

STEDENBOUWKUNDIG PLAN HOLLAND PARK ZUID

GEMEENTE DIEMEN - FELIXX - DE ARCHITEKTEN CIE.

APRIL, 2019





INHOUD

1 Inleiding	05
2 Context	09
3 Visie	21
4 Plan	27
5 Principes	53
6 Telstaat	77
7 Bijlagen	81



1 INLEIDING





Het stedenbouwkundig plan voor de Natuurbuurt Holland Park Zuid is het sluitstuk van de transformatie van Bergwijkpark-Noord. Dit stedenbouwkundig plan is gemaakt in opdracht van en in nauwe samenwerking met de Gemeente Diemen. Kernwaarde van het plan is de toevoeging van een buurt met een eigen onderscheidende identiteit binnen het geheel.

Het plan sluit aan op de geldende principes voor de uitbreiding van Bergwijkpark-Noord. Het biedt een woonomgeving in hoge stadse dichtheid. Het onderscheidt zich hierbinnen door het wonen in een natuurbuurt, in de luwte van de stad en aan volwassen groen rondom toegankelijke collectieve hoven.

De verdeling van het programma voor wonen en de structuur van de blokken zijn erop gericht om een ontspannen menging van groepen en leefstijlen te bereiken. De helft van de woningen heeft een bereikbaar prijsniveau. Alle woningen en gebouwen zijn opgenomen in een afwisselende gemengde stedenbouwkundige- en bouwstructuur. Een gezonde menging van woningtypes en doelgroepen en het vergemakkelijken van ontmoetingen in een aangename omgeving worden hiermee geborgd.

De aanleiding tot dit specifieke plan wordt gevormd door de stukken stad die hieromheen zijn en worden gebouwd. Holland Park, Campus Diemen Zuid, het nog te bouwen Holland Park West en het nieuwe park vormen aan de noordzijde de stukken stad waarop Holland Park Zuid aansluit. Ten zuiden ligt de Daalwijkdreef als overgang naar uiterste de noordrand van de Bijlmer met eengezinswoningen. De omzoming door de waterpartij en door de natuuroevers met volwassen groen aan de Zuidrand van Holland Park Zuid geven het gebied haar stedelijk-groene karakter.

April 2019

de Architecten Cie.
Felixx

Leeswijzer

Aansluitend op deze inleiding treft u in het tweede hoofdstuk “Context” de uitgangspunten en randvoorwaarden aan waarbinnen dit plan zich heeft ontwikkeld. Hoofdstuk 3 beschrijft de planvisie. Hierin wordt toegelicht wat de belangrijke dragers zijn voor dit stedenbouwkundig plan. Zowel ruimtelijk als thematisch is er gewerkt met een set concepten en ideeën die richting hebben gegeven aan de planuitwerkingen.

Hoofdstuk 4 laat het gehele plan zien. Als ensemble in haar onderlinge samenhang. En als vier afzonderlijke plandelen, met per deelgebied een eigen identiteit en een nadere uitwerking. Daarmee is het overzicht van het plan gegeven en de inhoudelijke toelichting hierop compleet. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 verder in op een groot aantal achterliggende principes van het plan. Zowel voor de bebouwing als ook voor het landschap wordt themagewijs een verdiepende uitleg gegeven: Voor een goed begrip van de principes en als aanwijzing voor de uitwerking van de stedenbouw in gebouwen en landschap. Ten slotte zijn in hoofdstuk zes de belangrijkste cijfers opgenomen waarna nog een aantal informatieve bijlagen volgen.



2 CONTEXT

2.1 IDENTITEIT

2.2 ONTSLUITING EN STRUCTUUR

2.3 PROGRAMMA EN ONTWIKKELKADER

2.4 SITUATIE: BESTAANDE BEBOUWING EN KABELS EN LEIDINGEN







De opgave voor Holland Park zuid wordt gestuurd door drie elementen.

1. De identiteit en kwaliteit van de omringende buurten en plekken. Het plan sluit hierop aan met een eigen groen en stedelijk karakter
2. De hoogwaardige inbedding in bestaande stedelijke vervoersnetwerken. Deze zorgen voor de conditie om de verstedelijkingsslag van heel Diemen Zuid duurzaam positief te laten slagen.
3. Het programma en het ruimtelijk kader. In aansluiting op de overige buurten in Holland Park wordt een programma in een vergelijkbare dichtheid gerealiseerd. Het onderscheid is het groene open karakter. Daarbij zijn de huidige kaders zoals die bestaan vanuit RO plannen nog deels actueel.

Bovengenoemde punten zijn allen opgenomen in dit hoofdstuk.



2 CONTEXT | 2.1 LOCATIE - IDENTITEIT

Op dit moment is het Diemen Zuid volop in beweging. Wandelend vanaf het Diemen Zuid treinstation kom je in een levendige campus, welke de hele dag door actief is. Via het Bergwijkpark of via de waterbuurt Holland Park bereik je als wandelaar de Natuurbuurt Holland Park Zuid. Vanuit een stedelijke boulevard beland je in een reeks van groene open woonhoven, collectief georganiseerd aan de rust van de groenstrook.



