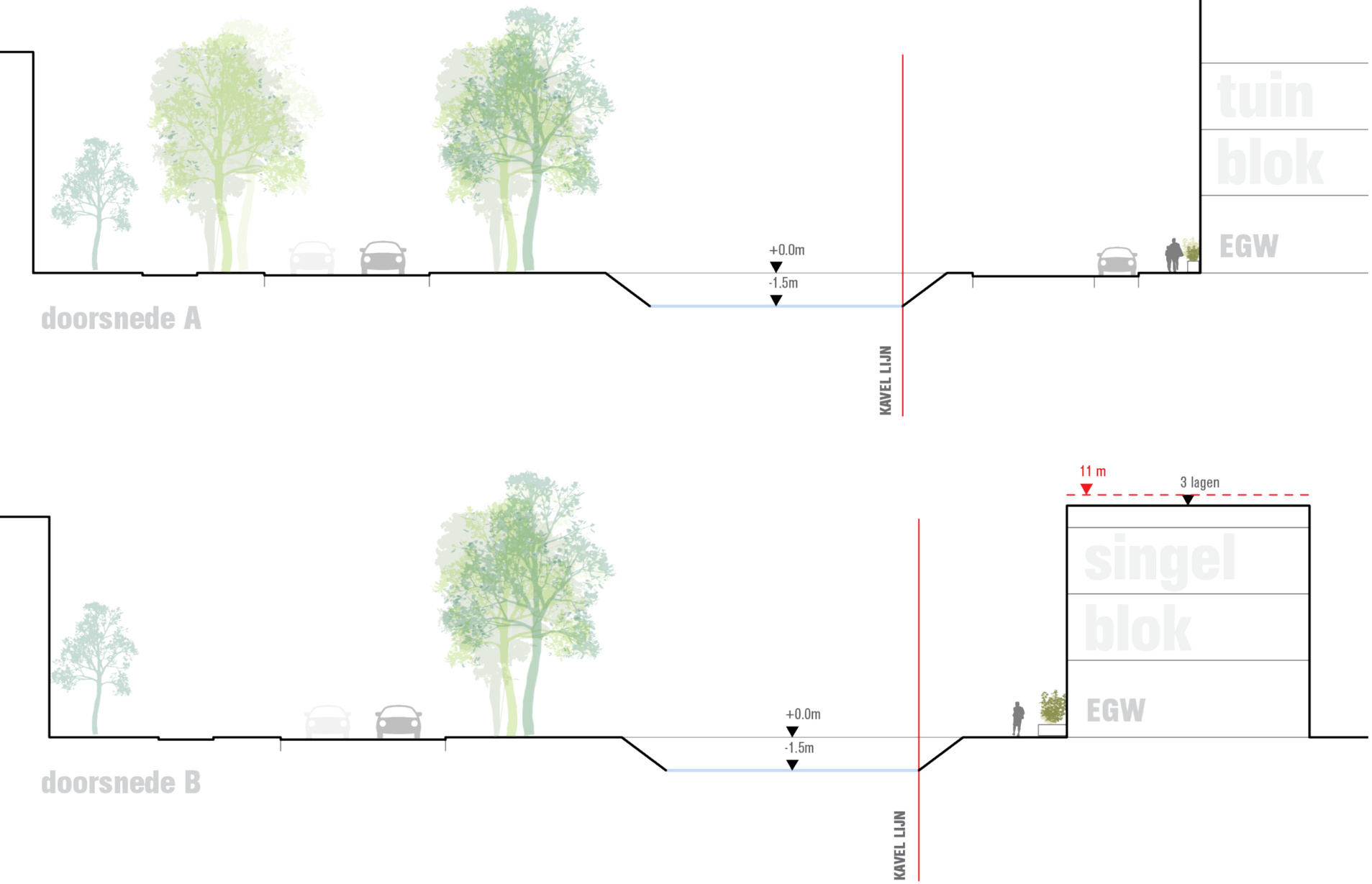
DOORSNEDEN EN PROFIELEN

In de doorsneden door het plangebied is de samenhang tussen de verschillende bouwblokken goed zichtbaar. In de profieldoorsneden van de straten in het plan wordt inzicht gegeven in de verhouding van de openbare ruimte in relatie tot de bebouwing in de straatwanden. Ook wordt zichtbaar hoe gebouwen aansluiten op de straat.

De doorsneden in dit stedenbouwkundig plan maken onderdeel uit van de uitwerking. In het stedenbouwkundige plan is onder het hoofdstuk ‘bouwenveloppen en regels’ aangegeven binnen welke speelruimte de verschillende bouwblokken opgelost moeten worden in de nadere uitwerking. In de kritische binnenstraatjes in het plan is middels een icoon aangegeven wat de minimale en wat de maximale afmeting in de planuitwerking kan en mag zijn. Deze minimale maatvoering zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

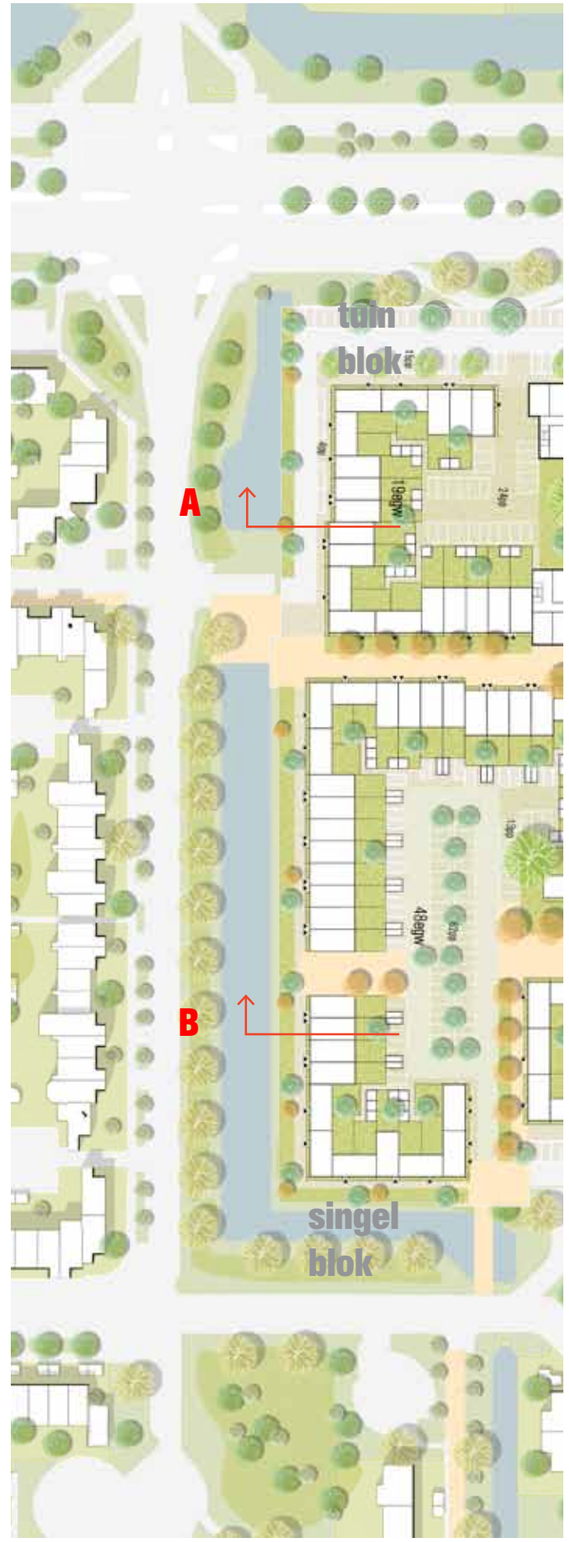
Leeswijzer
De straatprofielen corresponderen met de uitwerking van de openbare ruimte door Buro Sant en Co. Het inrichtingsplan bevat een verdere detaillering van de straatprofielen, waarbij de exacte inrichting en de integratie met technische componenten als kabels en leidingen zijn uitgewerkt.

De doorsnedeprofielen in dit stedenbouwkundig plan dienen ter illustratie van de verhouding van de hoogte van de bebouwing tot de straatbreedtes. Het weergegeven groen correspondeert niet met het inrichtingsplan openbare ruimte. Voor de exacte posities van bomen e.d. dient ook het inrichtingsplan te worden geraadpleegd.

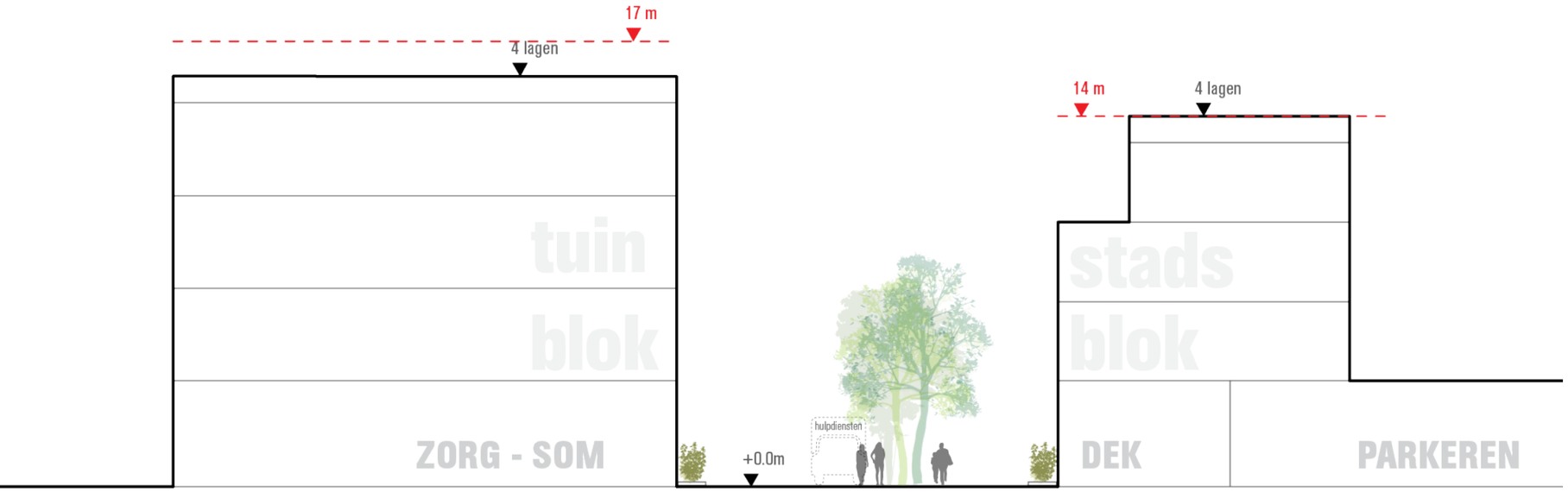


doorsnede A

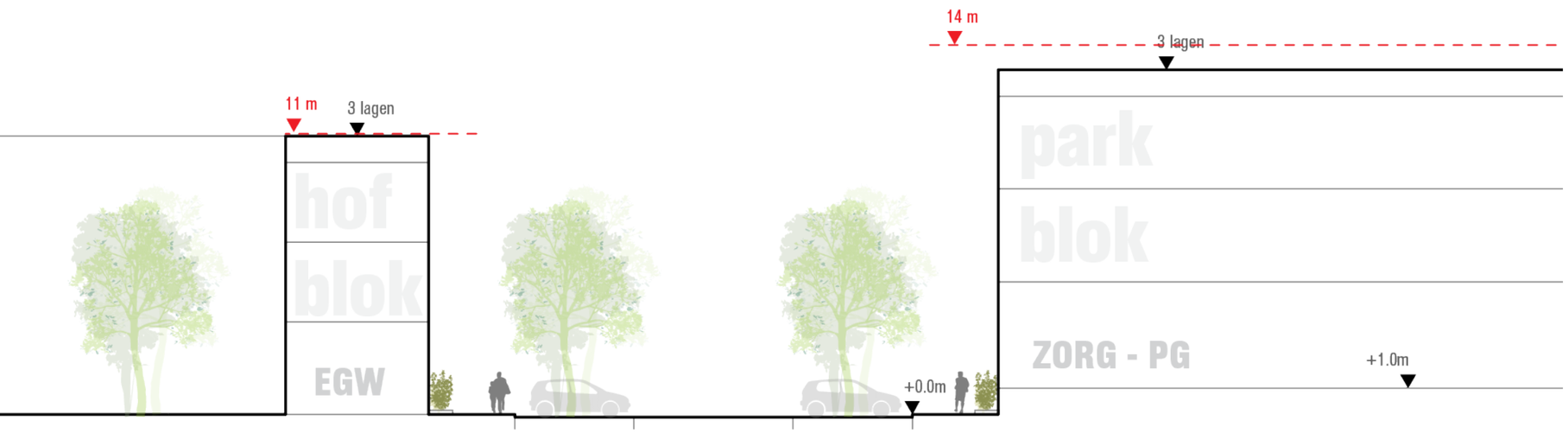
doorsnede B



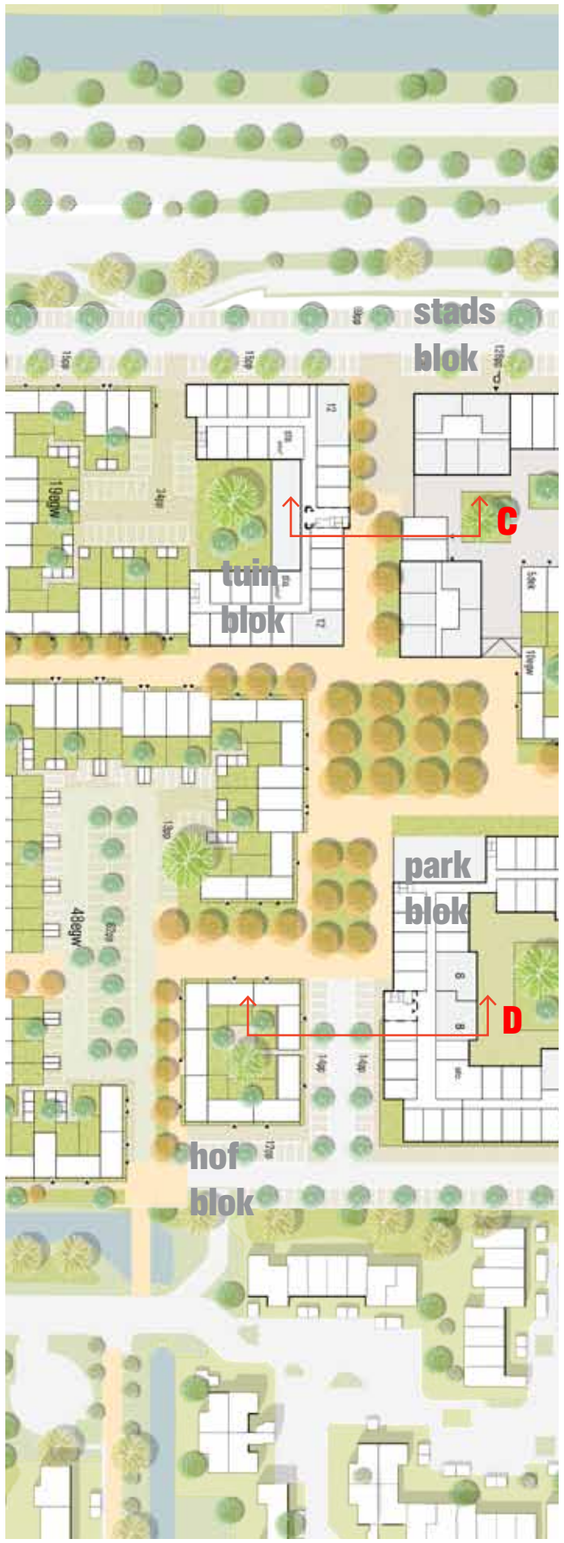
***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*



