Nieuwbouw Arent Krijtsstraat 1:
aanpassing stedenbouwkundige uitgangspunten

6 april 2018

Kaders voor de herontwikkeling

Voor het bouwplan voor de herontwikkeling van de Arent Krijtsstraat 1 zijn nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Het vorige plan, bestaande uit 66 woningen, een deels verdiepte parkeergarage en onder andere hoogbouw van 11 bouwlagen, heeft in de informatieve raad van 14 september 2017 geleid tot dusdanige bedenkingen, met name ten aanzien van de bouwhoogte, dat Projectontwikkelaar AM de vergunningsaanvraag van 5 april 2017 heeft ingetrokken.

Bij collegebesluit van 24 oktober 2017 (besproken in de informatieve raadsvergadering van 16 november 2017) is gekozen is om te starten met een nieuw, haalbaar bouwplan, waarbij vooraf enkele duidelijke kaders zijn opgesteld voor de herontwikkeling:

a. Structuurvisie: Poort westkant; ruimtelijke en functionele opwaardering entreegebied; poortwerking door (hoogte)accent van maximaal 7 tot 8 bouwlagen.
b. Verdichting van stedelijk gebied; optimaal gebruik maken van de schaarse ruimte.
c. Parkeernorm voor bewoners van minimaal 0,45 parkeerplaats per woning; geen parkeerontheffingen voor bewoners voor openbare parkeerplaatsen (Parkeren Op Eigen Terrein).
d. Financieel realiseerbaar plan, wat neerkomt op 51 woningen van gemiddeld 72m2 GBO, wat neerkomt op ruim 20% minder bouwmassa in vergelijking met het vorige plan.
e. De esthetische kwaliteit van het bouwplan dient minimaal gelijkwaardig te zijn aan het bouwplan, waarvoor op 5 april 2017 vergunning is aangevraagd.

De aangepaste parkeernorm betekent dat er geen halfverdiepte parkeergarage nodig is en dat een geringer aantal woningen noodzakelijk is voor het creëren van een financieel realiseerbaar plan. Tevens ontstaat er meer vrijheid in de bouwvorm van het volume, zodat nog nadrukkelijker kan worden aangesloten op aangrenzende rooilijnen.

Essentie aanpassingen Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het nieuwe plan zijn nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld, waarbij zo dicht mogelijk is aangesloten bij de 'Stedenbouwkundige onderbouwing nieuwbouw Arent Krijtsstraat' van 16 augustus 2017. Op onderstaande punten zijn, mede vanwege de zienswijzen tegen het vorige bouwplan, aanpassingen doorgevoerd op dit document:

1. De eerder gestelde ambitie om op deze locatie op het hogere schaalniveau van geheel Diemen en de Metropoolregio Amsterdam een hoogbouw volume te realiseren is losgelaten.

2. De footprint van de nieuwbouw is groter dan het oude kantoorgebouw en de rooilijnen van het vorige bouwplan zijn aangepast. Dit komt voort uit de gedachte dat de nieuwbouw, nog nadrukkelijker dan in het vorige plan, aansluiting moet zoeken met de aangrenzende straatruimten. Doel is om de rooilijnen van de aangrenzende straten zoveel mogelijk te volgen, zodat weer een logisch geheel ontstaat.

Doelstelling

In deze stedenbouwkundige uitgangspunten wordt bepaald hoe een nieuwe invulling voldoet aan een passende positionering, bouwmassa en bouwhoogte voor de locatie Arent Krijtsstraat 1. Deze locatie wordt in zijn ruimtelijke context beschreven. Daarbij wordt gekeken naar de prominente ligging van het kavel in Diemen, de mogelijke opbouw in volume en bouwhoogtes, een optimalisering van de woningdichtheid (nabijheid OV-halte), een logische footprint binnen de structuur van de openbare ruimte en ten slotte naar een aantrekkelijke relatie tussen bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte.

De Stedenbouwkundige uitgangspunten betreffen hoofdlijnen, zodat er vrijheidsgraden zijn voor ontwikkelaar en architect voor het maken van een goed (en financieel realiseerbaar) gebouwontwerp en eventueel varianten.

Historie

De hoek Arent Krijtsstraat is in de loop van de tijd belangrijker geworden door de bouw en ontwikkeling vanaf de jaren ‘60 van het winkelcentrum Diemen Centrum. Het vormt een belangrijke toegangsweg naar het centrum.

Ook de functie van de Hartveldseweg is sterk veranderd. Van een snelweg naar straks een boulevard aan het water met verblijfswaarde, eigenlijk zoals het oorspronkelijk ooit was. Dit verdient een duidelijk begin.

Waar voorheen deze omgeving gold als een perifeer randgebied tussen Watergraafsmeer en Diemen, is nu de omgeving zodanig geintensiveerd, dat ook voor deze locatie geldt dat het in de stedelijke dynamiek is komen te liggen. Zeker bij de tramhalte is een vorm van intensivering wel zo logisch.