Metro en trein naar werk



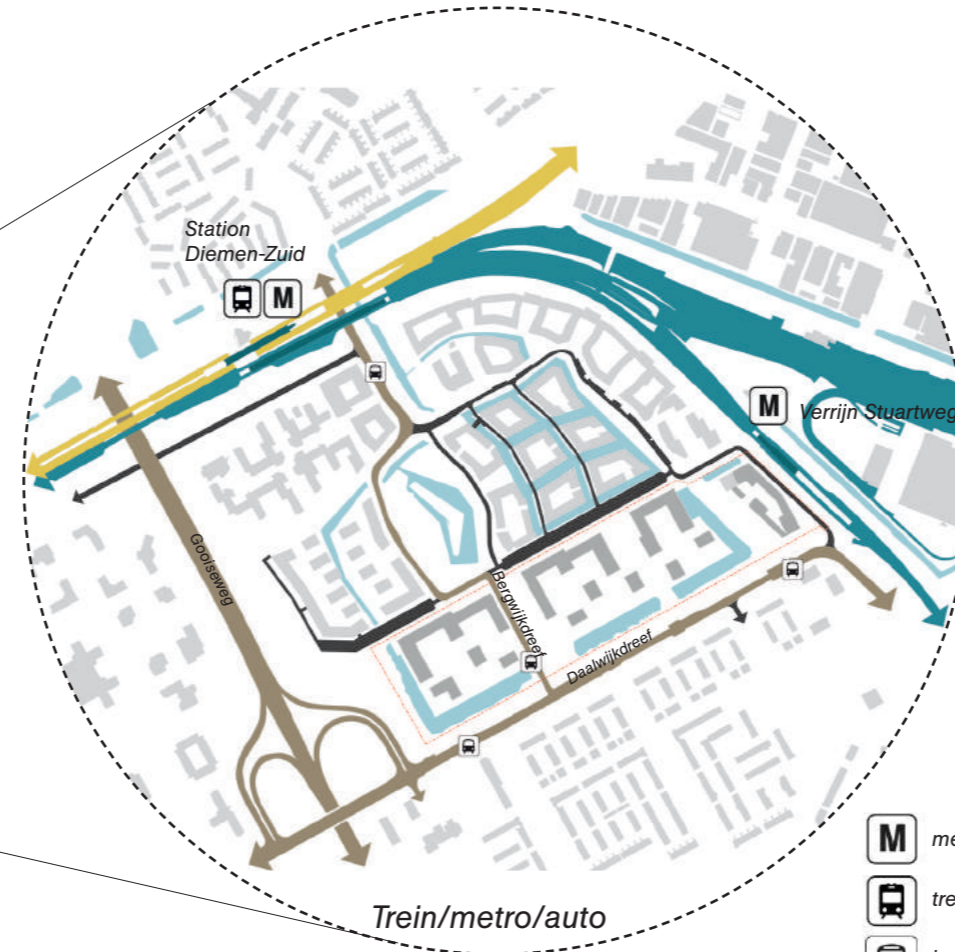
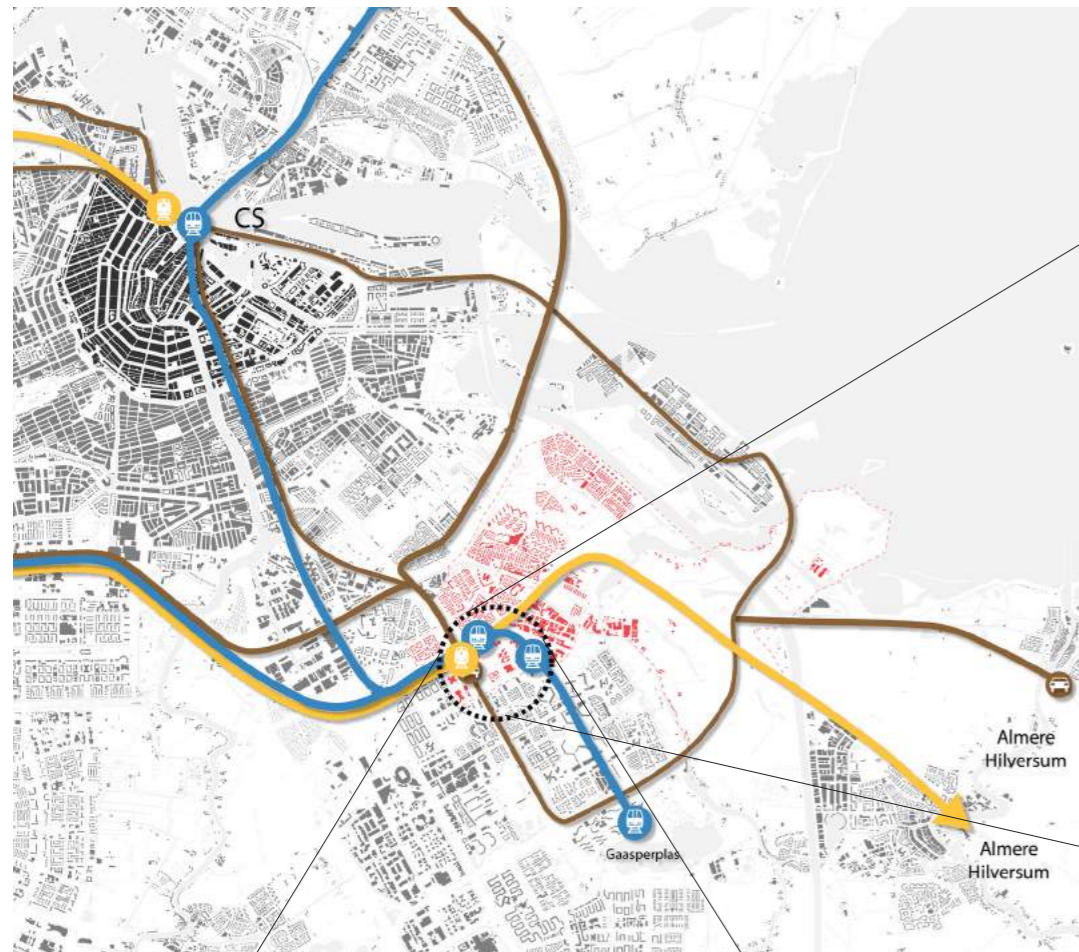
Wandelen