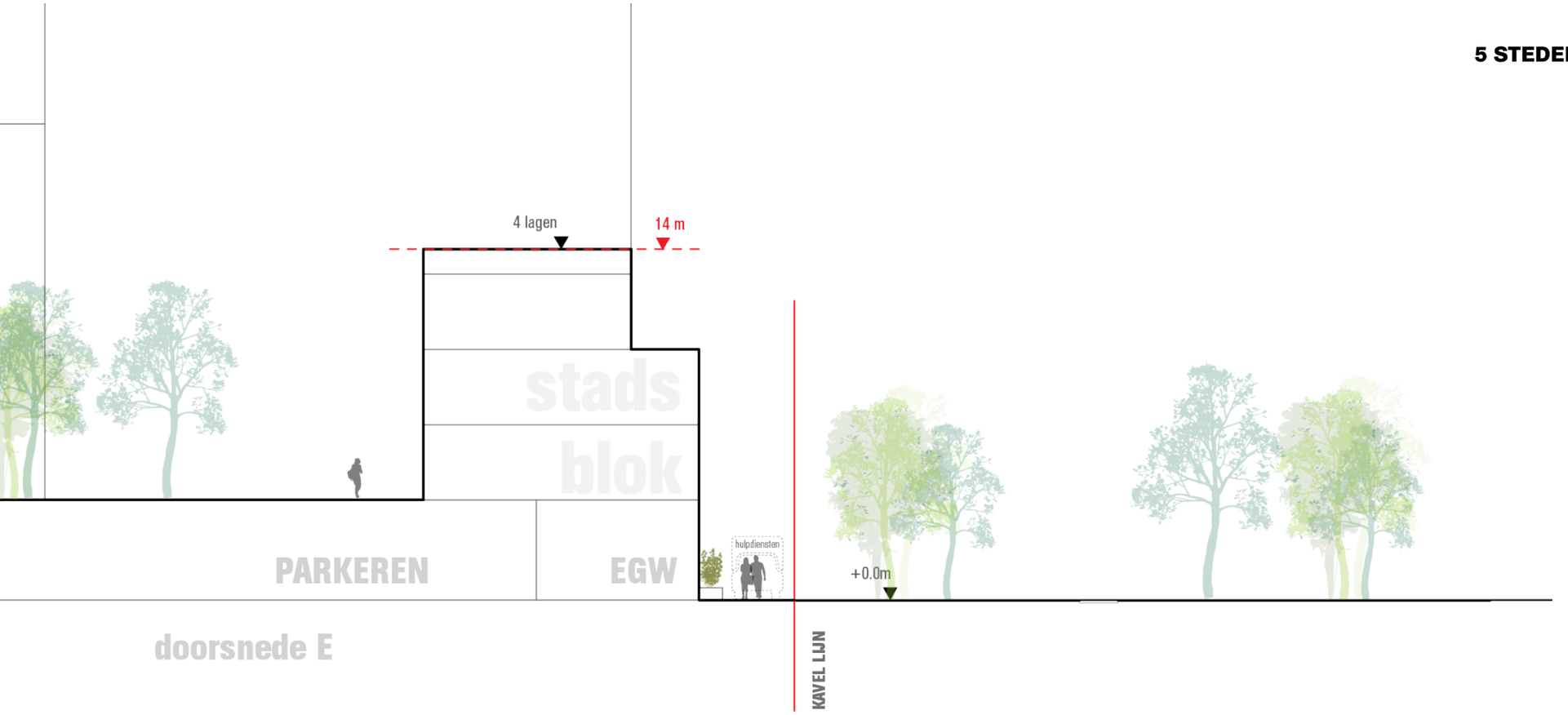
doorsnede C



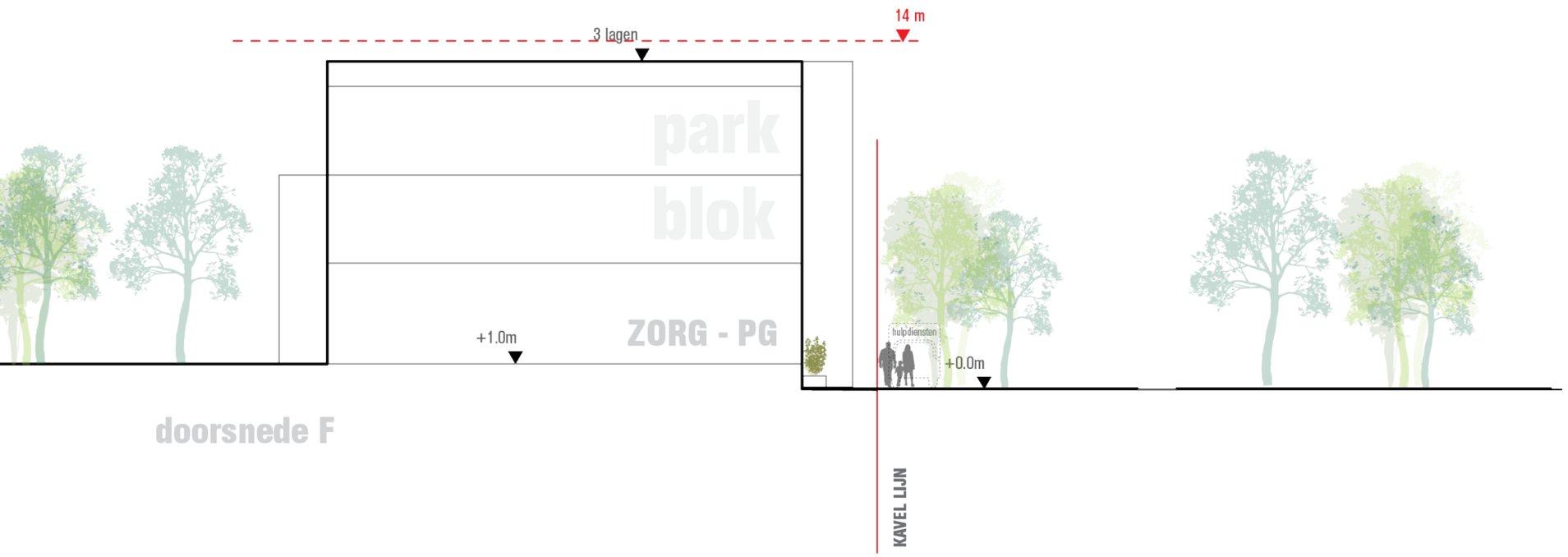
doorsnede D



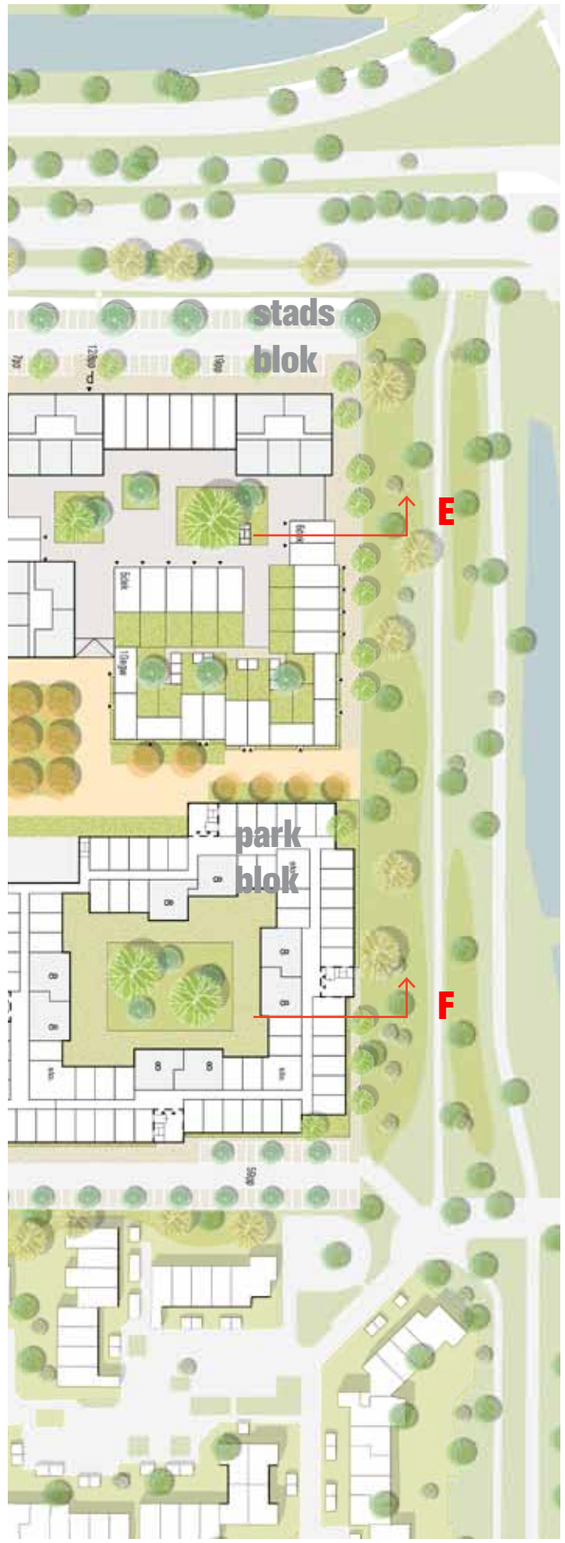
***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*