Acteren op 4 schaalnivo's

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw op deze plek zijn niet eenduidig, omdat de locatie acteert op 4 schaalniveau's, te weten:

1. Schaalniveau Diemen / Amsterdam: hier ligt de entree van Diemen aan de zijde van Amsterdam, bij de afslag van de Ringweg A10. Een duidelijke markering is hier gewenst, zeker vanwege het open en platte karakter van dit entreegebied. De bouwhoogte op de hoek kan oplopen tot 7 a 8 bouwlagen, terwijl de bouwhoogte tot maximaal 4 bouwlagen mag zijn in aansluiting op aangrenzende bebouwing.

2. Oost-west as / Hartveldseweg: deze belangrijke centrale boulevard verdient een duidelijker begin. Het vormt een brede laan die aan de zuidzijde wordt begeleid door de trekvaart en aan de noordzijde door een zeer gevarieerde bebouwingswand. Nieuwbouw dat nadrukkelijker meedoet in dat profiel (wat naar voren gesprongen, duidelijke rooilijn) helpt deze ruimte af te maken.

3. Arent Krijtsstraat: een aankondiging van deze belangrijke ontsluitingsstraat met voorzieningen vergroot de orientatie van Diemen. Dit kan middels een hoogteaccent op de hoek en het doorzetten van de straatwanden tot aan de Hartveldseweg, zoals dat ook in de oorspronkelijke opzet van de wijk zat.

4. Johan van Soesdijkstraat: hier ligt een parkeerhof, omgeven door woningen met balkons en kleine tuintjes. Deze luwte wordt gekoesterd, maar de overgang van Arent Krijtsstraat naar deze binnenstraat wordt verduidelijkt door de bebouwing de hoek om te laten lopen, met deuren en ramen op de straat georienteerd.

Schaalniveau 1. Diemen / Amsterdam:

hier ligt de entree van Diemen aan de zijde van Amsterdam, bij de afslag van de Ringweg A10. Een duidelijke markering is hier gewenst, zeker vanwege het open en platte karakter van dit entreegebied. De bouwhoogte op de hoek kan oplopen tot 7 a 8 bouwlagen, terwijl de bouwhoogte tot maximaal 4 bouwlagen mag zijn in aansluiting op aangrenzende bebouwing.

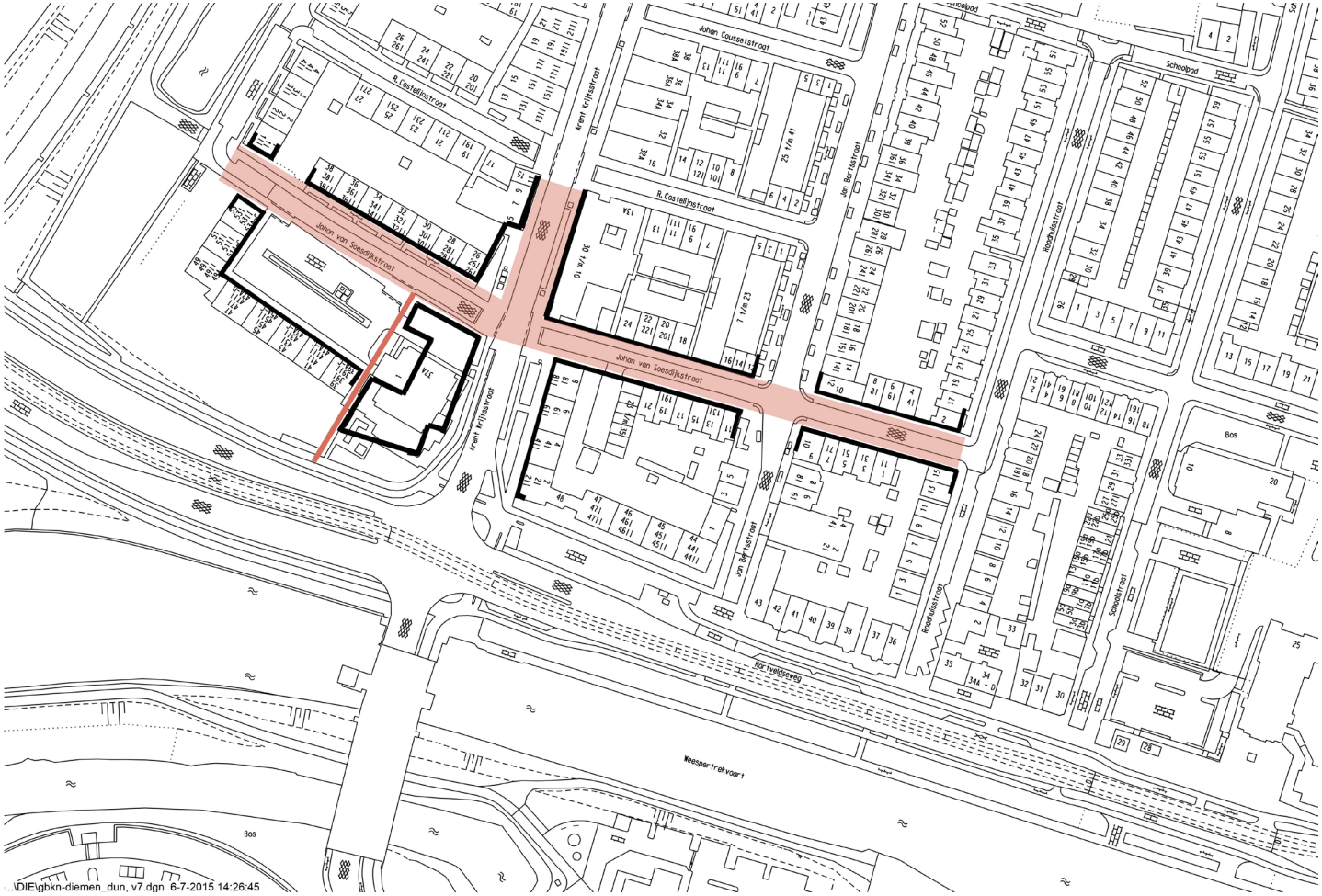
Schaalniveau 2. Oost-west as / Hartveldseweg:

deze belangrijke centrale boulevard verdient een duidelijker begin. Het vormt een brede laan die aan de zuidzijde wordt begeleid door de trekvaart en aan de noordzijde door een zeer gevarieerde bebouwingswand. Nieuwbouw dat nadrukkelijker meedoet in dat profiel (wat naar voren gesprongen, duidelijke rooilijn) helpt deze ruimte af te maken.

Schaalniveau 3. Arent Krijtsstraat:

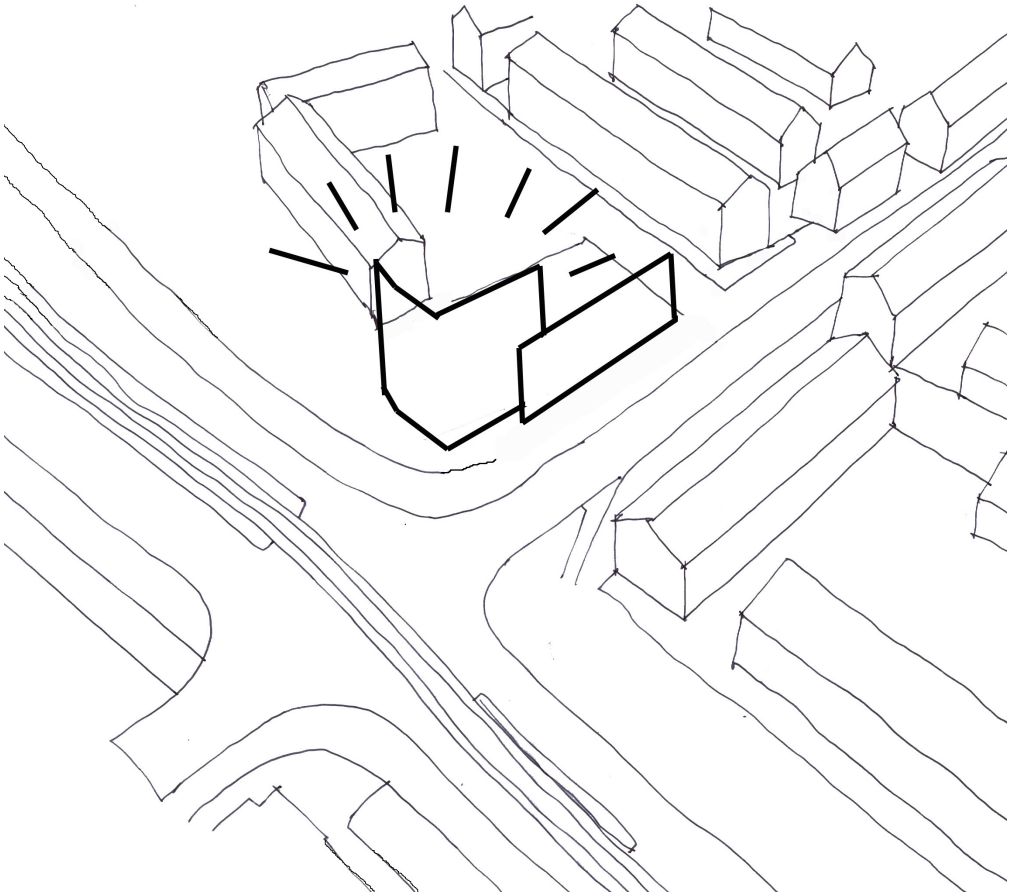
een aankondiging van deze belangrijke ontsluitingsstraat met voorzieningen vergroot de orientatie van Diemen. Dit kan middels een hoogteaccent op de hoek en het doorzetten van de straatwanden tot aan de Hartveldseweg, zoals dat ook in de oorspronkelijke opzet van de wijk zat.