OV Fiets

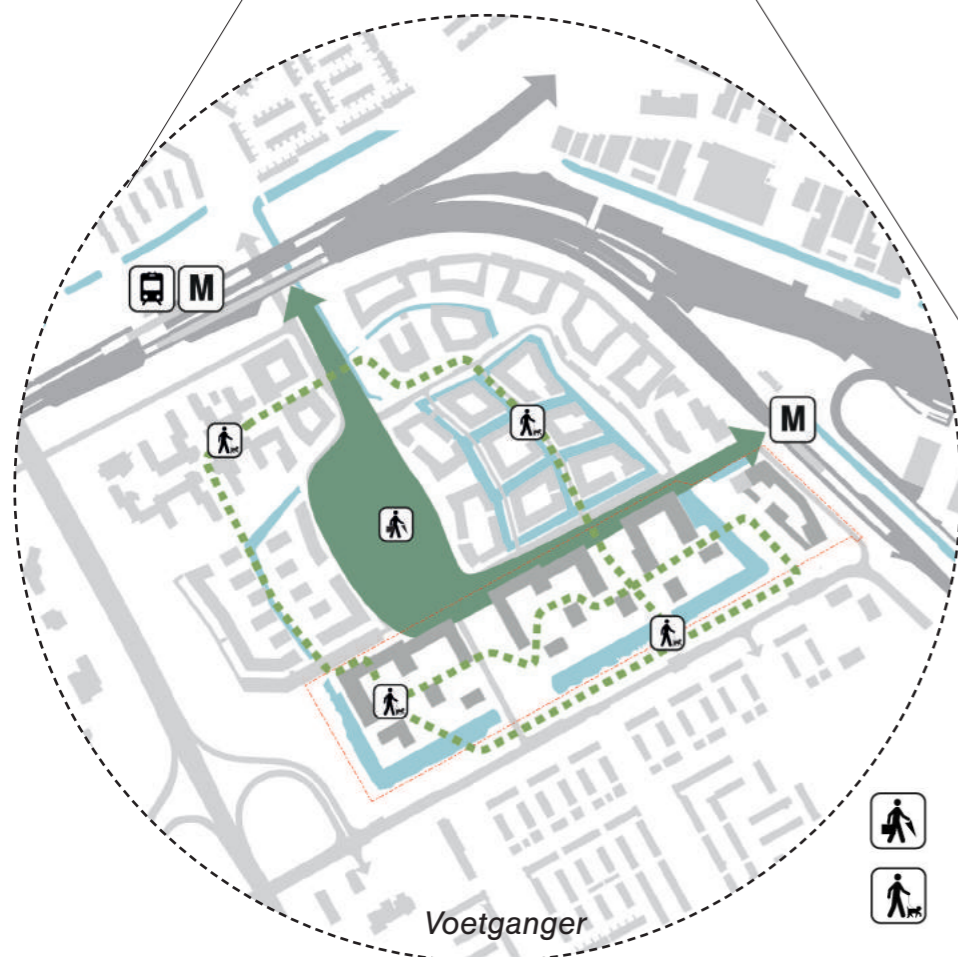


Autovrij

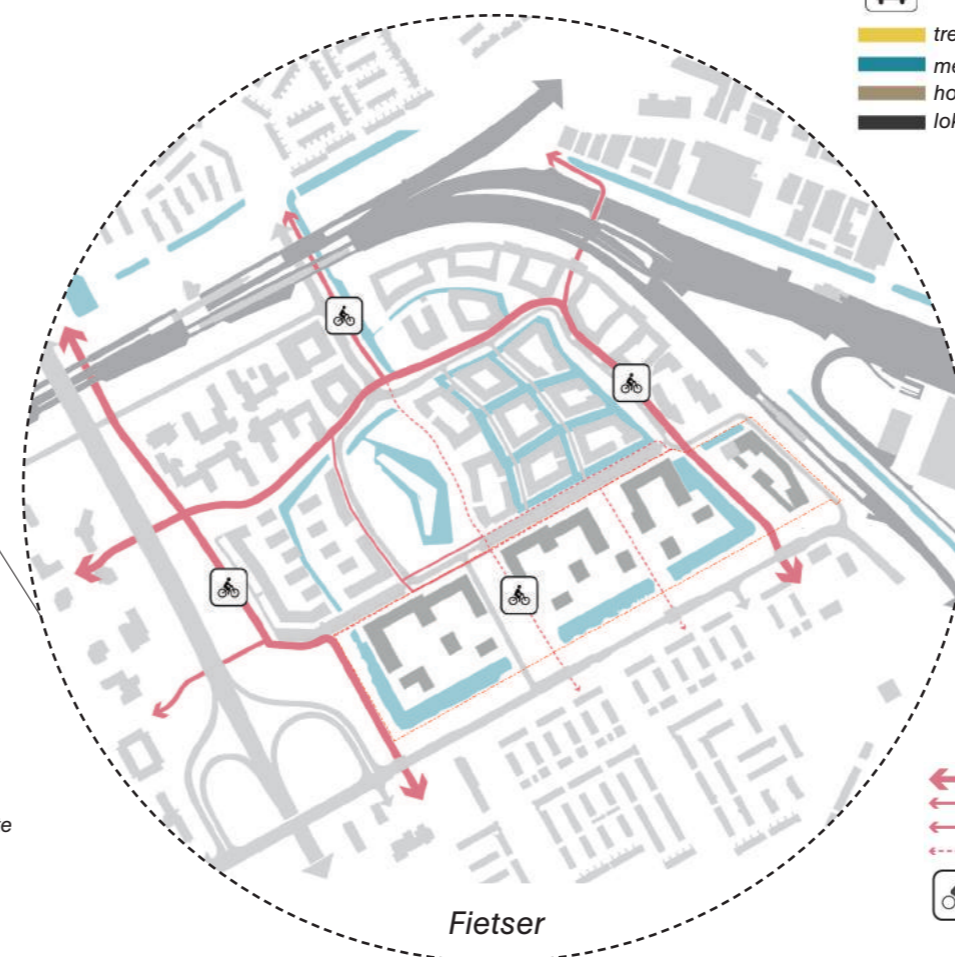




- metrostation
- treinstation
- bushalte
- treinlijn
- metrolijn
- hoofdverkeer
- lokaalverkeer