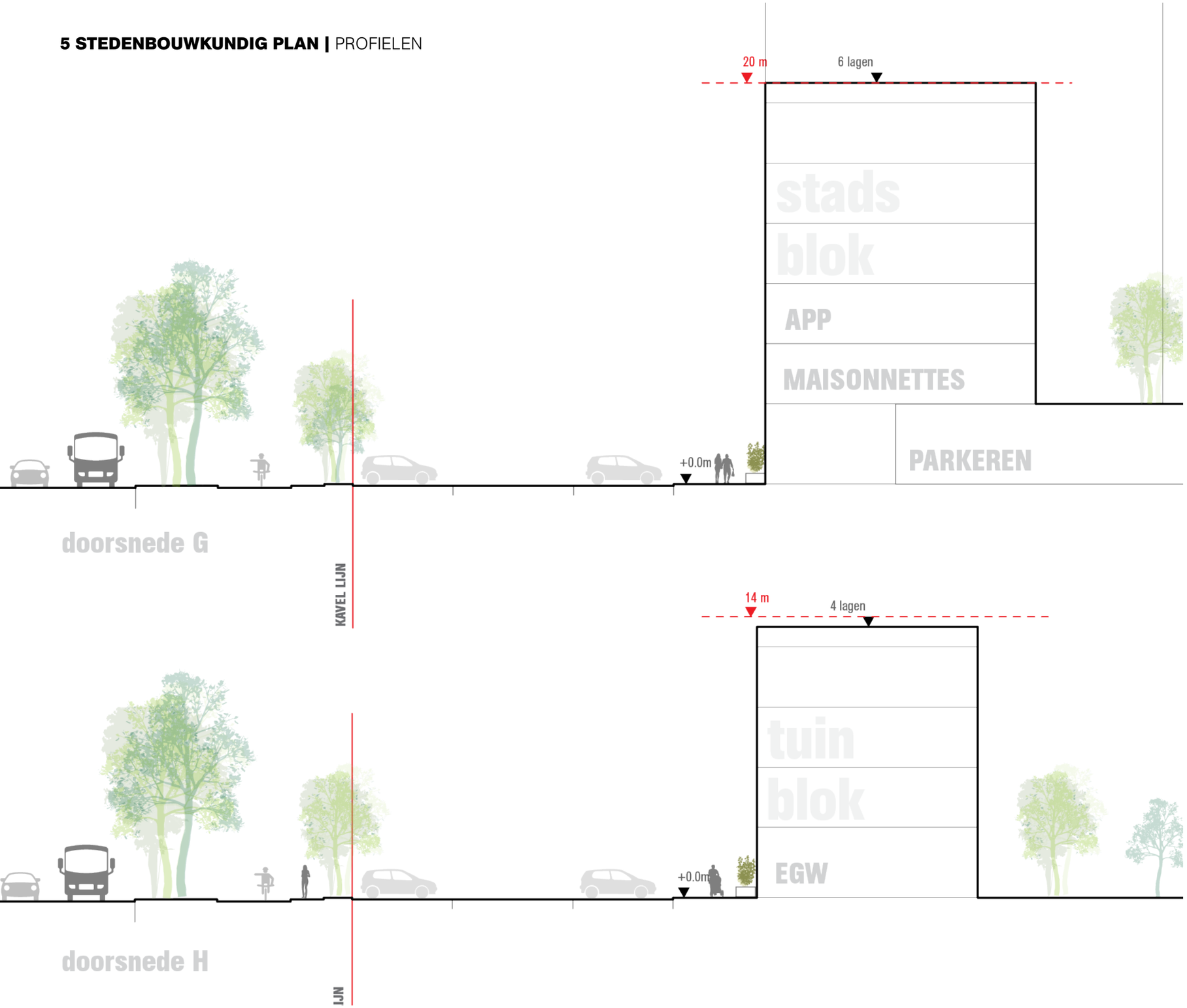
doorsnede E

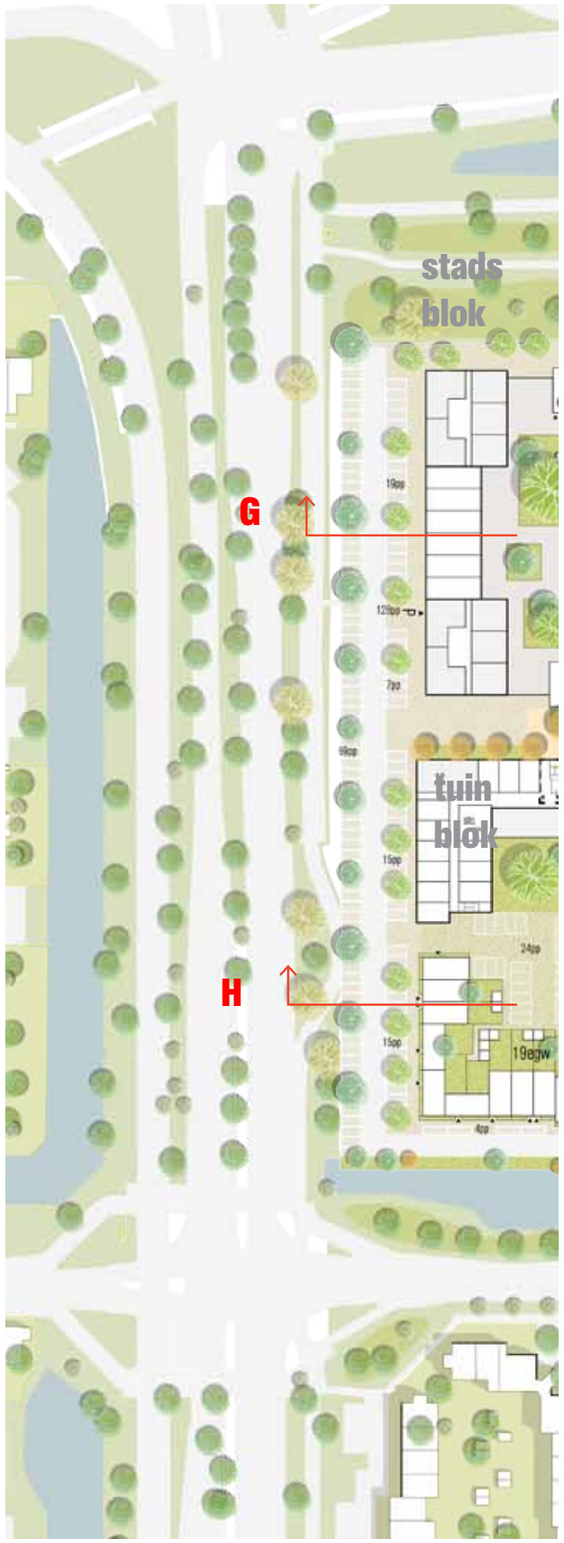


doorsnede F

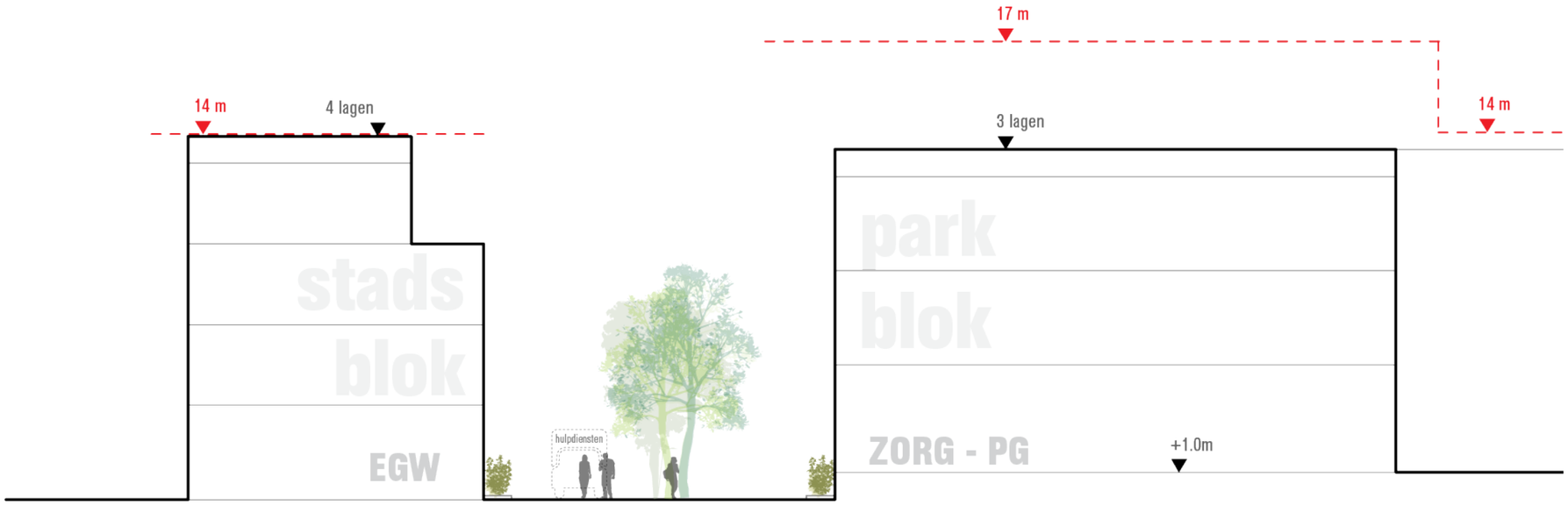


***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*

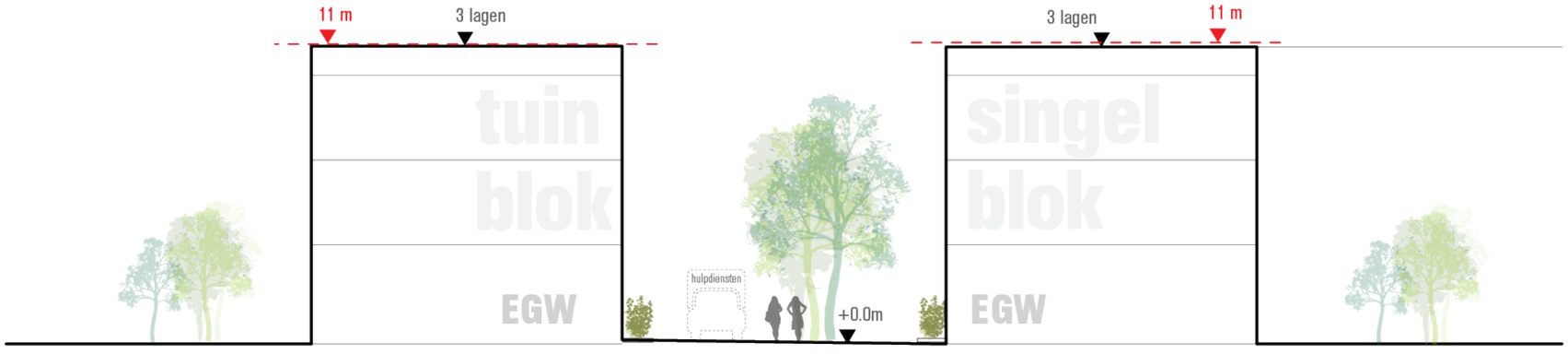




***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*



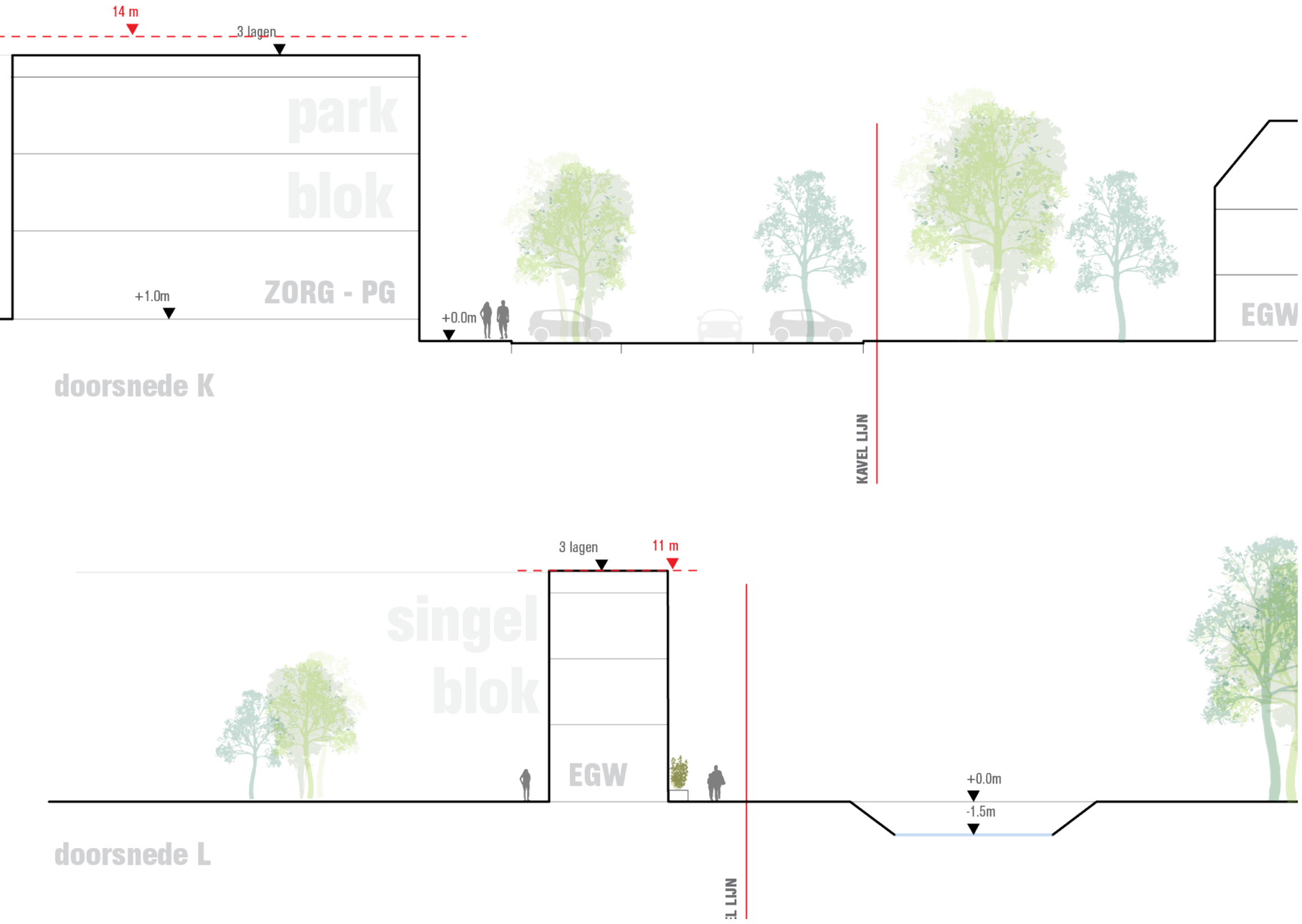
doorsnede I

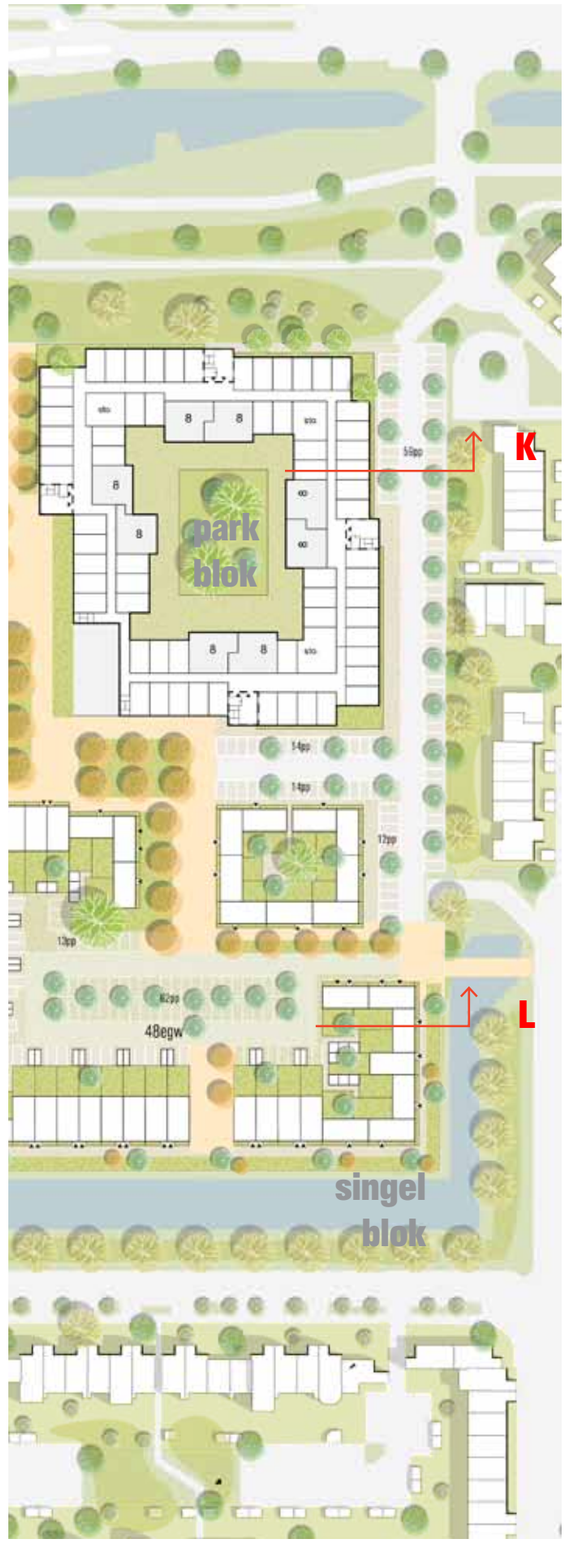


doorsnede J

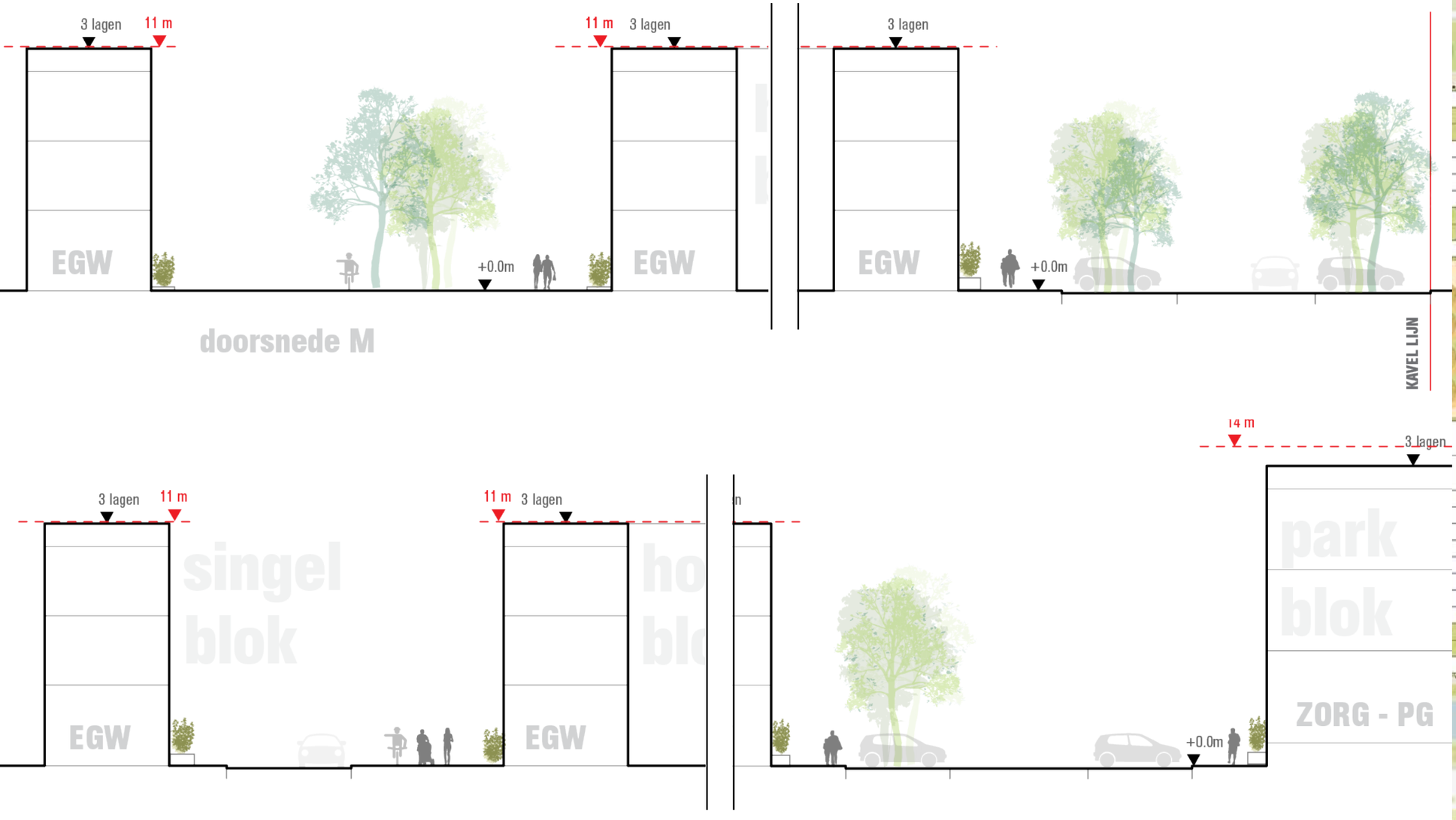


***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*





***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*

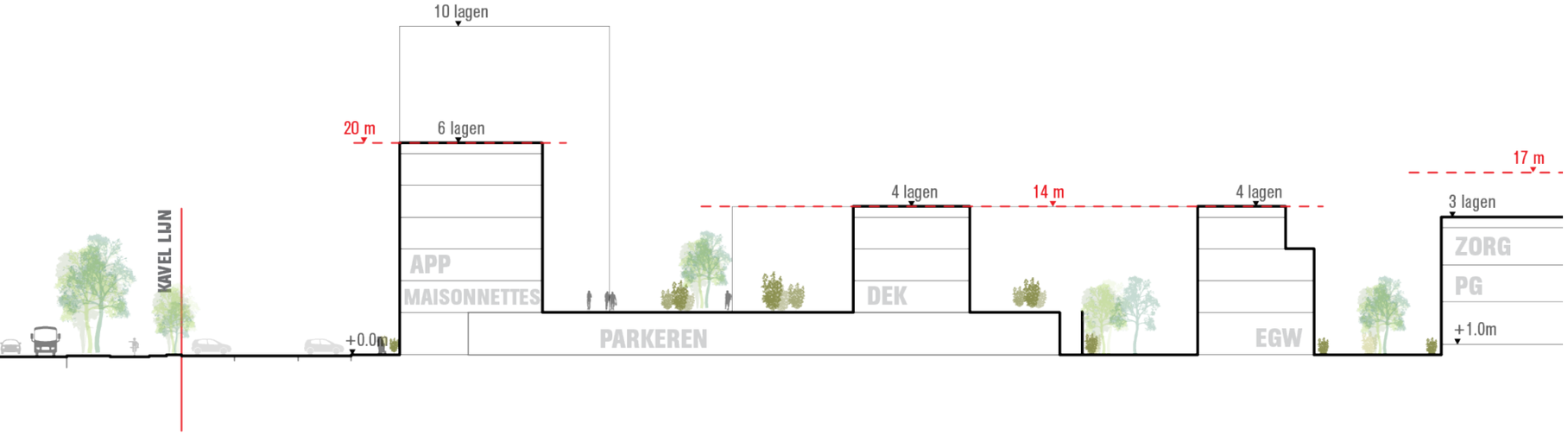


doorsnede M

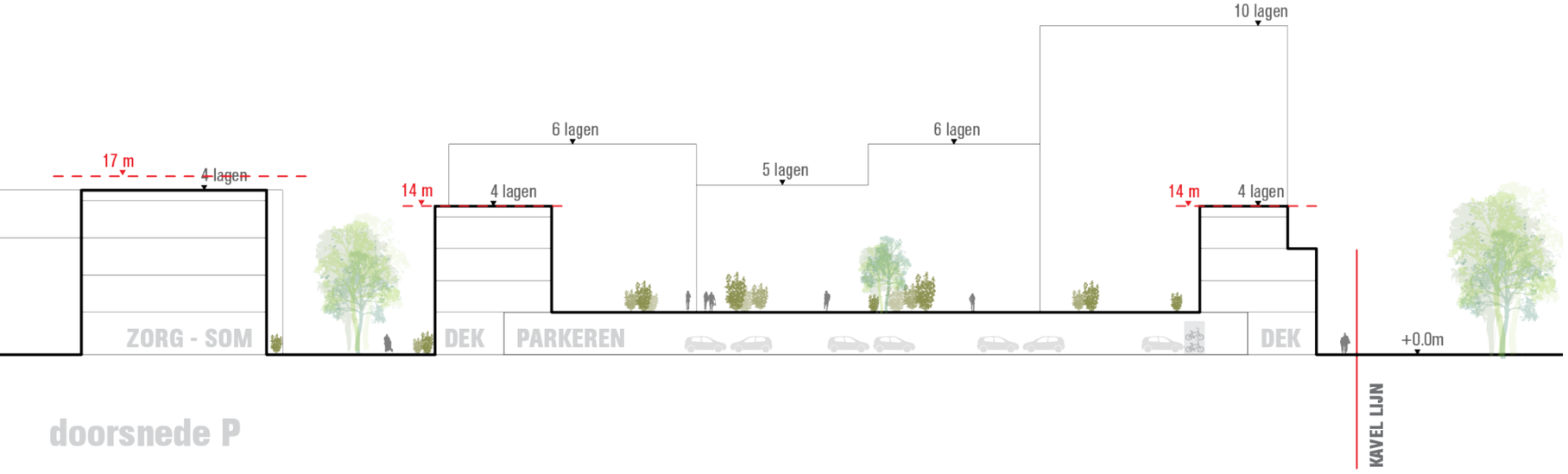
doorsnede N



***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*



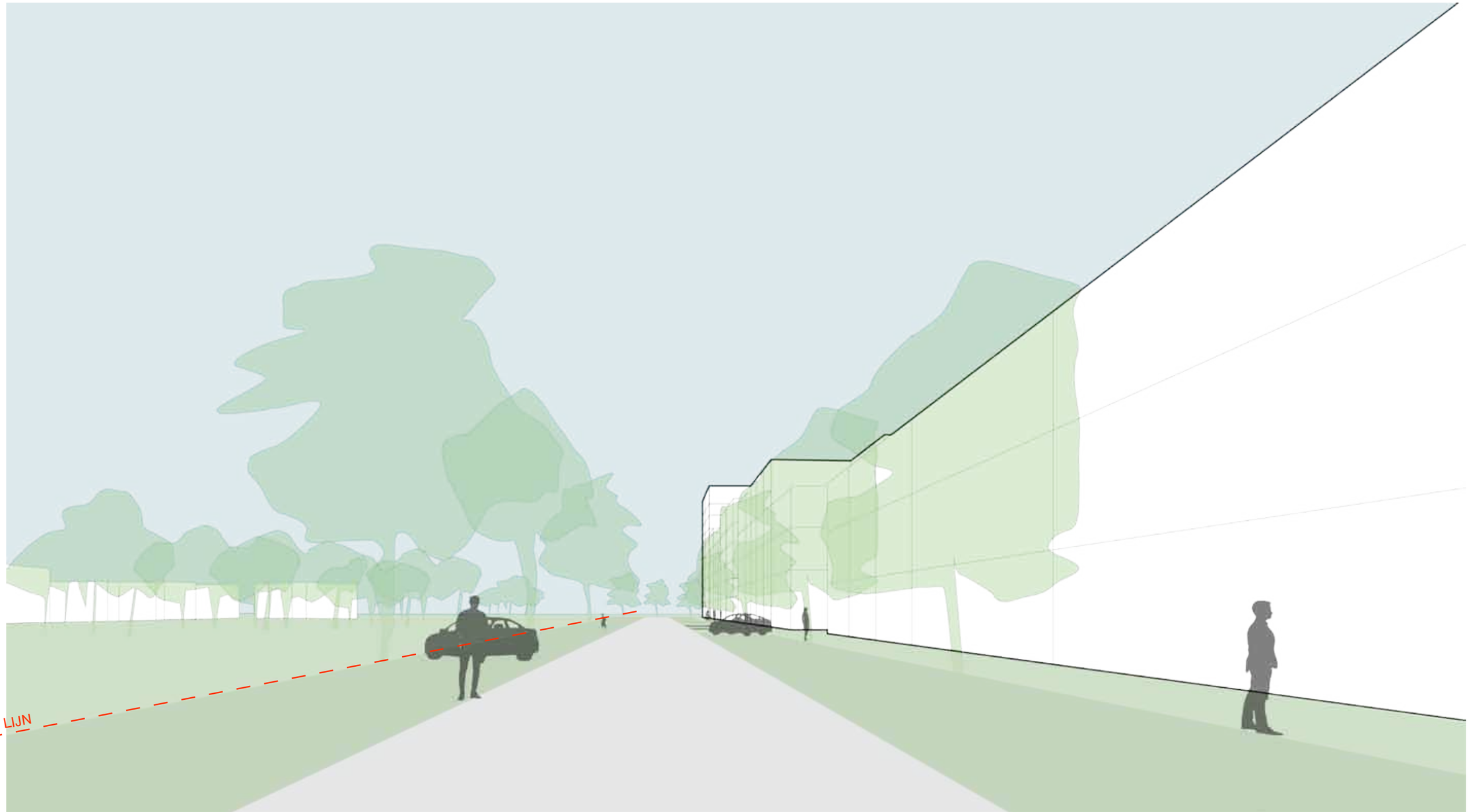
doorsnede O



doorsnede P



***exacte invulling van straatprofielen volgt uit VO inrichtingsplan*



PARKEREN AAN VAN HEUVEN GOEDHARTLAAN T.P.V. TUINBLOK



STRAATPERSPECTIEVEN



BINNENSTRAAT TUSSEN PARKBLOK EN STADSBLOK



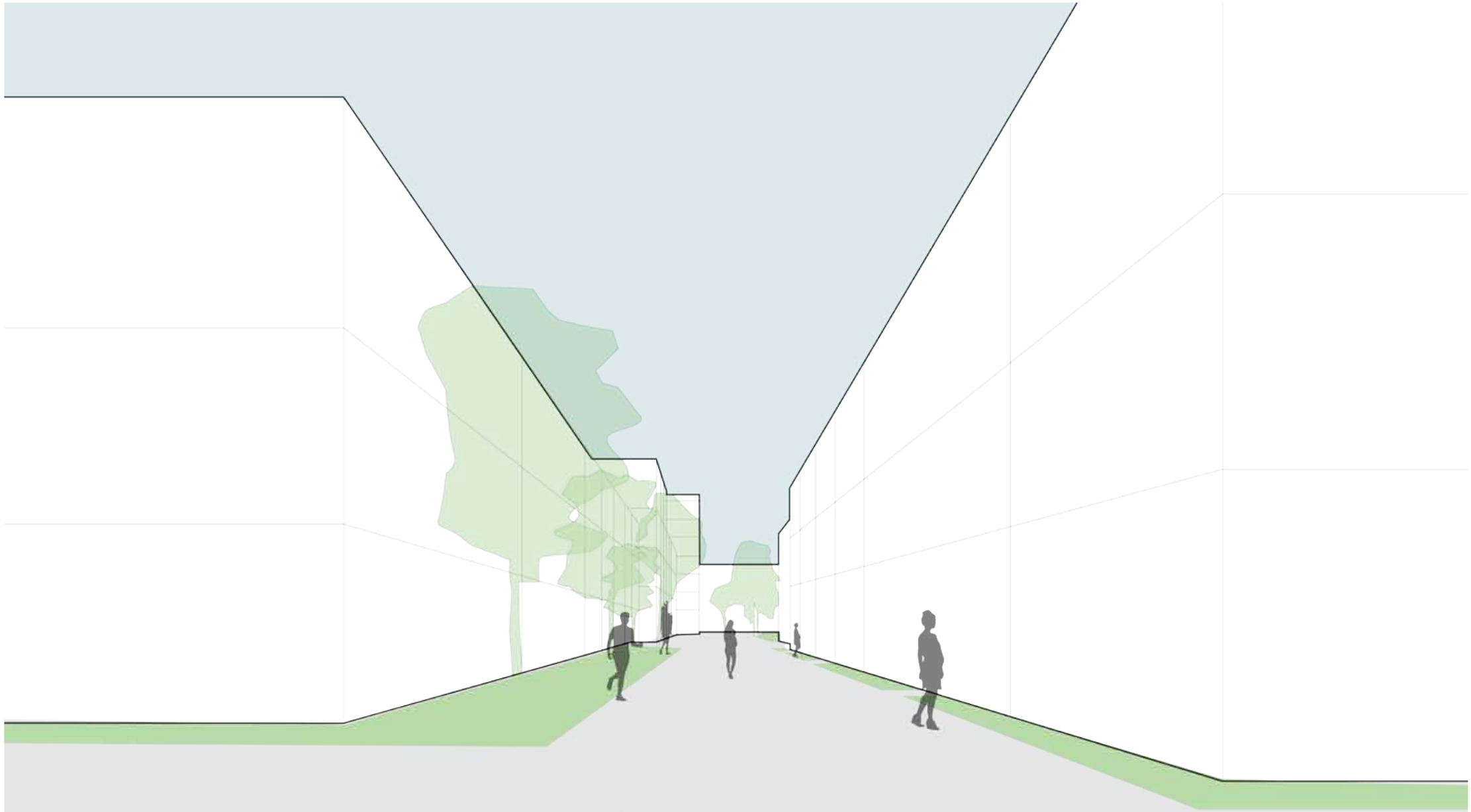
STRAATPERSPECTIEVEN



BINNENSTRAAT TUSSEN STADSBLOK EN TUINBLOK



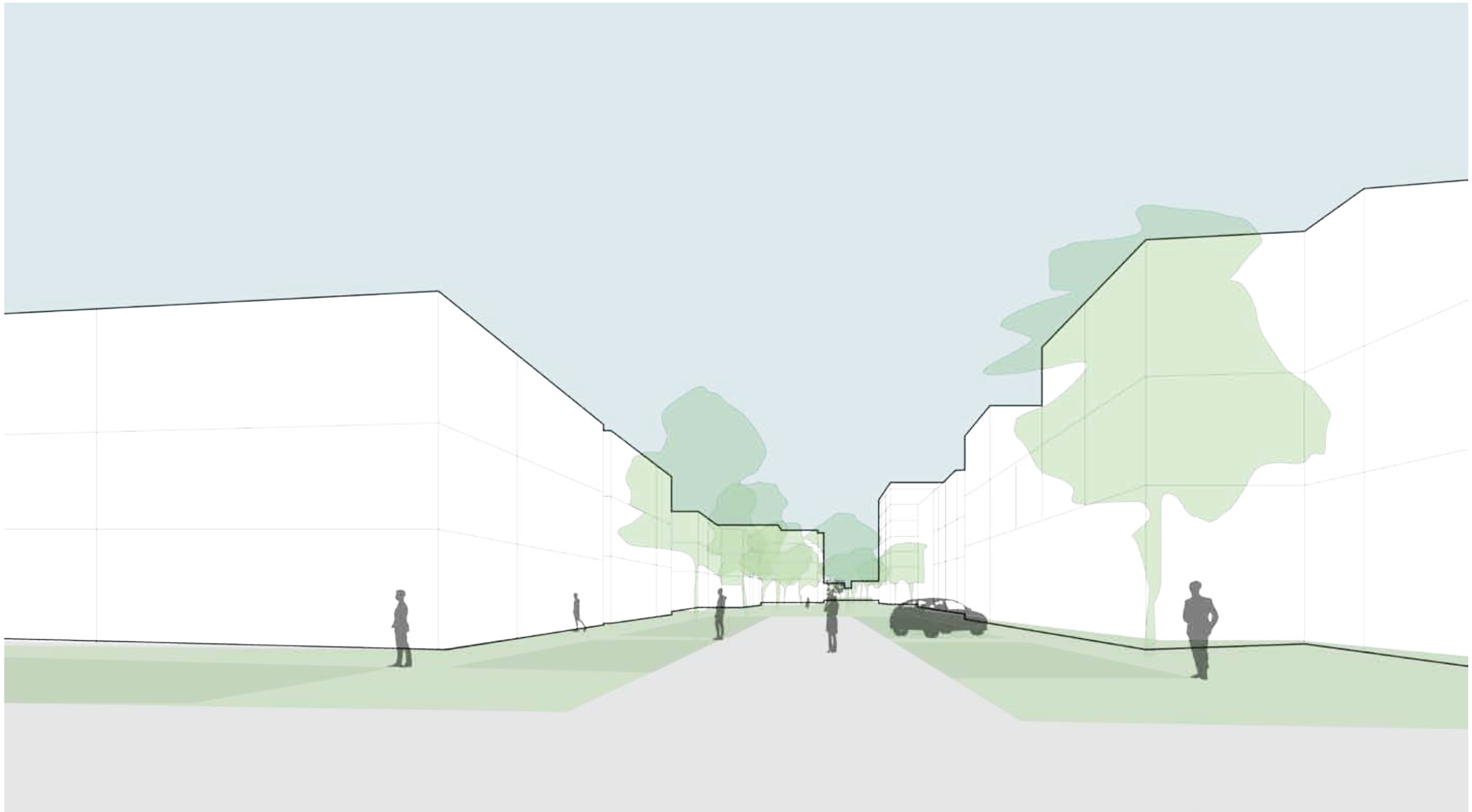
STRAATPERSPECTIEVEN



BINNENSTRAAT TUSSEN TUINBLOK EN SINGELBLOK



STRAATPERSPECTIEVEN



BINNENSTRAAT TUSSEN HOFBLOK EN PARKBLOK



STRAATPERSPECTIEVEN



PLEIN: ZICHT OP PG-GEBOUW



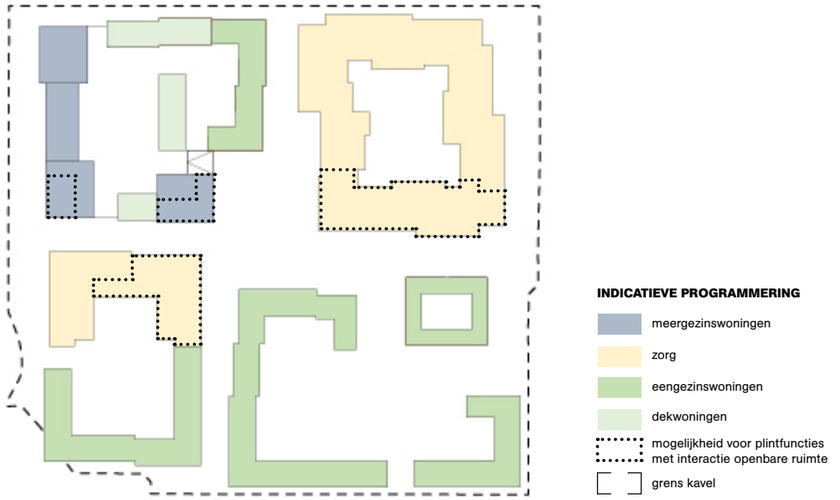
PLEIN PERSPECTIEVEN



PLEIN: ZICHT OP SOMATIEKGEBOUW



PLEIN PERSPECTIEVEN



Maximaal programma

ZORG (INDICATIEF)	Aantal zorgunits (max. onderverdeling indicatief en kan wijzigen)	Maatschappelijke voorzieningen zorggebouwen* (max. m² BVO)	Ondergeschikte commerciële voorzieningen zorggebouwen* (max. m² BVO)	Voorlopig oppervlakte (max. m² BVO)