Schaalniveau 4. Johan van Soesdijkstraat:

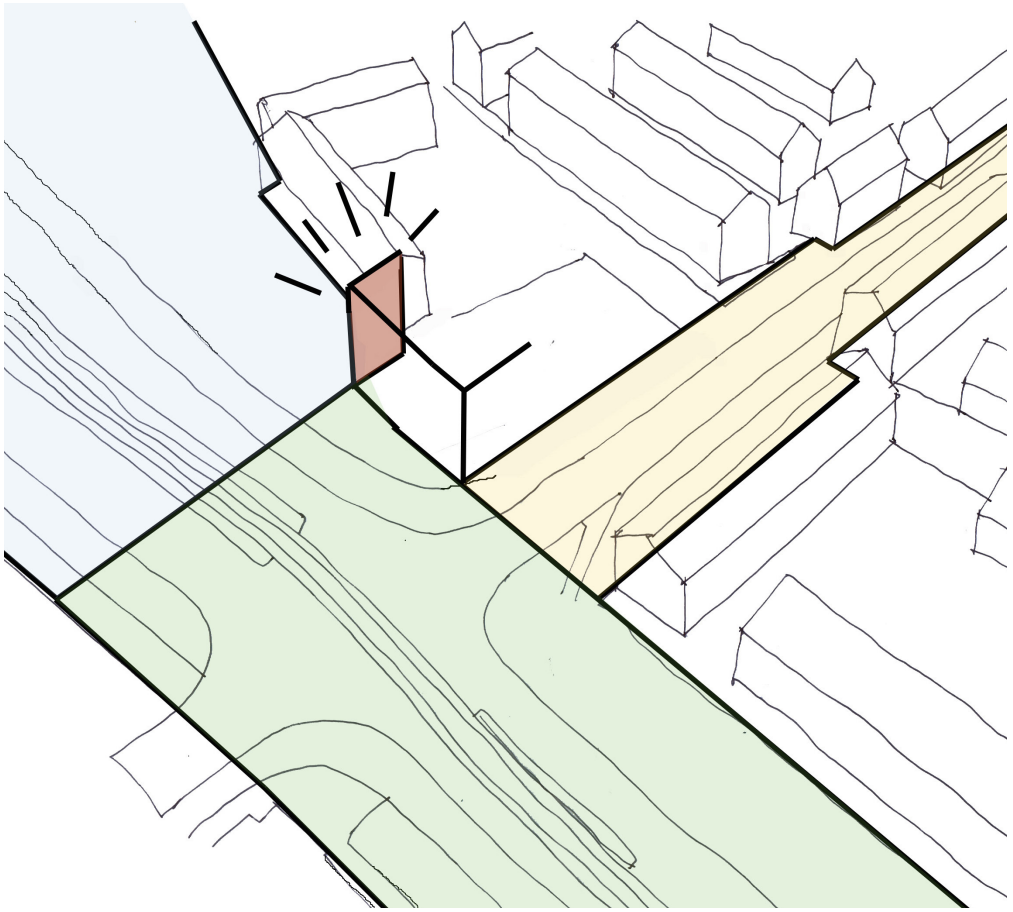


hier ligt een parkeerhof, omgeven door woningen met balkons en kleine tuintjes. Deze luwte wordt gekoesterd, maar de overgang van Arent Krijtsstraat naar deze binnenstraat wordt verduidelijkt door de bebouwing de hoek om te laten lopen, met deuren en ramen op de straat georienteerd.

Ruimtelijke uitgangspunten

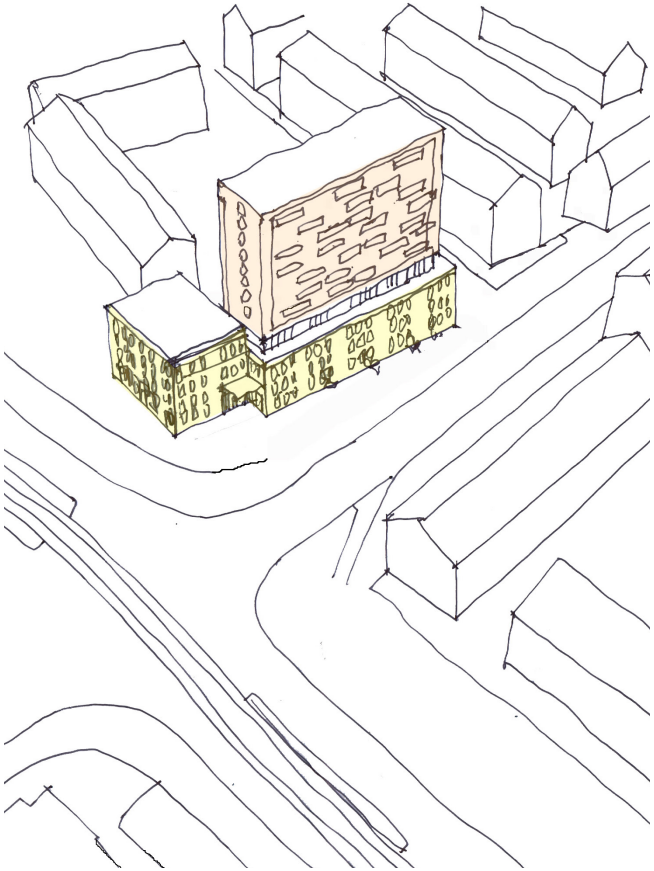


Poort westkant: hoogteaccent dat zowel het centrum van Diemen aankondigt aan het begin van de Hartveldsweg, alsook het kruispunt bij de afslag naar de Arent Krijtsstraat