- Functioneleroute
- Wandelgebied



- regionaal
- lokaal
-

Vervoer

Stedelijk openbaar vervoer

De directe nabijheid (600 m) van NS treinstation Diemen Zuid en het tweede metrostation Diemen Zuid vormen een sterk fundament voor een duurzame bereikbaarheid en daarmee voor een succesvolle stadsbuurt op de lange termijn. Buslijnen langs de Bergwijkdreef en de Daalwijkdreef verzorgen fijnmazig openbaar vervoer (Bijlmer, Diemen Noord). Lokaal, regionaal en nationaal vervoer zijn allemaal aanwezig.

Voetganger- en Groenstructuur

Voetgangers naar de trein- en metrostations gaan gebruik maken van het nieuwe Bergwijkpark. Als toekomstig "Central Park" van Diemen Zuid. Het groengebied langs de Gooiseweg vormt een natuurlijk scherm voor het verkeerslawaaï. De groenstrook aan de Daalwijkdreef combineert gebruikswaarde met natuurwaarde en kent een veel lagere geluidsdruk. Hier wordt straks volop gewoond aan het groen en op afstand van de weg.

Fietsstructuur

Het plan is goed verbonden met fietsroutes, zowel regionaal als lokaal is de locatie goed opgenomen in een fijnmazig stelsel van lokale en doorgaande fietsverbindingen.

Autobereikbaarheid

Het gebied is ook voor de auto goed ontsloten. Het ligt aan de Daalwijkdreef en heeft een bijna directe verbinding met de Gooiseweg. De A10 en de A9 zijn in 3 minuten bereikbaar. Het centrum van Amsterdam is binnen 15 minuten bereikbaar.



Programma

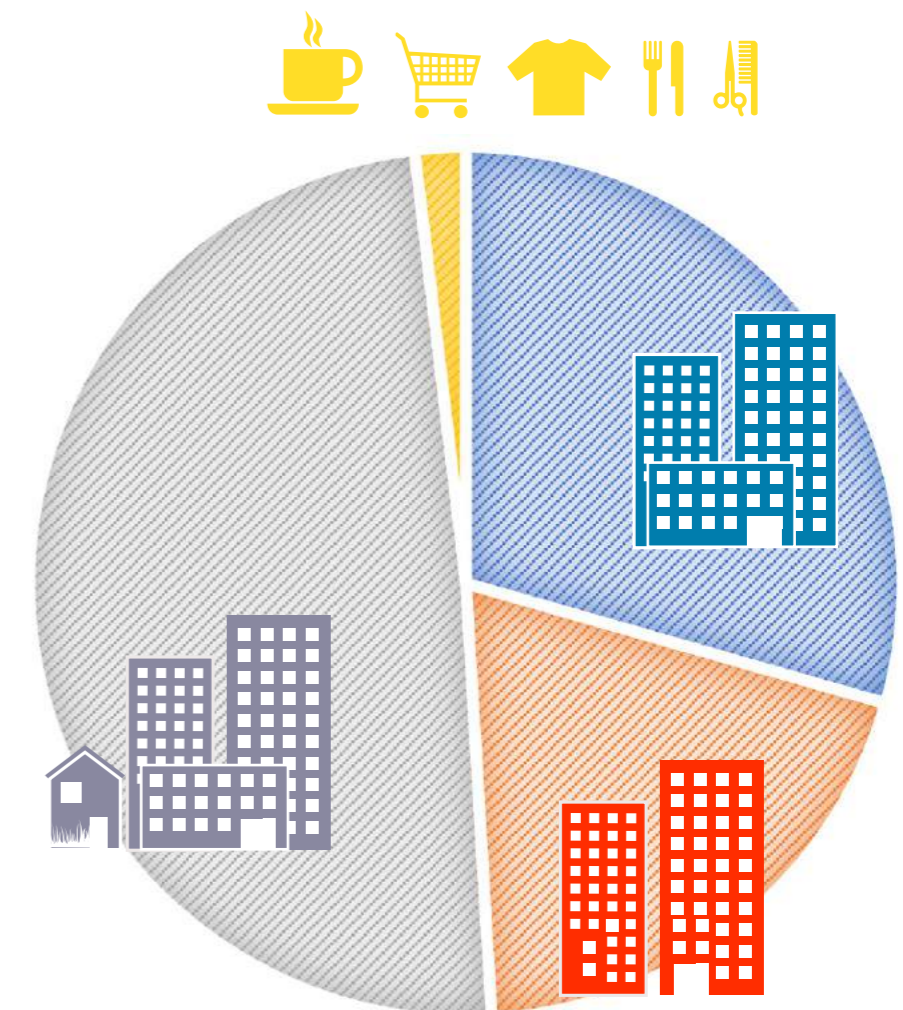
Het programma voor Holland Park Zuid bevat vooral woningen inclusief parkeren en bezoekersparke-
renen met een beperkt aandeel voorzieningen (zie
pagina's 78-79 voor aantallen). Het hierbij behorende
aantal parkeerplaatsen is volgens de vigerende
norm 0,6 opgenomen. Daarbovenop worden volgens
de norm 0,25 de bezoekersparkeerplekken gereali-
seerd.