Blok				
Parkblok	176			
Tuinblok	84			
Totaal	**260**	**2.050**	**300**	**21.290**

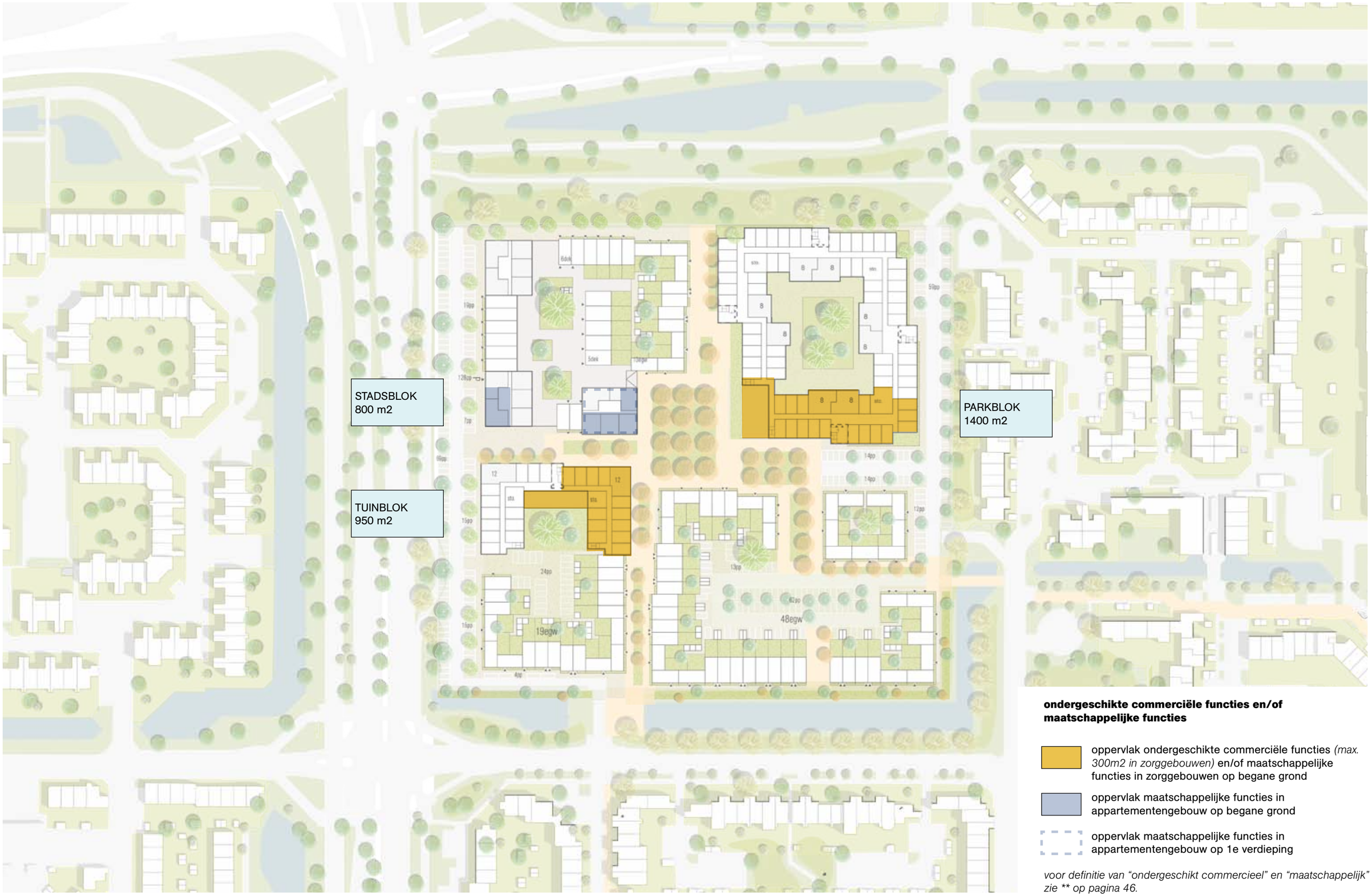
EENGEZINSWONINGEN (INDICATIEF)	Aantal woningen (max. onderverdeling indicatief en kan wijzigen)***			Voorlopig oppervlakte (max. m² BVO)
Blok				
Tuinblok (EGW, vrije sector)	19			
Singelblok (EGW, vrije sector)	39			
Hofblok (EGW, vrije sector)	9			
Stadsblok (EGW, vrije sector)	23			
Totaal	**90**			**17.225**

MEERGEZINSWONINGEN (INDICATIEF)	Aantal woningen (max. onderverdeling indicatief en kan wijzigen)***	Maatschappelijke voorzieningen stadsblok (max. m² BVO)		Voorlopig oppervlakte (max. m² BVO)
Blok				
Stadsblok (EGW, sociaal)**	68			
Stadsblok (EGW, middensegment)**	45			
Stadsblok (EGW, vrije sector)	22			
Totaal	**135**	**800**		**21.300**

* Amstelring gaat er vanuit dat de definities zoals hier en in het bestemmingsplan zijn omgeschreven passen bij de visie op de zorg en een inclusieve wijk. Voor definities zie bestemmingsplan.

** Voor gemiddelde m² GBO zie anterieure overeenkomst.

*** Minimaal 20% middensegment en 30% sociaal volgens afspraak anterieure overeenkomst.



ondergeschikte commerciële functies en/of maatschappelijke functies

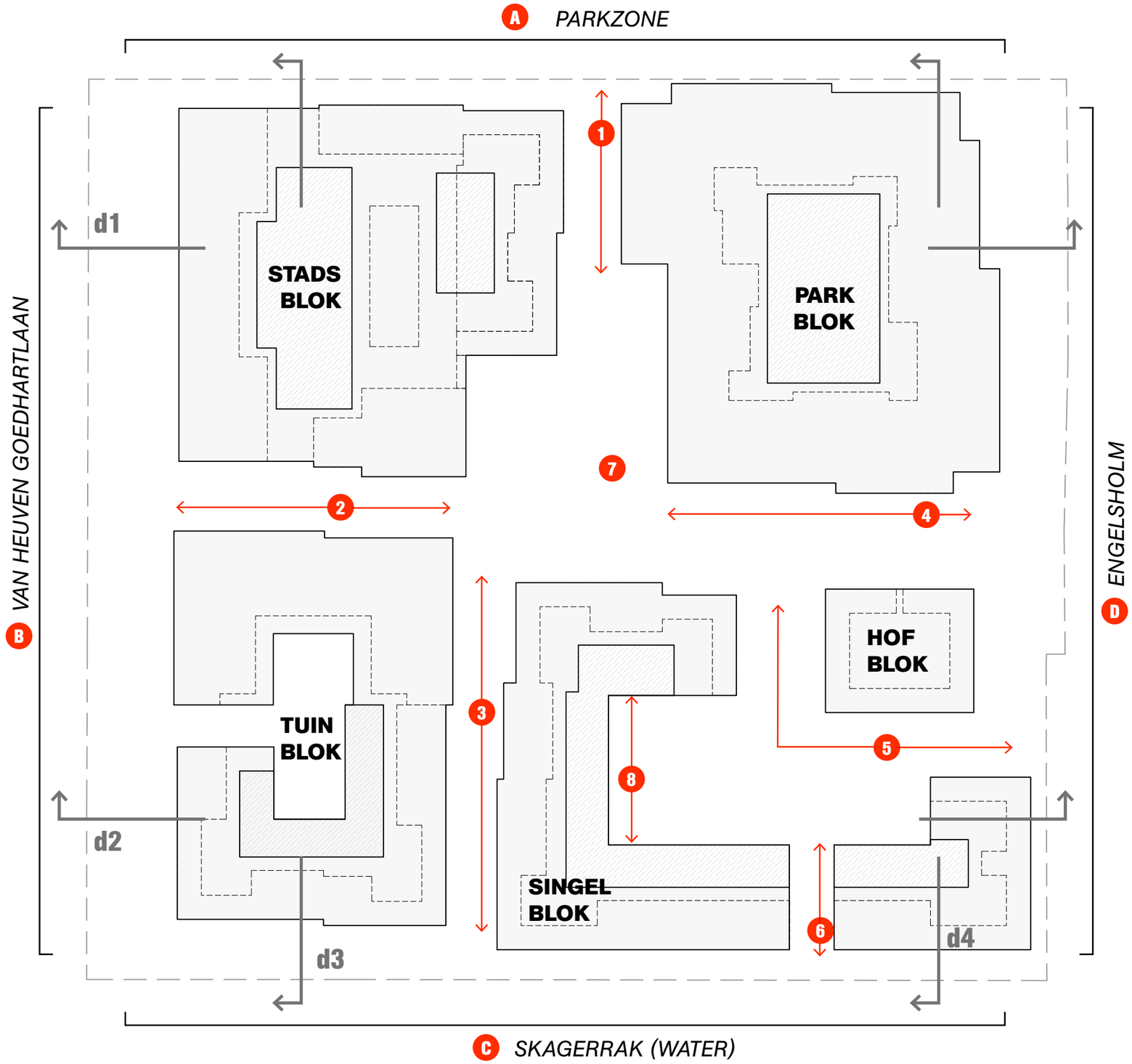
oppervlak ondergeschikte commerciële functies *(max. 300m2 in zorggebouwen)* en/of maatschappelijke functies in zorggebouwen op begane grond

oppervlak maatschappelijke functies in appartementengebouw op begane grond

oppervlak maatschappelijke functies in appartementengebouw op 1e verdieping

*voor definitie van "ondergeschikt commercieel" en "maatschappelijk" zie ** op pagina 46.*