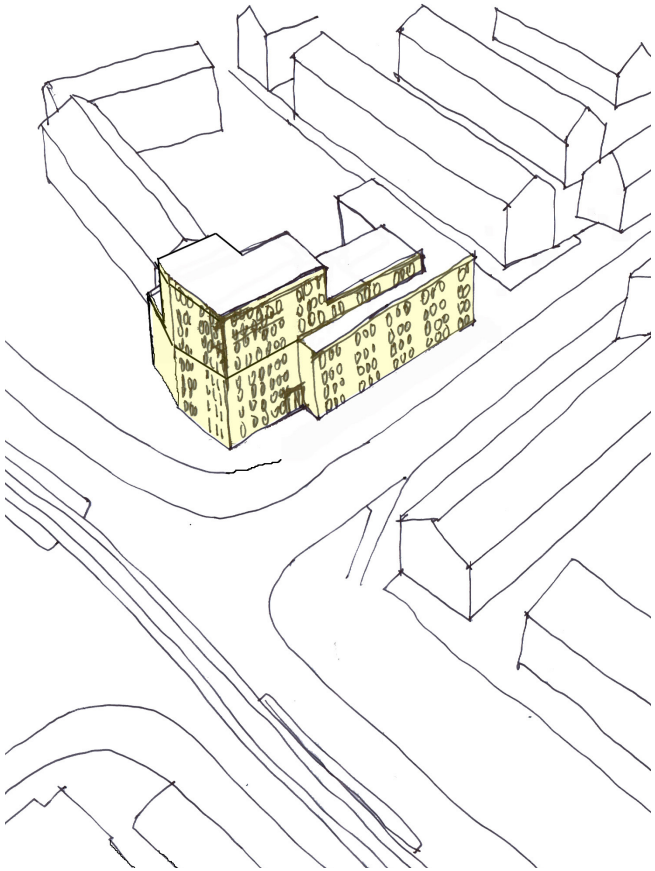


Definitie straatruimten: door het volume naar voren te laten springen krijgt de Hartveldseweg een duidelijker begin en wordt het open entreegebied bij de afslag A10 gemarkeerd.

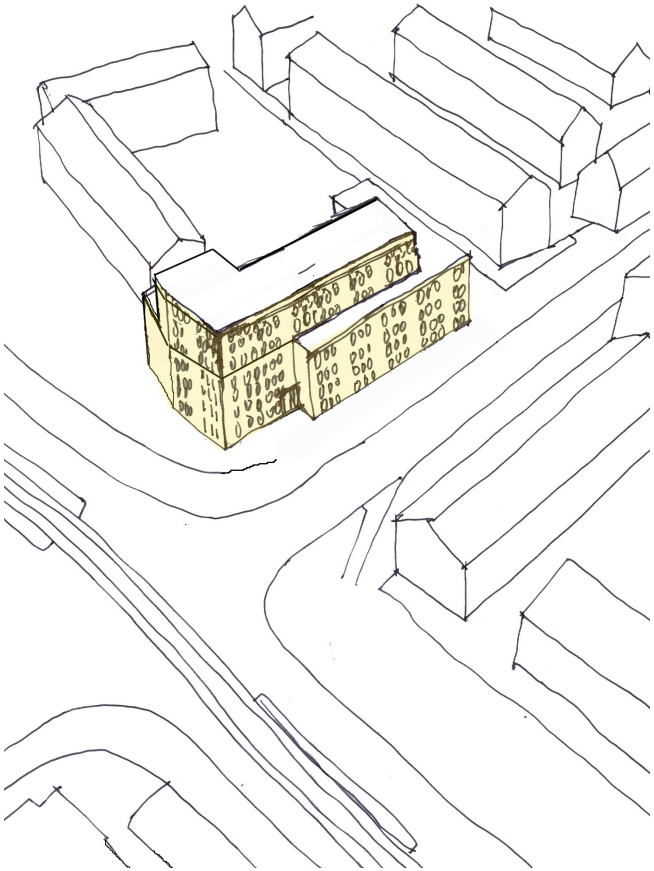
Veranderingen ten opzichte van het vorige plan



Het oude voorstel: basement van baksteen van 3 tot 4 bouwlagen met daarboven een autonome schijf (tot 11 bouwlagen hoog)