Programma duurzaamheid

Programma aansluitend bij toekomstige duurzaam-
heidscriteria

Overige Ruimtelijke kaders

- Masterplan Bergwijkpark 2013
- Bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 incl. MER
- Concept Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid
- Beeldkwaliteitsplan Holland Park West en Zuid dd.5
maart 2018



PvE/doelprogramma

%

- Vrije sector 50%
- Middeldure huur 20%
- Sociale huur 30%
- Voorzieningen

Voor de in het plan gerealiseerde
aantal woningen zie de telstaten op
pagina 78-79.



De nieuwe buurt Holland Park Zuid is een gebied van ca 685 bij 175 meter. Hierop wordt een programma van woningen, voorzieningen en parkeren georganiseerd.

In de huidige situatie zijn er vier kavels met verschillende programma's: kantoorruimte, een school, een minimarkt, een kerkgenootschap en sociale huisvesting.

De kavels zijn solitair en hebben een afgesloten karakter. Ze interacteren nauwelijks en bieden niet de goede condities om een positieve stedelijke omgeving te creëren. De strook fungeert als een barrière tussen dichte woongebieden en ontspannen groen. Holland Park en Campus Diemen Zuid zijn nu afgesloten van het groengebied langs de Daalwijkdreef.

Dit groengebied met veel volwassen bomen, uitgebreid toegankelijk wandelgroen, natuurlijke oevers en veel open water biedt volop kansen voor het maken van een aantrekkelijke leefomgeving. Voor Holland Park Zuid is de opgave opgepakt om dit als natuurbuurt vorm te geven. En voor de bestaande buurten om het aanwezige groen op een aantrekkelijke manier voor de woonomgeving beschikbaar te maken.

Kavel 4 Sportblok

Kavel 3 Steigerblok

Kavel 2 Parkblok

Kavel 1 Hofblok

LEGENDA

* gedetailleerde kabels en leidingen kaart in de bijlage

- Plan grens
- - - Kabels en leidingen*
- Kavels grens



Holland Park Zuid: Situatie, programma en Kabels & Leidingen





3 VISIE

3.1 WAARDES EN THEMA'S

3.2 RUIMTELIJK CONCEPT



Toegankelijk & Autovrij

In de hoven, binnengebieden en groengebieden maken we een luw gebied. De auto is er zo veel mogelijk afwezig. De gebieden zijn duurzaam toegankelijk voor alle inwoners van Diemen Zuid.



Sport & Spel

Voor alle plekgebonden doelgroepen - kinderen- gezinnen- ouderen - zijn in de publieke ruimte plekken om op een actieve manier in de buurt te bewegen.



Bewegen

Het plan versterkt de aanwezige mogelijkheden om door de wijk te bewegen. Zowel het gebouwde deel, de groenstrook en alle aansluitingen rondom ondersteunen een gezonde leefstijl.



Uitzicht op groen en water

De locatiekwaliteiten - aaneengesloten groen - volwassen bomen - water - natuuroevers - worden benut voor een prettig stedelijk leefklimaat met zicht op groen. In de gebiedsrichting wordt het intensievere gebruik op een zorgvuldige manier mogelijk gemaakt.



Rust

De huidige rust en de aanwezige natuurwaardes worden met zorg ingepast en zo veel mogelijk bewaard.



Zonoriëntatie

De vormgeving van de bebouwing is gericht op het bieden van uitzicht op het groen. De structuur opent zich naar het zuiden om de zon maximaal toegang te verschaffen tot de hoven en de woningen.



Circulair

Plannen hebben circulariteit als voorwaarde. Enerzijds het minimaliseren van de milieu-impact door de inzet van herbruikbare producten, door toepassing van vernieuwbare of gerecyclede grondstoffen. Anderzijds door adaptief en demontabel te denken over het ontwerp.



Duurzaamheid

Bouwplannen geven uitwerking aan Energieneutraliteit, Circulariteit en Klimaatadaptie. Dit wordt gemeten in GPR Gebouw. De stedenbouw heeft duurzaamheid zichtbaar geadopteerd in ruimte voor natuur, water en beleving.



Sociale veiligheid

De kwaliteit van de collectieve hoven en de oevers worden gedeeld met iedereen. Het organiseren van (toe)zicht op de open ruimtes en het vormgeven van de overgangen van individueel naar collectief is een speerpunt voor de nadere uitwerking.



Stedelijke mobiliteit

De fantastische ontsluiting per OV en fiets van het gebied is al een feit. Het plan kan probleemloos de verwachte verschuiving van de mobiliteitsmix en een verwachte afname van de parkeerdruk aan.



Collectiviteit

De binnenzijdes van de blokken zijn de gemeenschapsplaatsen die het bewonerscollectief zich toeëigent. Deze worden ingericht voor gebruik en activiteiten van bewoners. Ze zijn blijvend publiek toegankelijk.



Biodiversiteit

De natuurwaarden van de bestaande oevers, de groenstrook en de volwassen boomensembles blijven bewaard. In de nieuwe groengebieden en hoven is de aansluiting op deze waarden het uitgangspunt.

Groenstructuur

Het karakter van Holland Park Diemen Zuid wordt bepaald door de watergang, de begroeiing en de dijk van de Daalwijdreef. Dit zijn de nieuwe artefacten van de verstedelijking van het polderlandschap. Het bestaande Holland Park heeft een sterk stedelijk karakter, met een historische referentie.

Holland Park Zuid is de groene tegenhanger. Een echte natuurbuurt, die de bestaande landschappelijke en groene kwaliteiten bewaart, versterkt en benut.