6
BOUWENVELOPPEN EN REGELS



BOUWENVELOPPEN EN REGELS

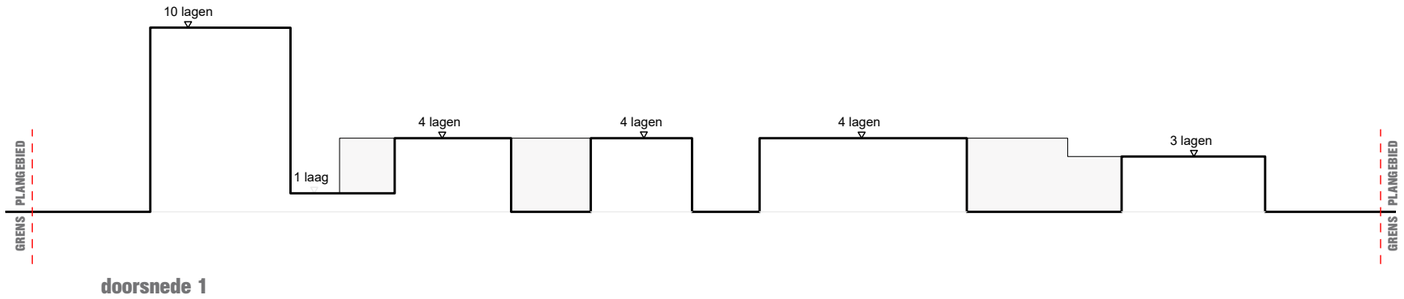
Het stedenbouwkundig plan met de vier gebouwde kwadranten, de straten het plein en de hoven vormen een helder en vast raamwerk. Om tot een kwalitatieve uitwerking van het stedenbouwkundig plan te komen in definitief gemaatvoerde ruimten en gebouwen zijn in dit hoofdstukken enveloppen en regels opgenomen. Deze bieden een houvast om rooilijnen aan straat- en hofzijdes te positioneren, bouwhoogtes te optimaliseren en om de maatvoering van straten en pleinen passend te maken.

De structuur en de werking van openbare ruimtes, straten, rooilijnen en bouwhoogtes staan vast, de definitieve invulling per blok of ruimte is nog enigszins flexibel. Met toepassing van de bouwenveloppen en de regels zijn er nog alternatieven mogelijk binnen de geest van het plan.

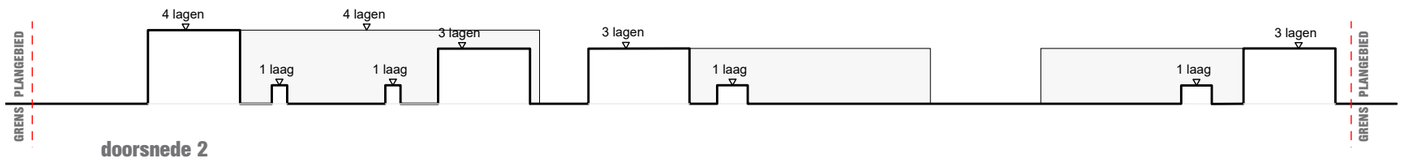
Dit hoofdstuk gaan we per bouwblok en voor de openbare ruimte in op de fysieke randvoorwaarden voor de definitieve uitwerking: Positionering van de blokken, maatvoering, rooilijnen, bouwhoogtes en reservering voor overgang van privé naar openbaar zijn als uitwerkingskader vastgelegd. De definitieve invulling van de openbare ruimte is vastgelegd in het VO Inrichtingsplan.

1.Regels voor de openbare ruimte
Het plan voor Holmkwartier is een stratenplan. De wijze waarop de straten en het plein de buurt met het Holmkwartier verbinden is zorgvuldig ontworpen. Maatvoeringen, sequentie van ruimtes, perspectieven door straten, het waaieren van straatbreedtes en het springen van de voorgevelrooilijnen worden met de regels voor de openbare ruimte geborgd.

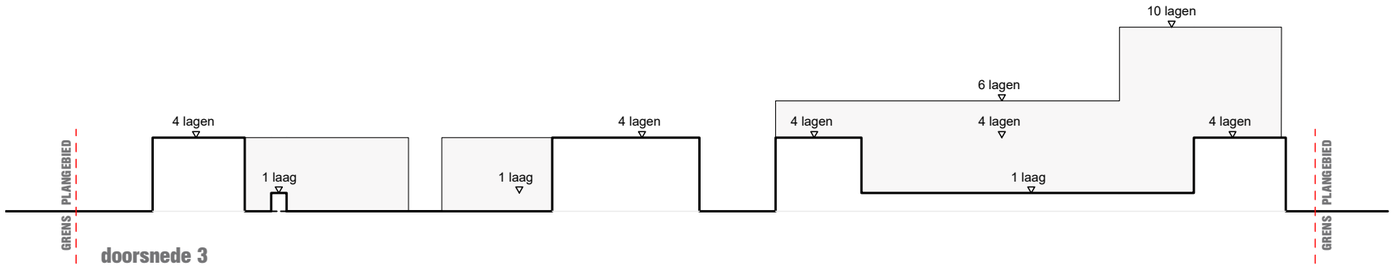
De openbare ruimte bestaat uit de rand, de straten en het plein. De maatvoering van de straten en de positionering hiervan bepalen de ruimte die overblijft voor een bouwblok.



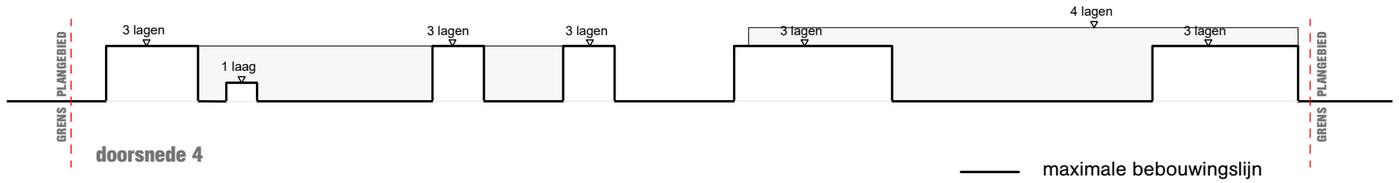
doorsnede 1



doorsnede 2



doorsnede 3



doorsnede 4

maximale bebouwingslijn
minimale bebouwingslijn
bebouwing in achtergrond

	Regels voor de straten	Aantal verspringingen
1	De straat komt uit op de gevelwand van het Singelblok	Minimaal 2, aan beide zijden minimaal 1, Zorgblok minimaal 3,0 meter
2	De straat komt uit op de hoek van het Parkblok	Minimaal 2, aan beide zijden minimaal 1
3	De straat komt uit op de hoek van het Stadsblok	Minimaal 3, aan beide zijden zijden minimaal 1, Singelblok alleen naar achteren verspringend t.o.v. de straat
4	De straat komt uit op de hoek van het Tuinblok en de rooilijn van het Singelblok ligt minimaal 1m achter de rooilijn van het Hofblok	Minimaal 1 in het Singelblok, minimaal 1 in het Parkblok
5	De straat is een voortzetting van de Rozenholm in het Holmkwartier, de straat eindigt op de gevelwand van het Parkblok	Niet noodzakelijk
6	Publieke doorsteek in het Singelblok, opening ter hoogte van de hoek van het Hofblok	Niet noodzakelijk
7	Plein met toegangen op de hoeken, toegangen liggen altijd verschoven ten opzichte van elkaar	Niet noodzakelijk
8	Diepte parkeerstrook 27m, ruimte tussen erfafscheidingen minimaal 30.50m	Niet noodzakelijk
A	Zijde Parkzone	4 tot 7. Beide blokken minimaal 2 verspringingen van minimaal 2,0 m.
B	Zijde Van Heuven Goedhartlaan	2 tot 4. Minimaal 1 in het Stadsblok
C	Zijde Skagerak	1 tot 4. Minimaal 1 in het Tuinblok
D	Zijde Engelsholm	2 tot 4 in het Parkblok. Minimaal 2,0 meter

Regels voor de straten (zie tabel)
Aangegeven is per straat waarop deze uitkomt en hoeveel verspringingen in de gevellijn gevraagd worden. De verspringingen per blok zijn minimaal 1,0 meter groot tenzij anders aangegeven. In de kaart is aangegeven in welke zones de sprongen in de gevel moeten plaatsvinden.
Het principe is dat de binnenstraten richting het plein verbreden qua profiel.

Bereikbaarheid
Gemotoriseerd verkeer heeft permanent toegang tot delen van de rand, hier wordt ook in de openbare ruimte geparkeerd. Het betreft de Zijde van het Skagerak ter hoogte van het Tuinblok, de zijde van de Van Heuven Goedhardlaan en de Engelsholm ter hoogte van het Parkblok.

De straten tussen de blokken zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van toegang voor vuilinzamelingsdiensten en nood- en hulpdiensten. Uitzonderingen hierop zijn:

1. De binnenzijde van het Singelblok ten behoeve van bewonersparkeren op maaiveld.
2. De ruimte tussen het Hofblok en het Parkblok ten behoeve van parkeren voor Amstelring en bewoners.

2. Bouwenveloppen en regels voor de bouwblokken

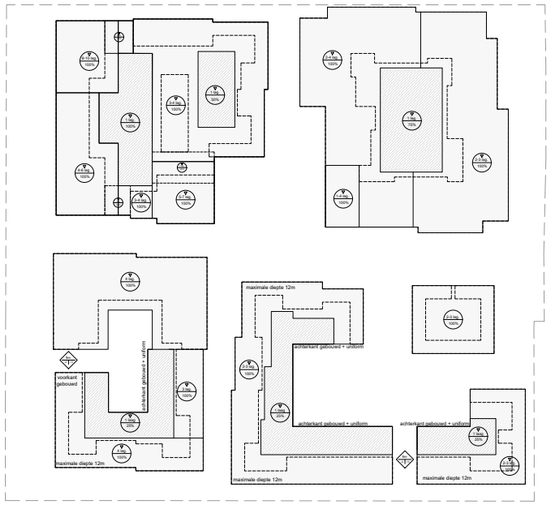
De bouwblokken in het stratenplan voor het Holmkwartier geven vorm aan de openbare ruimte. De enveloppen zorgen ervoor dat de openbare ruimte de gewenste positie, vorm en profilering krijgt en ze zorgen voor een kwalitatieve volumetrische uitwerking van de bouwblokken zelf. De regels zijn per individueel bouwblok opgesteld

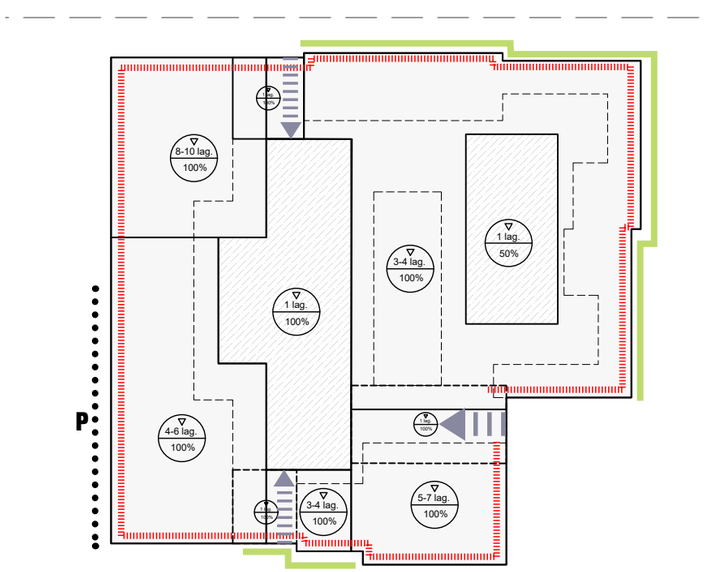
ALGEMENE REGELS

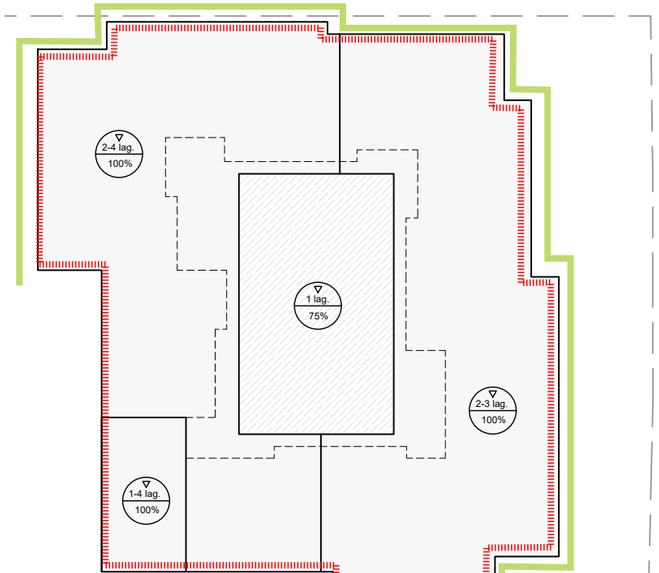
- Voorgevelrooilijn volledig bebouwd
- Geen blinde gevels toegestaan
- Op alle hoeken en verdiepingen van bouwblokken zijn hoekramen of verbijzonderingen verplicht
- Parcelering: Minimaal 4 woningen of beuken en maximaal 10, aaneengesloten in 1 architectuur en materialisering.
- Ton-sur-ton kleuren voor naast elkaar gelegen gevelvlakken zonder scherpe contrasten zijn verplicht, met inachtneming van de parcelerings regel. Dit geldt voor de gehele architectuur waaronder onder meer het metselwerk, kozijnen en alle andere geveldetails
- Materiaal: gele baksteen, roomwitte kozijnen, dakpannen zijn antraciet, mat en niet geglazuurd.
- In de binnenhoven, met uitzondering van het Singelblok, is meer variatie en uitzonderingen mogelijk.

EENGEZINSWONINGEN REGELS

- EGW tot 6m hoogte opgaande gevel. Daarna vrije keuze voor opgaande gevel of kapvorm.
- Bij toepassing van een kap is geen overstek toegestaan, ook niet voor gootconstructies.
- De kaphelling is maximaal 60 graden.
- De HWA bevindt zich binnen de gevellijn.





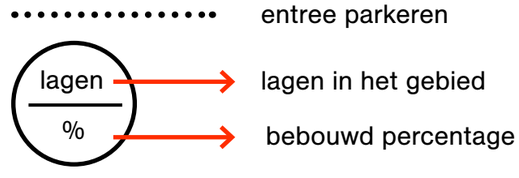


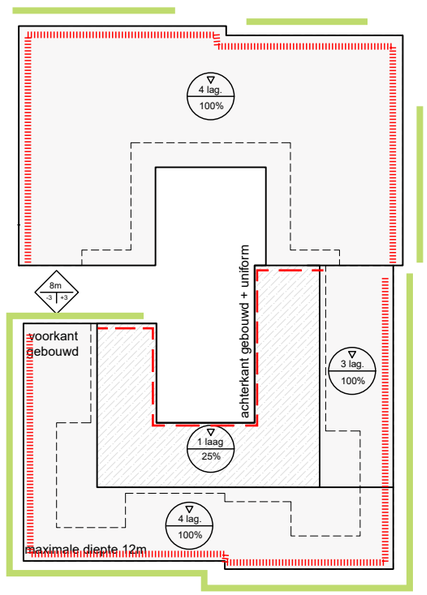
stadsblok

- BVO max: ca. 28.000 m2 (excl. parkeren)
- Ringvormige bebouwing bestaande uit eengezinswoningen en appartementen
- Parkeervoorziening op begane grond in het hart van het gebouw afgezoomd met programma
- Open ruimte in het midden op niveau +1 bovenop de parkeervoorziening (Dek), verbonden met maaiveld middels trappen.
- De entree voor auto's ligt in de zone aan de VHG-laan (indicatie stippellijn)
- Openingen met opgangen in de ringvormige bebouwing richting het plein, de groene parkstrook en de tussenstraat vanaf het dek
- Hoogteaccenten ter plaatse van hoeken aan de Van Heuven Goedhartlaan en aan het plein
- Eengezinswoningen aan het dek hebben een voordeur aan het dek en aan de straat

parkblok

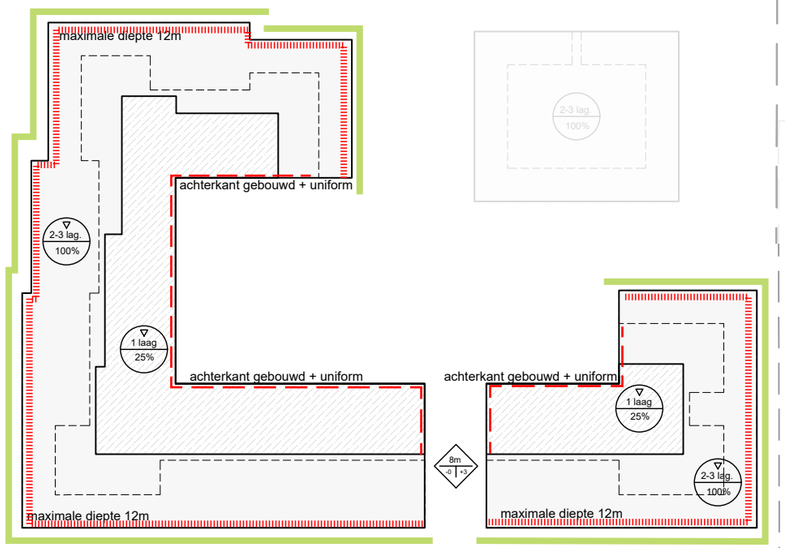
- BVO max: ca. 21.000 m2
- Ringvormige bebouwing rondom een besloten binnentuin
- Maximale hoogte variërend van 3 tot 4 lagen
- Het verkleinen van het Parkblok vanwege een veranderend zorgconcept is mogelijk, de configuratie van het stratenpatroon en het plein moet dan worden afgestemd met de stedenbouwkundige. Pleinwanden dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.