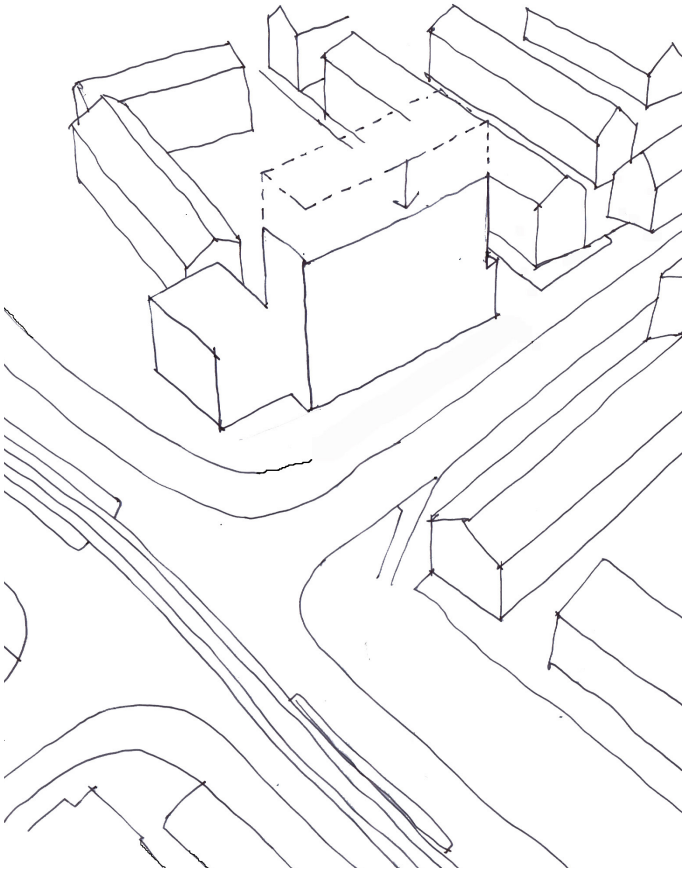


Het nieuwe voorstel, optie 1: nog steeds een basement van baksteen van 4 bouwlagen, met een hoger, teruggelegen deel dat kan oplopen tot 8 bouwlagen aan de Hartveldseweg.

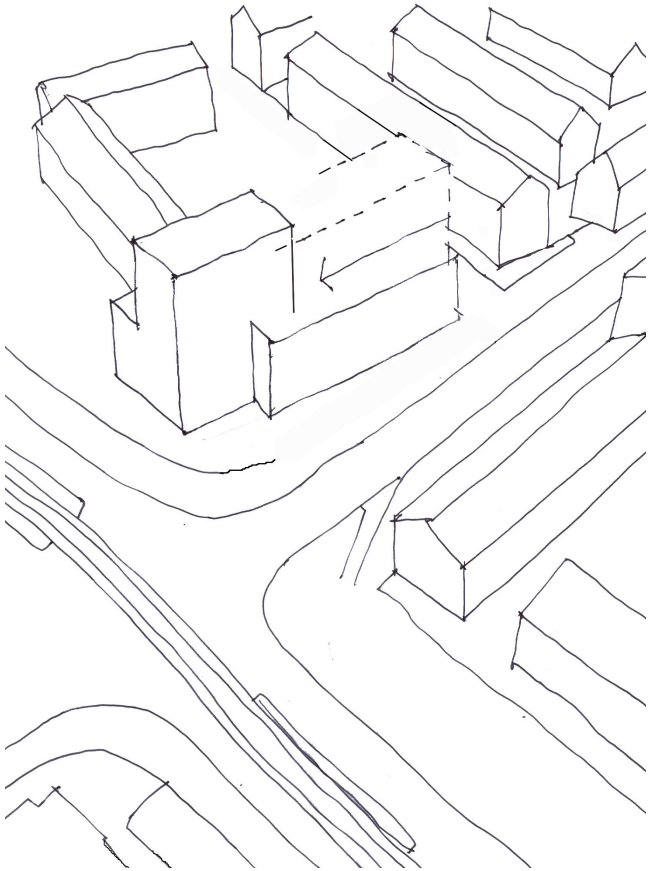


Het nieuwe voorstel, optie 2: nog steeds een basement van baksteen van 4 bouwlagen, met een hoger, teruggelegen deel van 7 bouwlagen.

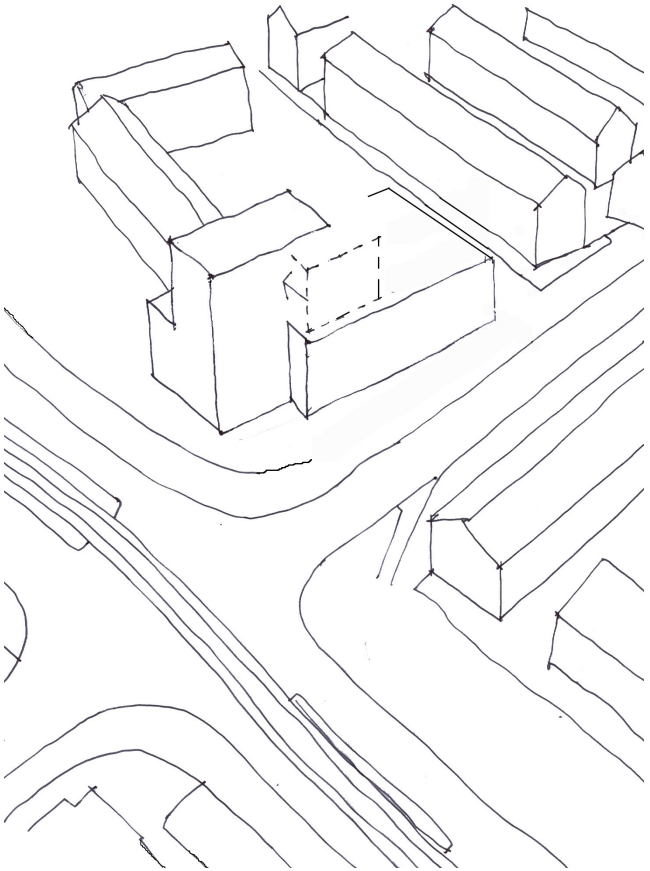
Veranderingen ten opzichte van het vorige plan