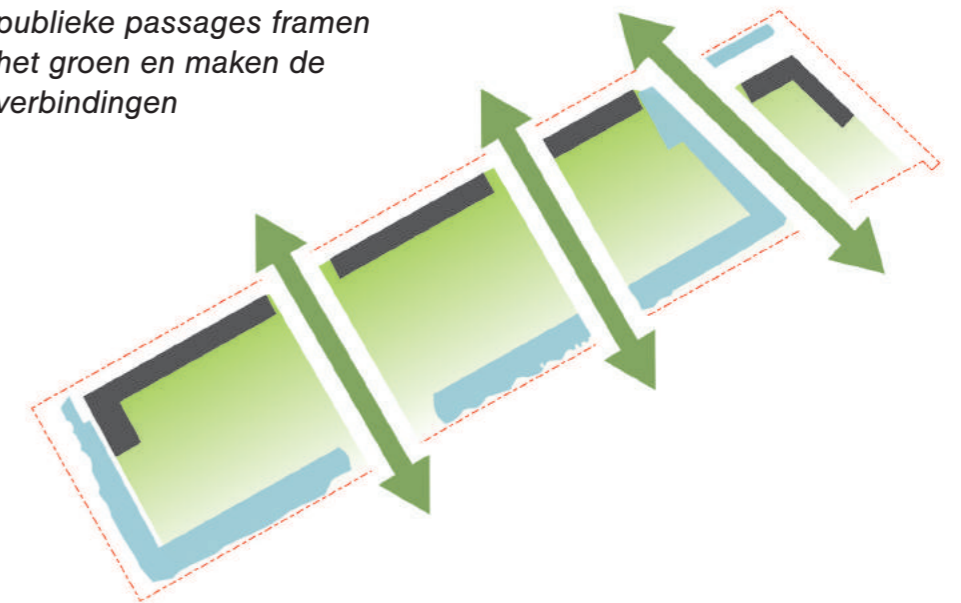
1 Landschappelijk plan

Heldere overgang tussen stedelijk en natuurlijk



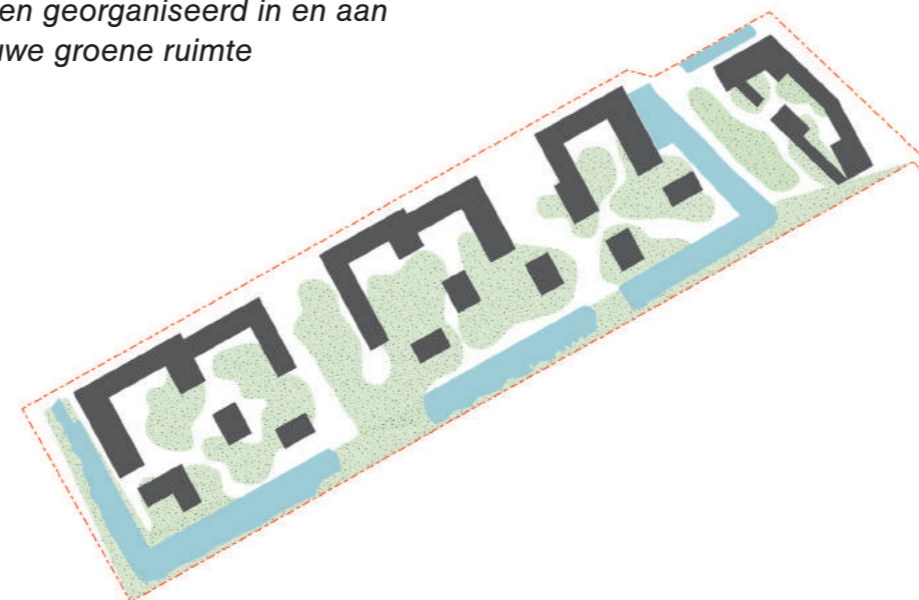
2 Connectie

Openbare straten en
publieke passages framen
het groen en maken de
verbindingen



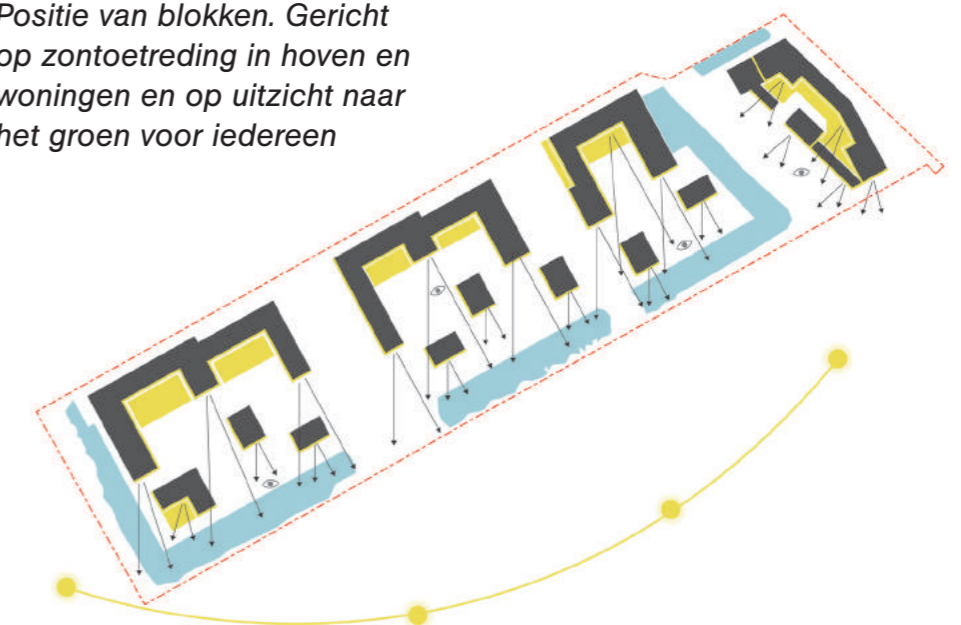
3 Wonen in het landschap

Wonen georganiseerd in en aan
de luwe groene ruimte



4 Zon en uitzicht

Positie van blokken. Gericht
op zontoetreding in hoven en
woningen en op uitzicht naar
het groen voor iedereen





4 PLAN

4.1 PLAN-KAARTEN EN TOELICHTING

4.2 SPORTBLOK

4.3 STEIGERBLOK

4.4 PARKBLOK

4.5 HOFBLOK

4.6 BINNENHOVEN

4.7 BELEVING

4.8 DOORSNEDES



Plantoelichting

In de vorige hoofdstukken zijn de onderliggende principes, visies en condities van het plan belicht. In dit hoofdstuk presenteren we het plan. In tekeningen, in beeld en met toelichtingen op de gemaakte keuzes laten we zien hoe het plan uitgedacht is en hoe we het gebied verlevendigen tot een vitaal onderdeel van Diemen.