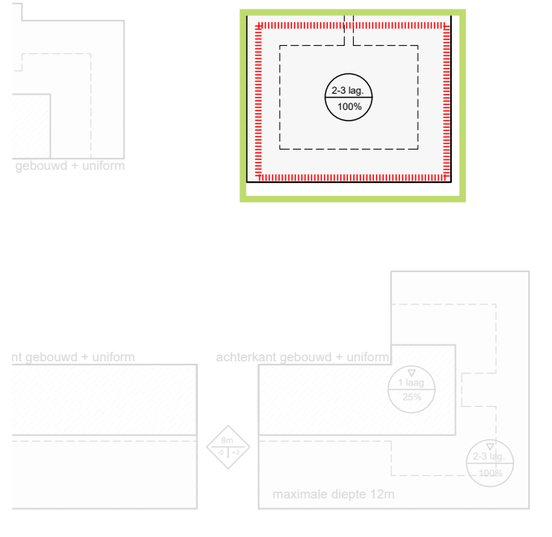
tuinblok

- BVO max: ca. 15.500 m2
- Bestaat uit een zorggebouw en eengezinswoningen
- Voorgevels richting de rooilijn
- Bij de eengezinswoningen: tuinen aan achterzijde
- Maximum hoogte 4 lagen, grondgebonden eengezinswoningen aan straat van Skagerrak naar het plein maximaal 3 lagen.
- Parkeren in de binnenhof, gecombineerd met een tuin voor het zorggedeelte
- Toegang tot parkeerhof maakt onderdeel uit van de straatwand en is zoveel mogelijk gesloten



singelblok

- BVO max: ca. 11.500 m2
- Opening tussen beide bouwblokken van >8m
- Aaneengesloten voorgevels richting de rooilijn
- Tuinen aan achterzijde
- Maximum hoogte 3 lagen
- Erfafscheiding achterzijde dient uniform te zijn qua architectuur.



hofblok

- BVO max: ca. 2800 m2
- Gesloten bouwblok smalle toegang tot binnenhof
- Aaneengesloten voorgevels richting de rooilijn
- Tuinen aan de binnenzijde
- Alzijdig appartementengebouw ook mogelijk
- Maximum hoogte 3 lagen

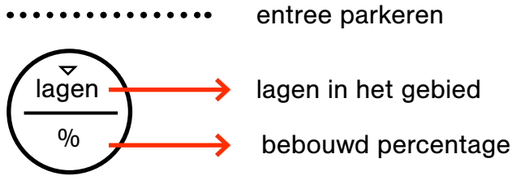


voorgevelrooilijn

uniforme achterkant

voortuinen

opgangen naar dek

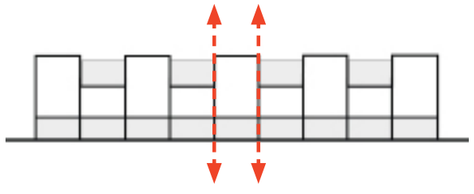


7 PRINCIPES

Buitenzijden



Binnenzijden





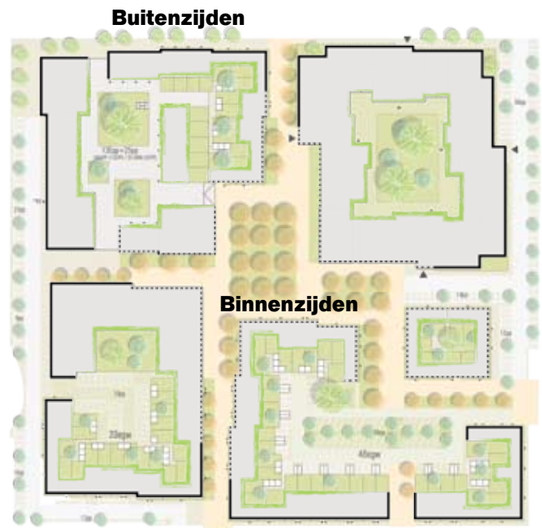






De randen van het Holmkwartier kennen een horizontaal karakter, waardoor er een sterke samenhang ontstaat tussen de verschillende onderdelen van het plangebied. De gevels worden zodanig ontworpen, met een uniforme steenkleur met slechts kleine variaties en horizontale witte kozijnen, dat het lijkt alsof het plan met een lint is samengebonden. Bij de hoeken van bouwblokken passen we ook daadwerkelijk hoekramen toe. En de variaties in de architectuur zijn gegroepeerd in segmenten van 5 tot 10 woningen.

Als tegenhanger van de sterke horizontale structuur, proberen we het ritme van de gevels in het binnengebied meer te vertragen door een verticale accentuering van de woningen. Dit sluit mooi aan op de kleinere schaal van de intieme binnenstraatjes, en de verticaliteit creëert een zeker statig karakter aan het plein.



1 apartement + rijwoningen op het dek


publiek dek + semi-openbare activiteiten


karakter van bebouwing rond het dek


collectieve hof appartementengebouw


vergroening van trap naar het dek

2 zorg


besloten binnentuin

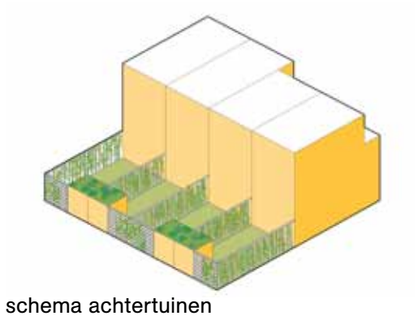

informele binnenhoven zorggebouwen


groen geeft privacy tussen tegenover elkaar liggende kamers


zintuigelijkheid: ervaren van groen en tuinieren

3 rijwoningen tuinblok

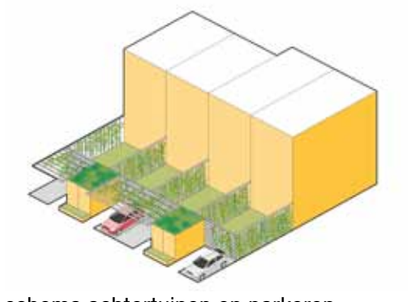

groen begroeide schutting


schema achtertuinen


gele baksteen voor de bergingen


groene daken

4 rijwoningen singelblok


schema achtertuinen en parkeren


erfafscheiding d.m.v. lamellenhek met groen


groene heggen tussen de achtertuinen

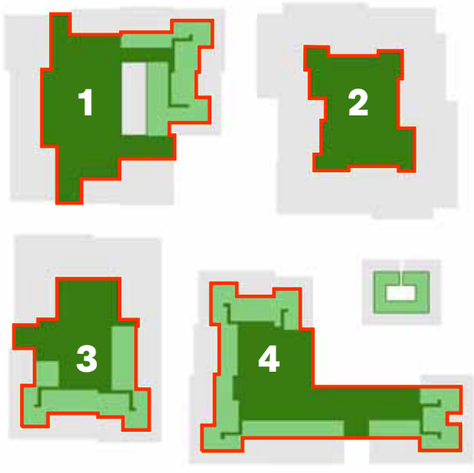

voorbeeld van carportconstructie die achterkanten aaneenschakelt

De bouwblokken van het Holmkwartier zijn allen rondom een centraal plein georganiseerd, maar ook elk bouwblok op zichzelf heeft een eigen binnenwereld. Deze binnenhoven in het plan kennen in meer of mindere mate een beslotenheid.

Het Parkblok met de beschermde binnentuin voor Amstelring kent een grotere variëteit aan bebouwing, waardoor er voor de ouderen veel te beleven is.

Het Stadsblok met de appartementen heeft een hof op het verhoogde niveau boven de parkeervoorziening. Deze hof staat via een brede trap in verbinding met het centrale plein. Door voordeuren aan het dek te situeren zorgen we ervoor dat het dek ook daadwerkelijk als publieke ruimte gaat functioneren.

De binnenzijde van het Singelblok staat in open verbinding met de openbare ruimte van de route van plein naar de Rosenholm. Hierdoor hebben we extra aandacht voor het ontwerp van de achterzijden van de woningen die aan deze hof zijn gelegen. De achterzijden worden als een sterk samenhangend geheel ontworpen met gemetselde schuren in dezelfde steen als de woningen, en ook de erfafscheiding is voor alle woningen hetzelfde: een horizontale strakke afrastering die groen begroeid is. Deuren naar de tuin zien er hetzelfde uit als de strakke afrastering.





verbijzonderingen entrees



meeontworpen erfafscheiding



groen zone



aansluitende materialisering trappen



compacte inrichting

De overgangen tussen de bebouwing en de straten krijgen veel aandacht. In de compacte straten wordt zorgvuldig omgegaan met de beperkte ruimte waarin de verkeersruimte, openbare groenvoorzieningen, private voortuinen en individuele entrees samenkomen. Het doel is om een zachte overgang te realiseren en om bewoners betrokken te maken bij de ruimte voor hun woning en de straat waarin ze leven.

Aan de gevel van de eengezinswoningen en grondgebonden appartementenappartementen is een private strook van minimaal 1,0 meter breed waarin de overgang wordt vormgegeven. (Vaste) zitelementen in de tuin of in de gevel zorgen voor een gebruiksmogelijkheid. Opgaand groen vanuit de voortuin, verbijzonderingen in de architectuur bij de voordeur in bijvoorbeeld metselwerk, inspringingen in het volume, bijzondere brievenbussen en karaktervolle verlichtingsarmaturen en entreeluifels zorgen voor een duidelijke herkenbaarheid. Een opgaande erfafscheiding is als tuinmuur mee uitgevoerd in de kleur en materialisering van de hoofdbebouwing en wordt niet aan de individuele bewoner overgelaten. De voorzieningen aan het plein en de collectieve functies binnen de zorggebouwen aan het plein grenzen daaraan zonder overgangszone. De woonfuncties van de zorg hebben rondom een groenstrook van tenminste 1,0 meter breed.

Voor de uitwerking van de entreesituaties voor de zorg en voor collectieve entrees van appartementen gelden gelijke uitgangspunten als voor de entrees van de woningen.

Achterzijde grondgebonden woningen
Voor de achterzijde van de grondgebonden eengezinswoningen is er bijzondere aandacht. De woningen grenzen aan de achterzijde aan een semi-openbare hof of een half-besloten hof. Ze liggen daardoor veelal vol in het zicht vanuit het publieke domein en behoeven daarom een hoge mate van beeldregie.

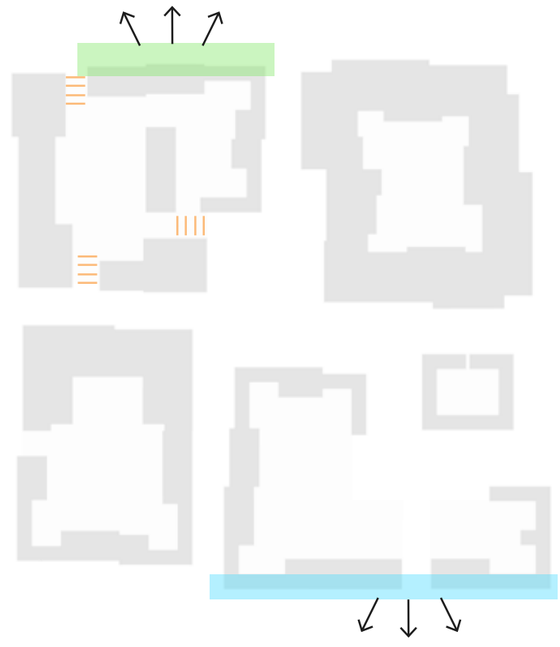
In het beeldkwaliteitplan zijn specifieke regels en uitgangspunten geformuleerd om ook aan de achterzijde van de grondgebonden eengezinswoningen een uniforme uitstraling met een hoge architectonische kwaliteit te waarborgen.



***definitieve verdeling publiek-prive volgt in VO en DO inrichtingsplannen*

Legenda

- Openbaar gebied
- Privaat gebied
- Grens openbaar - privaat
- Semi openbaar
- Privé Amstelring oppervlakte
- groene haag ca. 1,00 meter
- grotere groenelementen op maaiveldniveau
- grote gemetselde plantenbak Amstelring
- 1,00 m. voortuin (gemetselde plantenbak)
- 1,50 m. voortuin (tuin + tuinmuurtje)
- 0,50 m. zone met bankje
- 1,00 m. voortuin op maaiveldniveau
- 1,00 m. privézone bij de voordeur
- erfafscheidingen achtertuinen



bijzondere plekken

Aan de waterkant in het Singelblok en aan de parkrand van het Stadsblok en het Tuinblok dienen de gevels zich op een verbijzonderde wijze in de architectuur aan deze publieke ruimte te manifesteren. Aan de waterzijde is een verdere verrijking van de hoekpanden bij de steiger passend, ontworpen in samenhang met mogelijk bijzondere bestrating, een kade of een steiger.

De inrichting van de nieuwe woonomgeving zet niet enkel in op een krachtige beleving. Het integreert ook diverse strategieën voor een gezonde en duurzame omgeving.

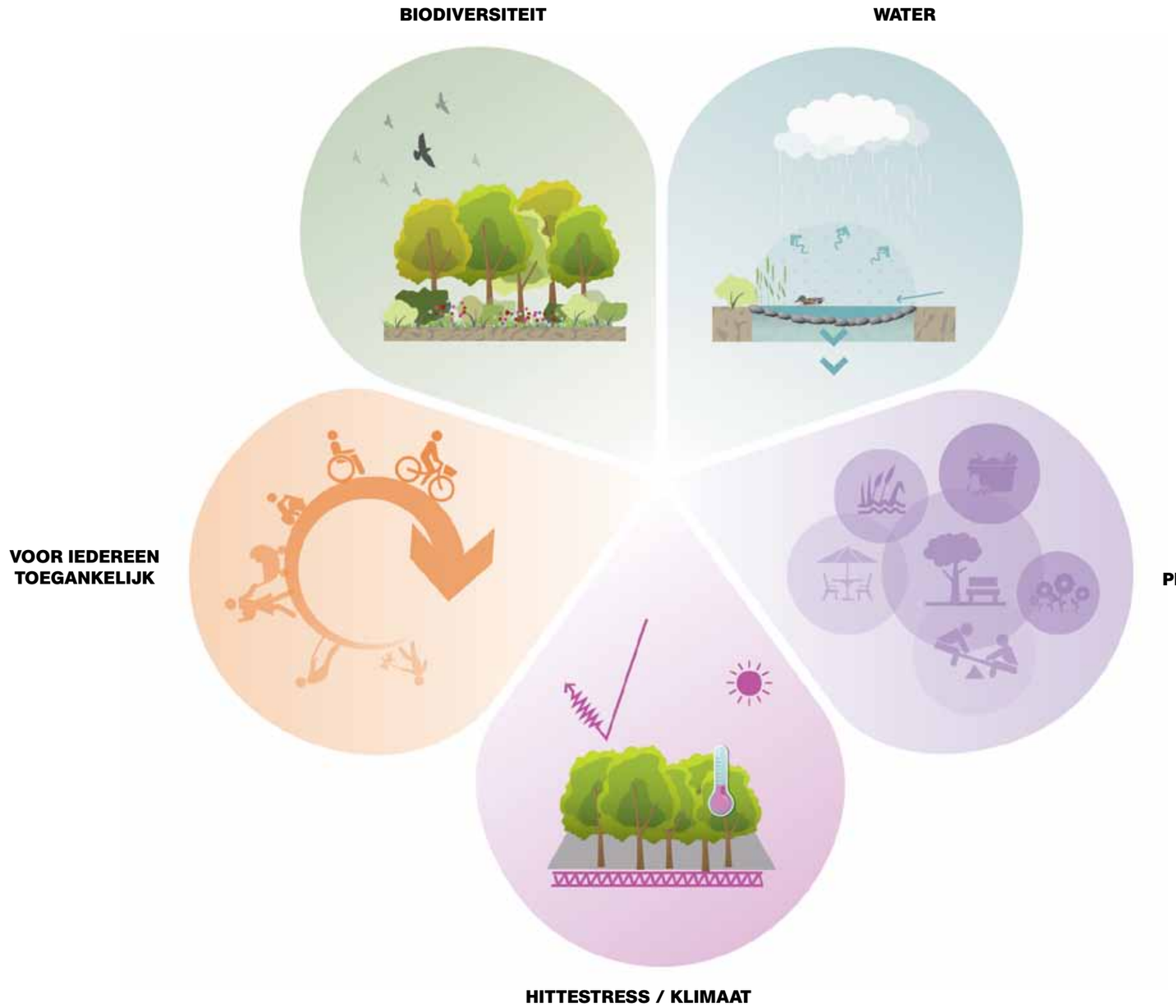
1. Water *Verharding wordt geminimaliseerd, om waterinfiltratie te maximaliseren. Open infiltratiegroen draagt bij aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van water tijdens hevige regenbuien. Ook de mogelijke toepassing van polderdaken dragen hieraan bij. Het open water wordt op een aantal plekken gecompenseerd, met natuurvriendelijke en flauwe oevers. De variatie aan (water)planten draagt bij aan het verhogen van de waterkwaliteit.*

2. Biodiversiteit *In het plan is een verhoogde aandacht voor de biodiversiteit in het Holmkwartier. De exacte uitwerking hiervan wordt vastgelegd in het VO Inrichtingsplan.*

3. Hittestress *Door maximaal te vergoenen en minimaal te verharden wordt hittestress geminimaliseerd. Licht-kleurige materialisering voorkomt snelle opwarming van oppervlaktes. Toepassing van bomen en hoge vegetatie zorgt voor de nodige schaduw.*

4. Toegankelijk *Bij de organisatie van paden en zones, wordt de toegankelijkheid voor een divers publiek geborgd, met speciale aandacht voor toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden*

5. Programmering *De omgeving biedt zowel ruimte voor rust en ontspanning, als aanleiding voor actief gebruik, beweging en sport.*



***informatie op hoofdlijnen, definitieve info volgt in VO inrichtingsplan*

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Wat betreft duurzaamheid wordt er in de bebouwing ingespeeld op maatregelen vanuit de BENG. Een optimalisatie van de gebouwschil, waarbij goede isolatie, optimale daglichttoetreding en het weren van de zon in de zomer instrumenten zijn. Ook wordt de energiebehoefte van de gebouwen beperkt door bijvoorbeeld toepassing van LED verlichting, warmte terugwinning in het ventilatiesysteem en lage temperatuur vloerverwarming en -koeling.