Stap 1: minder hoog, van
11 bouwlagen naar maximaal 7
tot 8 bouwlagen

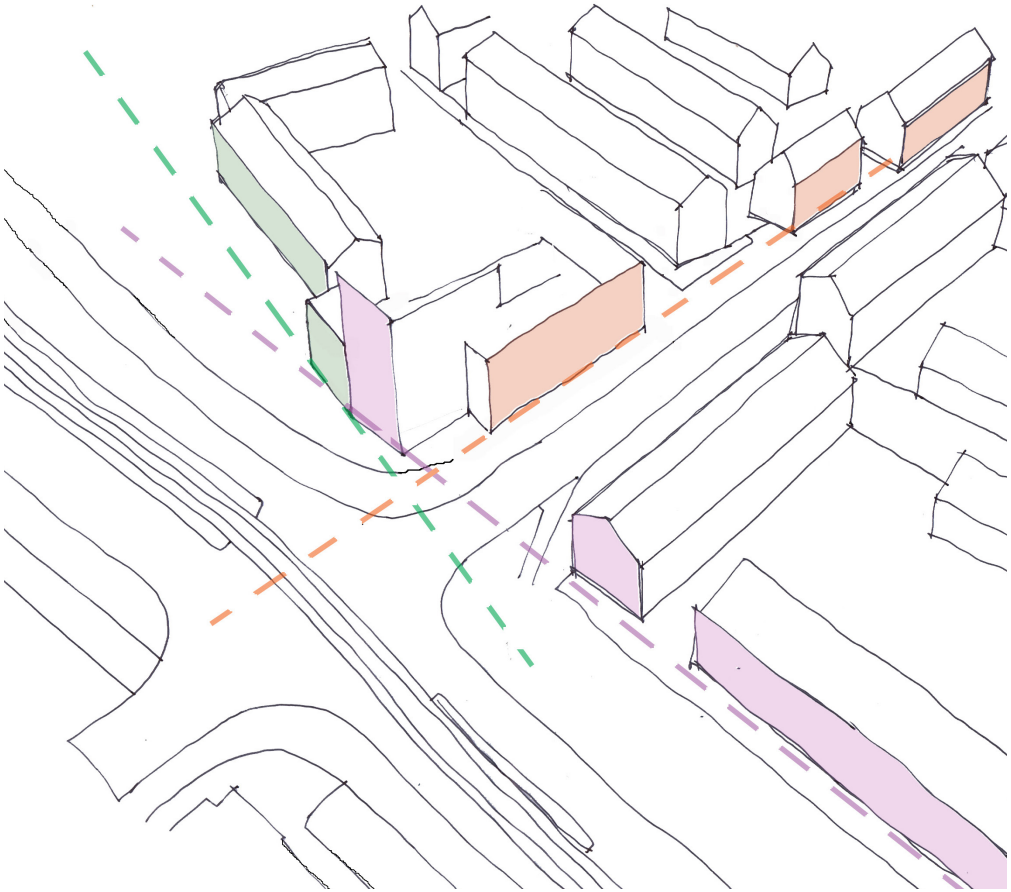


Stap 2: hoogteaccent
opgeschoven richting de
Hartveldseweg in plaats van
nadrukkelijk in de buurt.