1. Wonen en ontmoeten voor iedereen

Het programma van het plan bestaat voor 50% uit sociale woningen en woningen in het middendure segment (respectievelijk 30% en 20%). Deze woningen zijn gemengd met de woningen in de vrije sector zodat aan de voorwaarden voor een rijke schakering van en menging van bewoners wordt voldaan. Voor elk bouwblok is deze verdeling en menging van het woonprogramma van toepassing. Hiermee beogen we een inclusieve leefomgeving: Sociaal, open en gericht op zichtbaarheid en meedoen.

2. Natuurbuurt

De bestaande waterpartij, de oevers en de parkstrook langs de Daalwijkdreef zijn van hoge kwaliteit en staan centraal in het plan. Ruimtelijk vormen deze de spil waarom het hele plan draait. Aan de zuidzijde is deze ruimte langgerekt en zonder bebouwing. Het karakter is daar uitnodigend voor alle bewoners van Diemen Zuid. Aan de noordzijde van het water is deze ruimte weliswaar openbaar maar behoort gevoelsmatig meer toe aan de bewoners. Zij leven als collectief direct aan deze plekken, hebben er tuinen en gebruiken deze ruimten om te spelen, om in de zon te zitten en om hier de burens te ontmoeten in de gedeelde ruimte.

3. Wijdse ruime opzet

Het plan is ruimtelijk ingekaderd door de Boulevard (het Zilvermeeuwpad) en door de Parkstrook aan de Daalwijkdreef. In deze ruimte verloopt de kwaliteit van stads naar ontspannen groen. Dit verloop is op een directe manier vertaald naar een bebouwingsschema: In een hoge dichtheid waar dat kan en in een ontspannen dichtheid waar dat bijdraagt aan de beleving van natuur en groen.

Vervolgens zijn wijde bouwblokken gedefinieerd: Met aaneengesloten bebouwing aan de Boulevard en lossere bebouwing bij het water. Tussen de bouwblokken in zijn velden voor het bezoekersparkeren gemaakt. Het bezoekersparkeren is hiermee zo veel mogelijk georganiseerd tussen de bebouwing, houdt daarmee de waterzijde vrij van auto's en houdt daarmee de binnenhoven waaraan gewoond en geleefd wordt ook zo veel mogelijk autovrij. De maat van de wijde bouwblokken is zo onderverdeeld dat deze een open ruimte van 40 à 60 meter heeft.

Hiermee is de privacy van de bewoners onderling voldoende geborgd en blijft de hofruimte behoren tot het domein van de direct omwonenden. Hoewel de hoven voor iedereen toegankelijk zijn, maken deze daarmee toch onderdeel uit van vastomlijndere kleine gemeenschappen. De vier blokken en hoven hebben elk een eigen karakter en een eigen herkenbare identiteit. Deze wordt verderop in het hoofdstuk toegelicht. Bij de nadere uitwerking van landschap en gebouwen is deze eigen thematiek per blok ook richtinggevend.

4. Markering van bijzondere plekken

Het beeld dat vanaf de dreefzijde van Diemen Zuid bestaat wordt straks grotendeels door de rustige groene uitstraling van Holland Park Zuid bepaald. Door vrijliggende woonvilla's van zo'n vijf bouwlagen tussen de bomen, met daarachter door hogere bebouwing omsloten groene hoven.

Er zijn een aantal bijzondere plekken gemaakt.

De eerste is de gebiedsentree aan de oostzijde. Als antwoord op de nieuwe hoogbouwtoeren in de E-buurt oost, plaatsen we een middenhoog (lager dan de hoogbouw) accent op de uiterste zuid-ooststrand van Holland Park Zuid. Deze staat in de as van de aanrijroute vanaf het zuiden via de Elsrijkdreef, markeert de gebiedsentree via de Eekholt, vormt een formele doorgang aan de Daalwijkdreef en is de hoeksteen van de bebouwing van heel Holland Park.

De andere bijzondere plek is het interieur van de boulevard welke ontstaat door de toevoeging van Holland Park Zuid tegenover de blokken en grachtjes van Holland Park. In het interieur van de boulevard is op verschillende niveau's diversiteit en beleving aangebracht. Het verruimen van het profiel van de straat door gevels terug te plaatsen wordt zowel in Holland Park als in Holland Park Zuid gedaan. Hiermee ontstaan open plekken in het profiel. De poorten in de blokken van Holland Park Zuid liggen in het verlengde van de blokopeningen van Holland Park. Ten slotte markeren de hoogteaccenten aan de boulevard de kruispunten en de beëindiging van straatjes.

5. Open maaiveld

In Holland Park Zuid streven we naar een eigentijdse, gezonde, beweegvriendelijke en inclusieve buurt. Dit weten we te bereiken door het maaiveld op innovatieve en verrassende wijzen anders dan gebruikelijk in te zetten. Ten eerste maken wij de footprint van de gebouwen kleiner en de open ruimtes groter. In de open ruimte hebben we een plan gemaakt zonder straten. Maar met waterkanten, tuinen, parken en hoven en speelterreinen waarin de auto beperkt kan doordringen. De auto is in dit gebied te gast. De parkeervelden zijn daarbij zo ingericht dat er ook een alternatief gebruik mogelijk is naast de parkeerfunctie. Voor sport, en spel, als kijkgroen, of als fietsweg.