Op de daken van de woningen, zorggebouwen en appartementengebouwen passen we waar nodig PV-panelen toe.

In de inrichting van de openbare ruimte wordt er rekening gehouden met duurzaamheid door het opvangen en bufferen van regenwater, waardoor overbelasting van het riool tijdens stortbuien voorkomen wordt. Bomen in de omgeving bieden schaduw, en voorkomen opwarming tijdens hete zomers. Hittestress wordt hierdoor gereduceerd. En in de plaatsing van bomen en planten wordt rekening gehouden met voldoende ondergrondse ruimte voor duurzame groei en ontwikkeling.

NATUURINCLUSIVITEIT EN BIODIVERSITEIT

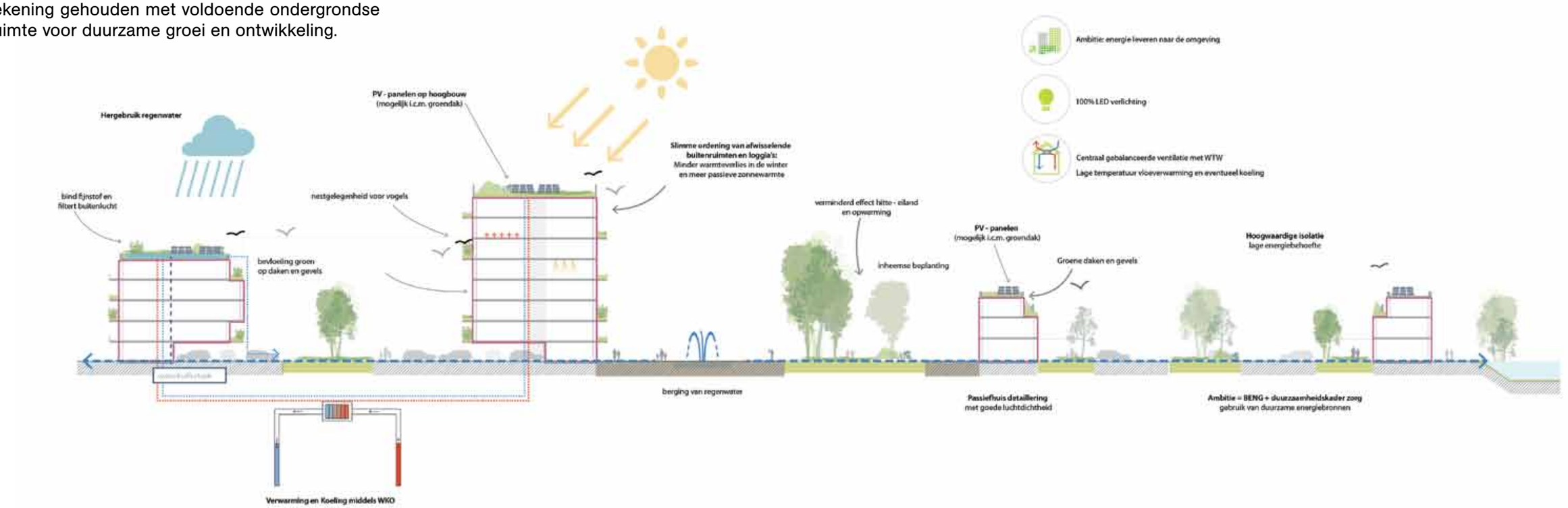
We maken gebruik van zoveel mogelijk biologisch gekweekt plantmateriaal. En de plantkeuze wordt gemaakt op basis van esthetische waarde én op basis van toegevoegde waarde aan de ecologie. Zo zorgen we ervoor dat de omgeving er groen en aantrekkelijk uitziet en optimaal bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van de buurt.

Door te focussen op een groene inrichting van de openbare ruimte zorgen we voor een natuurinclusieve omgeving met oog voor biodiversiteit. In de binnentuinen van de zorggebouwen is er sprake van differentiatie in beplantingstypologie (kruiden, vaste planten, lage heesters, hogere heesters, (meerstammige) bomen) stimuleren de ecologische diversiteit (fauna).
Qua beplanting worden gevarieerde tuinen gemaakt met bloeiende planten die het ecosysteem ondersteunen.

De boomsoorten in Bornholm worden geselecteerd op hun textuur, rijke herfstkeur en/ of bloei en ecologische kwaliteit. De bomen worden zo divers als mogelijk geselecteerd, dat wil zeggen dat er een mix wordt gekozen van enkelstam, meerstam, beveerd (tot aan de grond vertakt) en opgekroond. Een mix van zowel inheems als exotisch zal een balans geven in zowel ecologische kwaliteit en belevingswaarde. Op een aantal locaties wordt een kleinere aanplantmaat aangeplant van bomen die met minimaal 5 stuks bij elkaar worden geplant als clumb en zo een natuurlijke groep binnen de woonwijk gaan vormen.

De beplanting wordt gelaagd opgebouwd waarin we werken met een onderbegroeiing, met solitaire heesters en met bomen solitair of in kleine groepen werkend met 1e, 2e en 3e grootte bomen afhankelijk van de afstand tot de gevel.

Voor een meer gedetailleerde invulling van natuurinclusiviteit en biodiversiteit, verwijzen we naar het VO Inrichtingsplan.



voorbeeldweergave van mogelijke oplossingen m.b.t. duurzaamheid; de daadwerkelijke keuze van duurzaamheidsmaateregelen wordt in de verdere uitwerking bepaald.



***voorlopige conceptkaart, definitieve versie volgt in VO en DO inrichtingsplannen*



halfverharding t.p.v. parkeerstroken



referentie parkeren singelblok



vriendelijk vormgegeven straten met groen



intieme woonstraten binnen het plan



intieme schaal zorgt voor collectiviteit



referentie halfverharding parkeerstroken

Legenda

Hoogtepeilen zijn nog niet bekend, grondwaterstand is nog niet bekend.
Exacte locaties van bomen zijn nog niet bekend.
Deze tekening is daarom gebaseerd op aannames.

Begrenzing

- Plangrens
- Erfgrens
- Publiek-privaat grens

Verharding

- V1 — Verharding Shared Space gebied, betonsteen 30x15 cm, 12 cm dik. Type bijv. La lima (Mettem), type: Grametgrijs, Sandbeige en Quetzoandbeige. Verband: ellebocgverband, vanwege toegankelijkheid zonder vellingkant of met microvellingkant, met afstandhouders
- V2 — Verharding rijbaan auto, Betonsteen klinker dikformaat. Keperverband
- V3 — Open betontegel, maat: 25 x 25 x 8 cm, kleur: grijs, Infiltrerende, bestratingsysteemen. «Vlakke bepaerkbare steen bijv. type GVB 90 of GVB 92 van Giverbo.
- V4 — Private zones langs gevel, 15 x 30 grametgrijs, 8 cm dik volsteenverband Type bijv. La lima (Mettem), type: Grametgrijs (met openbaar gebied)
- V5 — Stoep omgeving, 30 x 30x 6 cm grijs standaard betontegel trottoir Haarlemmermeer
- V6 — Verharding dakterrn n.t.b. (Privaat gebied)
- V7 — Verharding private tuin n.t.b. (Privaat gebied)
- V8 — Verharding speelplek, Rubber gietvloer. Playtop safer surfaces, cloverrode overgangen. Kleuren zand/ gewlibteri: RAL1015, RAL1001, RAL1011, RAL1008
- V9 — Verharding Jeu de Boules baan, drainerende fundermigslaag, daarboven beeldaag van Grafyo 0 - 5 Toplaag Afdronslaag gele kwartaat
- V10 — Bankplateau Klinker 10x40 cm La limea Grametgrijs, 8cm dik
- V11 — Verharding speelplek Kunstgras standaard Haarlemmermeer (met of zonder valdemping afhankelijk van toepassing)

Opsluiting

- Op — Opsluiting groenvlakken. Rabatband 25x20x100 cm. Standaard grijs
- Ob — Opsluitband o.a. parkeerplaatsen 10x20x1000 cm, standaard grijs
- Eb — Entreeband, beton, grijs, passend bij bolbolband

- Sr — Staalband (gegalvaniseerd) private tuin
- Tb — Trottoirband rijbaan (rijbaan 10 cm verdiept) 1820 x 20 x 100 cm, grijs, standaard
- Be — Groene water takut, beschoeiing standaard Haarlemmermeer

Objecten grens openbaar privaat (op privaat terrein)

- Gevelbank 50 cm diep 50 cm hoog, baksteen identiek als gevel met houten zitting
- plantenbak bakstenen 100 cm diep 50 cm hoog identiek aan bakstenen gevel
- Gevelluin 150 cm diep met muurtje op de grens openbaar prive, muurtje is 50 cm hoog, bakstenen identiek aan bakstenen gevel

Afwatering

- Molgoot 10x20 steen 4 strekken met kolk 20 x 40 cm gietijzer

Bouwkundige elementen

- Vlonder op het water met trap, Bamboe composiet, met antislip in de planken verwerkt Geen geribbelde planken
- Vlonderpaen met trap naar het water,Bamboe composiet, met antislip in planken verwerkt Geen geribbelde planken
- Stapstenen, beton n.t.b.
- Calisthenics objecten
- Speeltuinobjecten
- Waterrides (incl. pompput en computer) met tunnijn
- Brug, stalen railing transparant, leuning wit

Inrichtingsobjecten

- Zitbank, type canape retro, hardhouten zitting met stalen frame gepoedercoat in RAL 7021
- Prullenbak, staal,gepoedercoat in RAL 7021, standaard Haarlemmermeer
- Fietsstandaard, type Reflexnrije enkel met antidiefbeugel, RVS Standaard Haarlemmermeer

- Ondergrondse afvalcontainers
- speelplaats containers Tekst in verharding
- Afzetpaaltje RVS, eventueel vervijderbaar, standaard Haarlemmermeer
- Zitband type Solid, verdicht beton, Structr Verwn, grijs
- Voetbal- en basketbalveld

Groen

- Bg — Bloemrijk grasland speciale mix gebaseerd op lokale soorten n.t.b.
- Gz — Gazon
- Vp — Vaste planten, deels inheems zon, halfschaduw en schaduw mix n.t.b. Makkelijk te beheren (maaien of onthaken)
- Boom nieuw 1e orde meerstam of enkelstam
- Boom nieuw 2e orde meerstam of enkelstam
- Boom nieuw 3e orde meerstam of enkelstam
- Heesters solitair meerstamsuchemvormig opgeschoord
- Bestaande boom verwijderen of verplanten n.t.b.
- Bestaande boom behouden

Verlichting

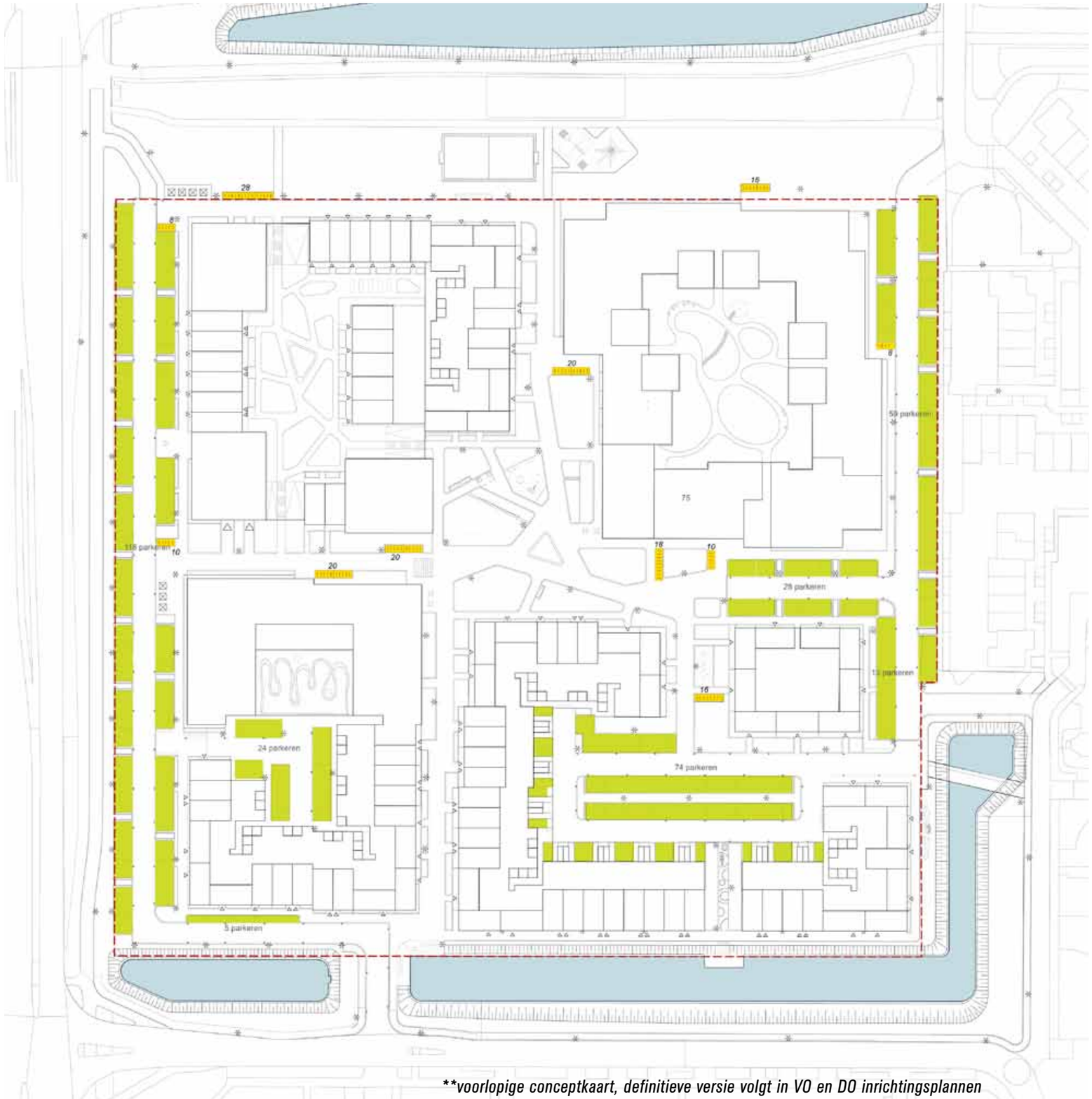
- Verlichting langs paden en bij parkeerplaatsen, RAL 7021, standaard Haarlemmermeer Voorstel type KKI Schreder

Overig

- Tuindijken



Deze plattegrond is verkleind om in het boekwerk te passen, voor grote schaal check de los toegevoegde plantekening



Legenda

Parkeren waterdoorlatend excl. parkeergarage (321)

***voorlopige conceptkaart, definitieve versie volgt in VO en DO inrichtingsplannen*



voorbeelden van groene inrichting van parkeervakken in de binnenhoven



mogelijkheid tot toepassen van deelauto's



parkeren geïntegreerd en verholen in groen langs de straten



vergroend parkeren aan rand van het kavel



het installeren van een eigen laadpaal behoort tot de mogelijkheden voor de toekomstige bewoners

PARKEREN EN ONTSLUITING

Parkeren heeft een grote invloed op de planvorming. In realiteit betekent dit een groot aantal parkeerplekken om de gewenste verdichting met gestapelde bouw te kunnen realiseren. De intentie is om het parkeren zo veel mogelijk buiten het zicht en aan de randen van het plangebied op te lossen. Dit zorgt voor een autoluw binnengebied van straten en pleinen.

De parkeeroplossing langs de straten wordt zorgvuldig geïntegreerd. Kleine onderbrekingen met groen tussen een aantal geschakelde parkeervakken, en het uit het zicht houden van de voor- en achterkanten van auto's middels groene hagen zijn instrumenten die we daarbij kunnen hanteren. De parkeerplaatsen aan de binnenzijden van de bouwblokken worden ook zoveel mogelijk vergroend.

Aansluitingen voor autoverkeer worden gemaakt aan het Skagerrak en aan de Engelsholm. Aan de Van Heuven Goedhartlaan en de groene parkrand worden geen fysieke connecties gemaakt voor autoverkeer.

MOBILITEITSPLAN

We zien kansen om te onderzoeken of de parkeerbehoefte mogelijk naar beneden bij te stellen is, door het opstellen van een mobiliteitsplan. Inpassen van locaties voor deelauto's voorziet in de behoefte om slechts af en toe gebruik te maken van een auto. Ook het verplaatsen van de HOV-bushalte van R-NET naar een plek direct naast de ontwikkellocatie is het onderzoeken waard. Loopafstanden voor ouderen worden dan sterk verkleind, waardoor de mogelijkheden van OV maximaal worden benut.

ELECTRISCH LADEN

Voor toekomstige bewoners van de grondgebonden woningen bestaat de mogelijkheid om een eigen laadpaal te installeren om een electrische auto op te laden.

HULPDIENSTEN

Doordat het autovrije plein wel voor hulpdiensten toegankelijk zal zijn, hebben deze toegang tot alle gebouwen en entrees.