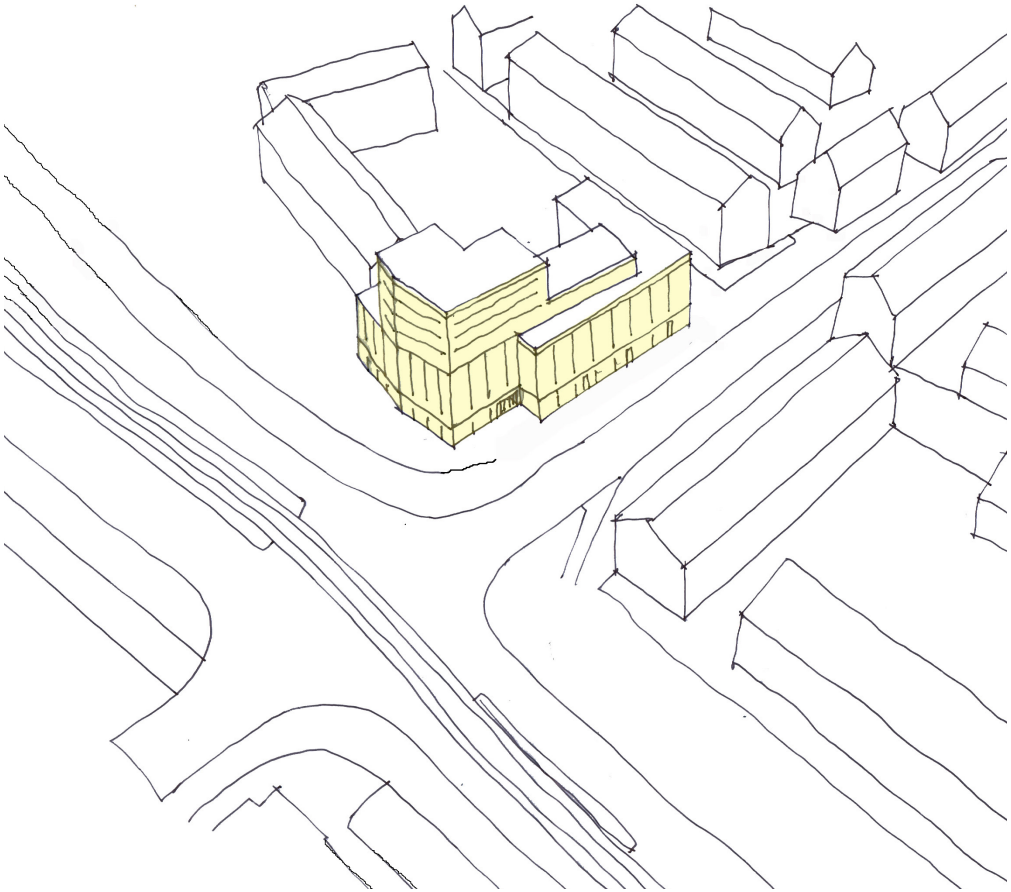


Stap 3: het hogere deel ligt wat
teruggesprongen ten opzichte van
het basement pal aan de Arent
Krijtsstraat, waardoor het
minder prominent in het straat-
beeld meedoet.

Veranderingen ten opzichte van het vorige plan

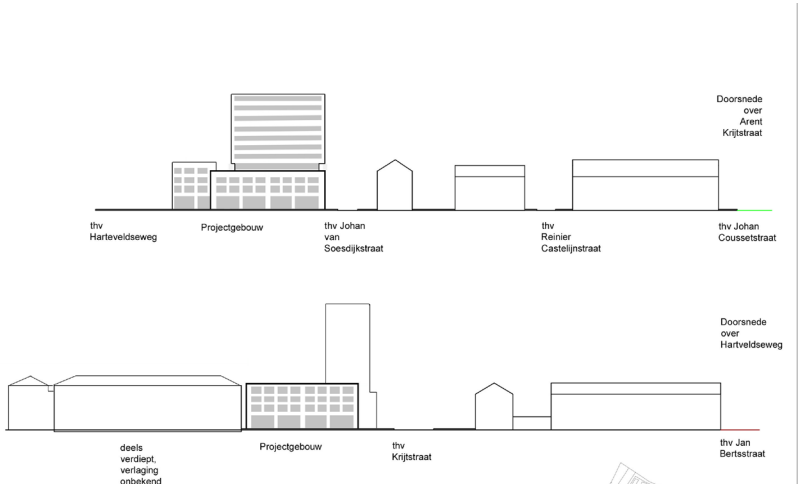


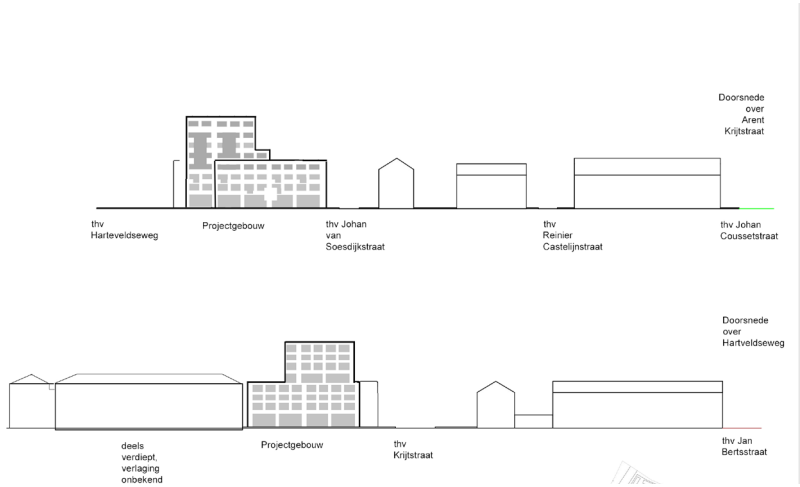
De aangrenzende straatwanden worden nog nadrukkelijker verlengd, waardoor de samenhang van de openbare ruimte als geheel toeneemt en het bouwvolume als een sluitsteen functioneert.



De nieuwe opzet betekent dat niet een contrast wordt gezocht tussen basement en hoogbouw, maar juist een harmonieus geheel. Bakstenen basis met verbijzonderingen in plint, entrees, daklijsten, buitenruimten en een voelbare basis van 4 bouwlagen.

Veranderingen ten opzichte van het vorige plan





Stedenbouwkundig voorstel: 2 opties

Optie 1: maximaal 8 bouwlagen aan Hartveldseweg, dan aflopend in hoogte naar het noorden. Vanaf de Arent Krijtsstraat is het hogere volumedeel teruggelegen gepositioneerd.

Optie 2: maximaal 7 bouwlagen bij doorlopend volume. Ook hier is vanaf de Arent Krijtsstraat het hogere volumedeel teruggelegen gepositioneerd.

Stedenbouwkundig voorstel: randvoorwaarden directe omgeving

Inpassing van nieuwbouw in de herinrichtingsplannen voor de Hartveldsweg. Voldoende trottoirruimte naar tramhalte, voordeuren aan de stoep en ruimte voor entree, fietsenstalling en overzicht.

Rekening houden met de ondergrondse infrastructuur. Zo is er een grote waterleiding aan de zuidzijde van het perceel en een onderheid riool aan de noordzijde.