8 BIJLAGEN

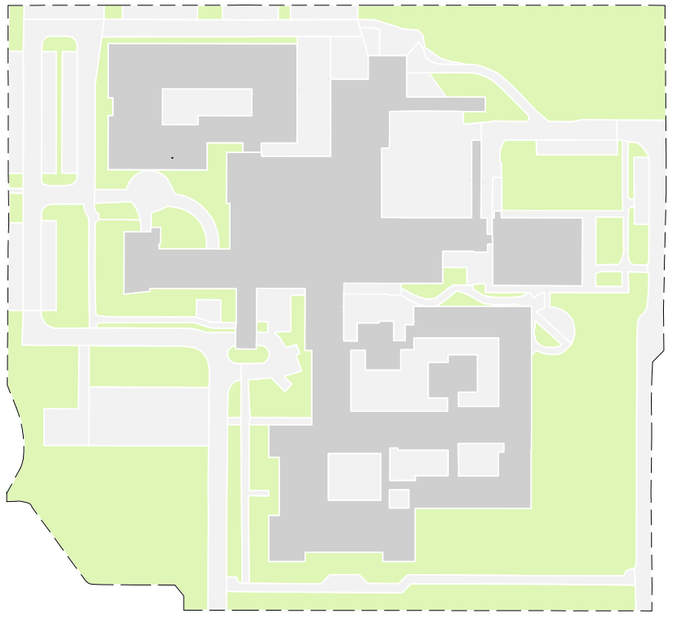
1 OPPERVLAKTEN KAVEL
2 FASERING
3 ZON STUDIE

Onderwerpen VO inrichtingsplan openbare ruimte door Sant en Co

** Het VO Inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt gemaakt door bureau Sant en Co. In dit document wordt daar naar verwezen, hieronder een opsomming welke onderwerpen terugkomen in dat document. Het Inrichtingsplan wordt ten tijde van de voltooiing van dit Stedenbouwkundige Plan nog verder uitgewerkt tot VO+ of DO. Voor de definitieve tekeningen verwijzen we daarom naar de laatste versie van het VO en DO Inrichtingsplan:

4.1 Grenzen plangebied *64*
4.2 Verharding *66*
4.3 Elementen *68*
4.4 Verlichting *70*
4.5 Spelen *72*
4.5.1 Speelaanleidingen/ natuurlijk spelen *74*
4.5.2 Speeltoestellen kinderen 0-6 *76*
4.5.3 Speeltoestellen kinderen 6 jaar en ouder *79*
4.5.4 Calisthenics *82*
4.5.5 Sport en spel *84*
4.6 Afwatering *86*
4.7 Watercompensatie *88*
4.8 Brandweerroutes *89*
4.9 Ondergrondse infrastructuur *90*
4.10 Functionele indeling *92*
4.11 Logistiek *93*
4.12 Parkeren *94*
4.12.1 Parkeerbalans *95*
4.13 Hoeveelheden *96*

5.1 Publiek - privaat *100*
5.2 Publiek - privaat Grenzen | Overgangen gevelzones langs gebouwen *102*
5.3 Publiek - privaat | Overgangen private achtertuinen met openbaar gebied *104*
5.4 Semi private binnentuin (daktuin) *106*
5.4.1 Semi private binnentuin principe opbouw daktuin *108*
5.4.2 Waterberging op het parkeerdak *109*

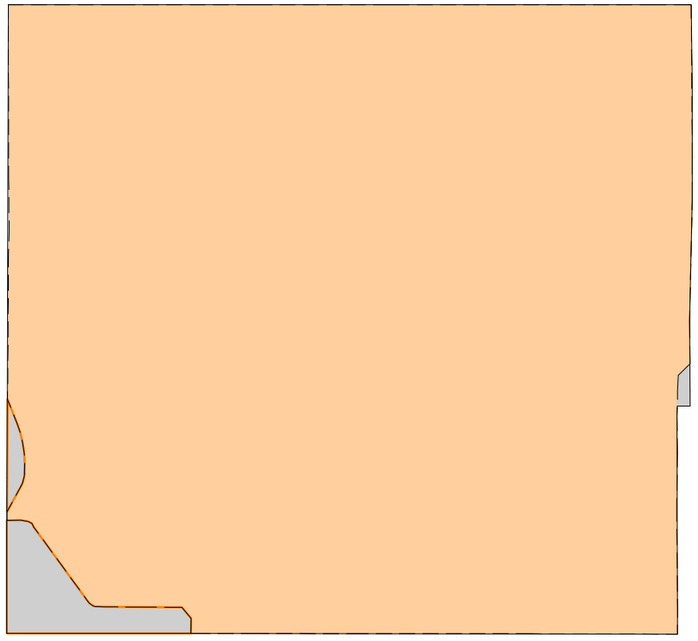


Locatie actueel Bornholm

Oppervlakte kavel	**ca. 42.950m^2**
bebouwd oppervlakte	ca. 11.850m^2
verhard oppervlakte	ca. 13.600m^2
groen oppervlakte	ca. 17.500m^2
kavelgrens actueel	

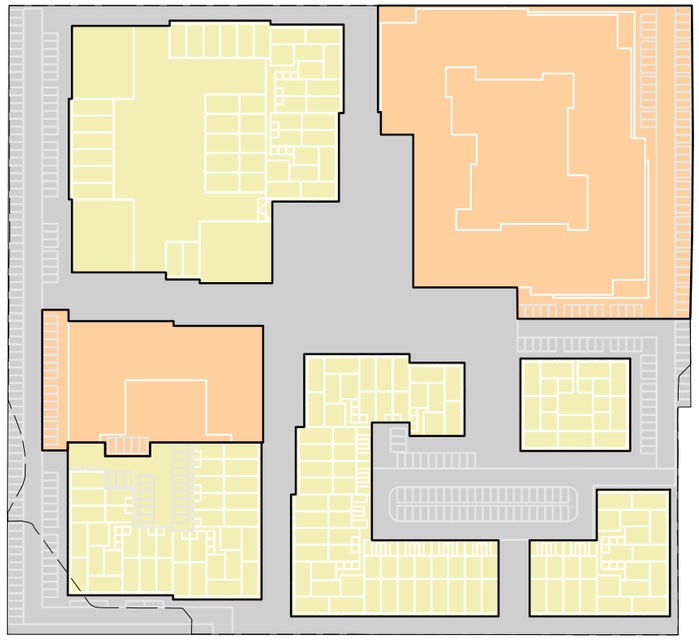
***conceptkaart: oppervlakten indicatief, definitieve oppervlakten volgen in VO en DO inrichtingsplannen*

Locatie actueel



prive Amstelring oppervlakte	ca. 42.950m^2
publiek oppervlakte	ca. 1.150m^2

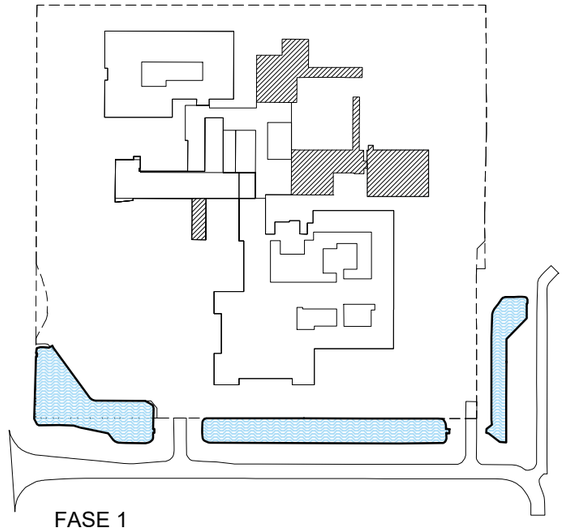
eigendomssituatie na ontwikkeling



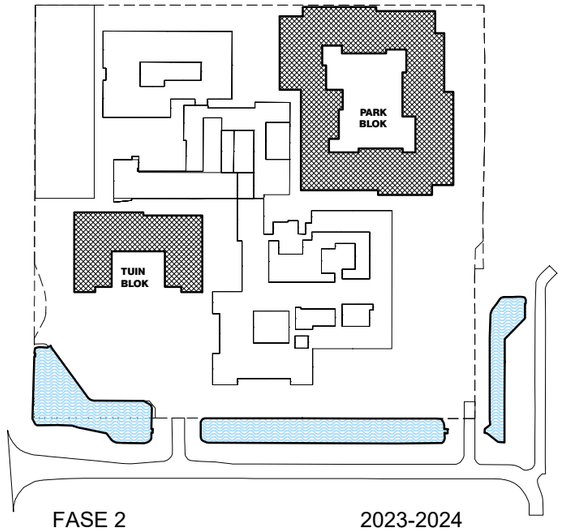
oppervlakte kavel	**ca. 44.100m^2**
prive oppervlakte	ca. 15.865m^2
prive Amstelring oppervlakte	ca. 12.000m^2
publiek oppervlakte	ca. 16.235m^2



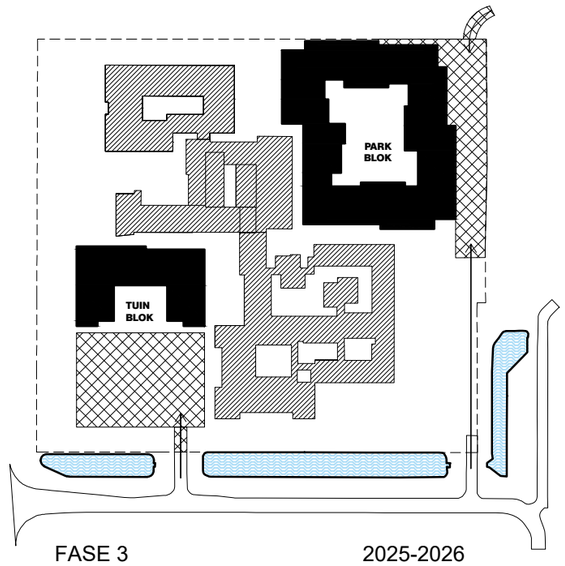
BESTAANDE SITUATIE



FASE 1
beperkte sloop



FASE 2 2023-2024
nieuwbouw zorggebouwen
aanleg eerste benodigde infra

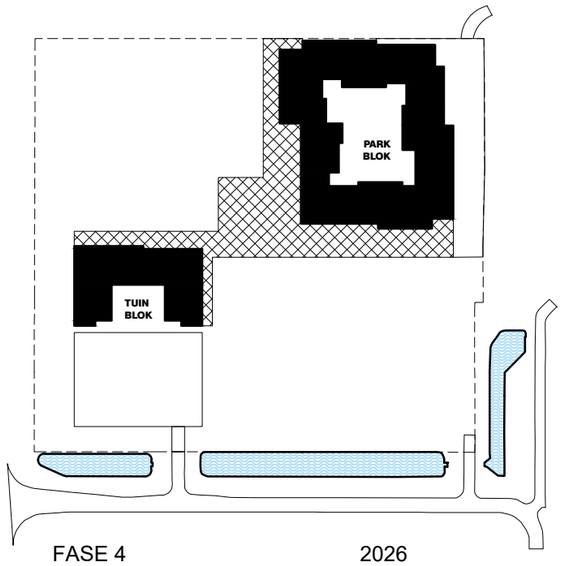


FASE 3 2025-2026
sloop bestaand zorggebouw
aanpassen hoek skagerrak-VHG-Laan
aanleg parkeren Amstelring

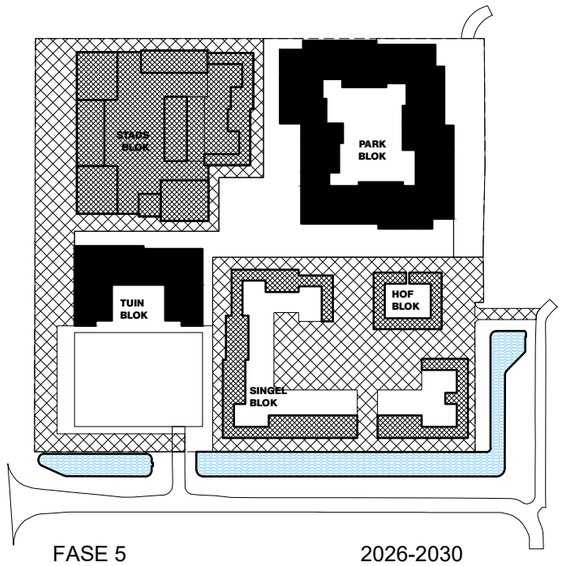
INDICATIEF TIJDSPAD PLANNING

Start bouw o.a. afhankelijk van bestemmingsplanprocedure en moment van verlenen bouwvergunning

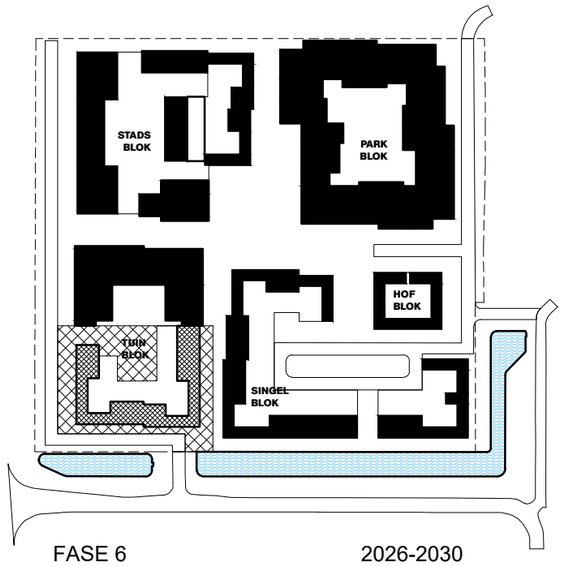
water
sloop
nieuwbouw gebouwen
aanleg openbare ruimte
gerealiseerde gebouwen



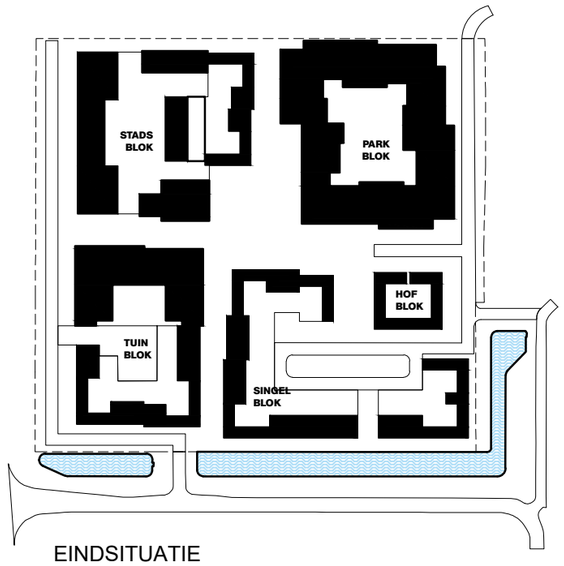
FASE 4 2026
aanleg openbare ruimte plein en rondom zorggebouwen



FASE 5 2026-2030
nieuwbouw Stadsblok en Singelblok en Hofblok
aanleg openbare ruimte rondom Stadsblok, Singelblok en Hofblok
aanpassen water bij Singelblok



FASE 6 2026-2030
nieuwbouw Tuinblok 2e deel
aanleg openbare ruimte rondom Tuinblok



EINDSITUATIE
gereed plan

maart / september



09:00u



15:00u

juni



09:00u



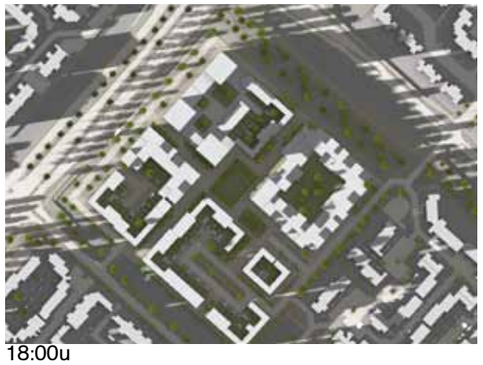
15:00u

maart


09:00u


12:00u


15:00u


18:00u

juni


09:00u


12:00u


15:00u

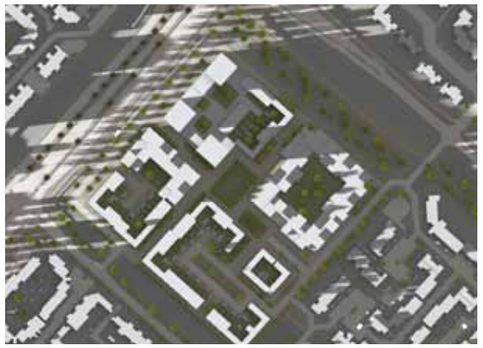

18:00u

september


09:00u

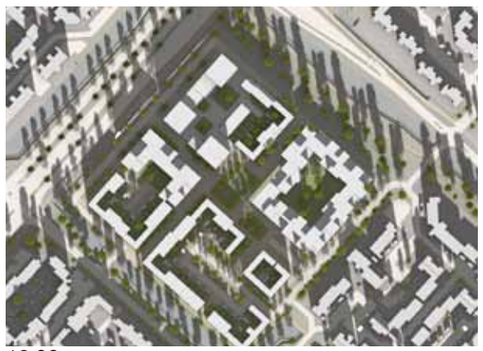

12:00u

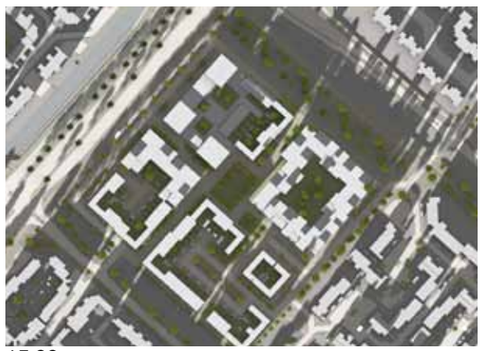

15:00u

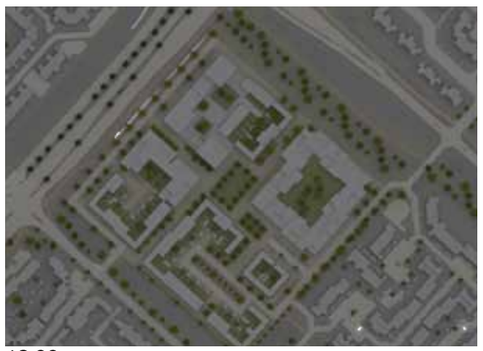

18:00u

december


09:00u


12:00u


15:00u


18:00u

Colofon

opdrachtgever:
Amstelring

de Architekten Cie:
Pi de Bruijn
Erik Vrieling
Annemarie van Went
Rob Horstman
Javier Moreno Garcia
Ignacio Florez
Igor Sladoljev
Ambra Chiaradia

Buro Sant en Co:
Sander Singor
Paul Plambeck

datum:
17 januari 2022

de Architekten Cie. b.v.

Klaprozenweg 75A
Postbus 576 | P.O.Box 576
NL - 1000 AN Amsterdam
The Netherlands

T +31 20 5309300

arch@cie.nl
www.cie.nl
www.santenco.nl