6. Bouwhoogte en hoogtediversiteit

De noordgevel van de boulevard wordt nu gerealiseerd. Formele gesloten blokken met één hoogte en met een wisselende verticale architectuur. De zuidgevel van de Boulevard maakt deel uit van Holland Park Zuid. Hier gaan we veel vrijer om met de straatwanden. We hebben de ambitie om een dynamische gevelwand te maken: Zichtbaar gemengd, divers, groen en open.

Deze vrijheden vinden we in de toepassing van een aantal middelen in de volumes en architectuur. Ten eerste heeft elk blok en elk hof tenminste één gebouwde poort die vanuit de boulevard steeds een ander doorzicht biedt en die via de hof de natuuroevers bereikbaar maakt.

Ten tweede wisselt de bouwhoogte van de boulevardgevel. Deze trapt op en loopt weer af naar lage bouwdelen. Dit heeft naast dynamiek in de volumeopbouw het voordeel dat hiermee in de bezonning, en met het gevoel van aanwezigheid van licht in de straat gespeeld kan worden. Op de noordgevel zelf valt immers nooit zon. Door de toepassing van lagere bouwdelen in de gevelwanden en door de straten tussen de blokken breder te maken kan het directe licht naar meer plekken in de straten gebracht worden.

7. Plinten

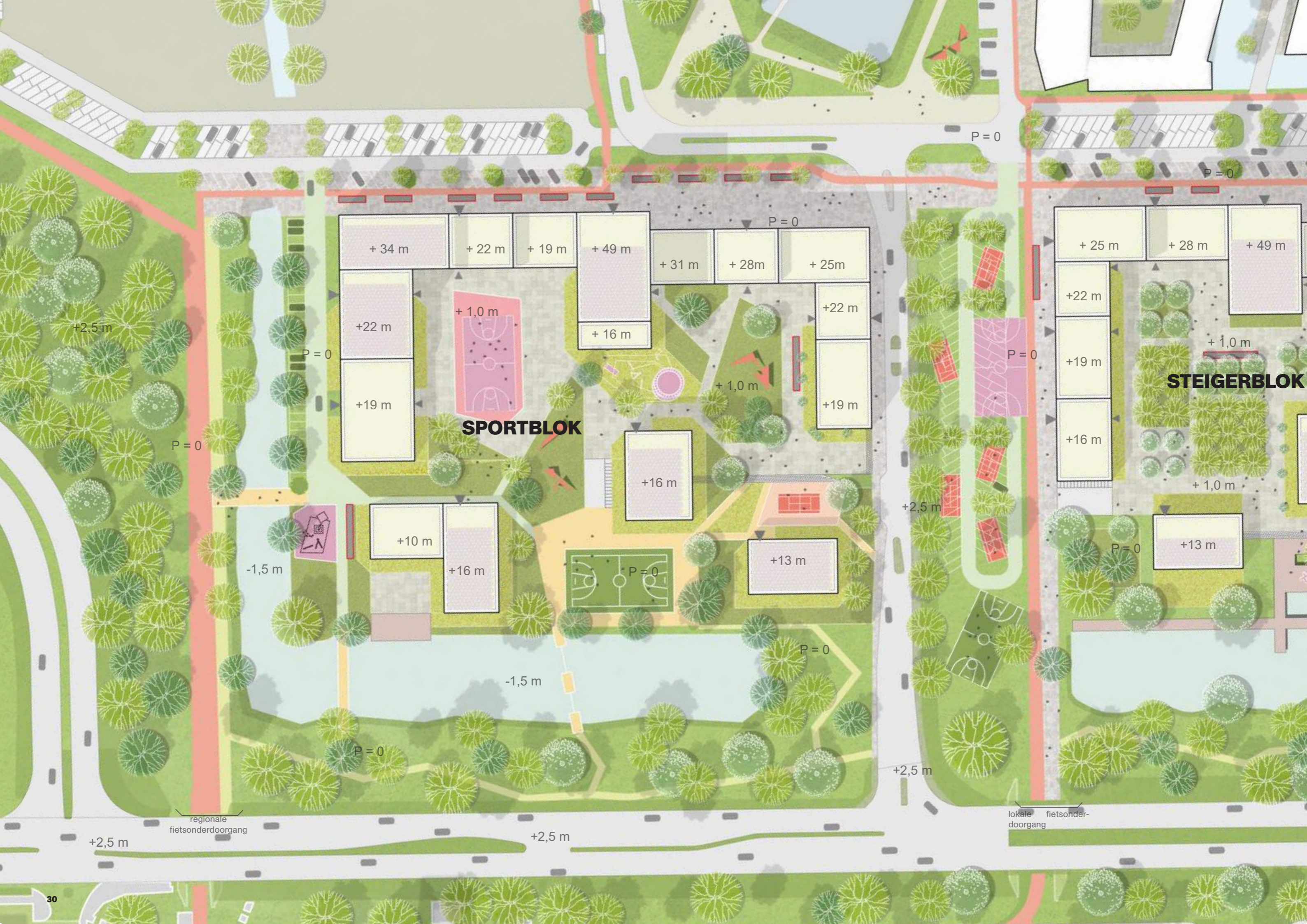
In de beganegrondlagen aan de stadszijde van het plan (Boulevard, Eekholt, Bergwijkdreef en Stormmeeuwpad) is ruimte gereserveerd voor kleinschalige plintvoorzieningen. De doelstelling hiervan is dat er voorzieningen voor de buurt de de wijk worden gerealiseerd die aansluiten bij de behoefte van de wijkbewoners. Het geheel van plinten in Holland Park Zuid zal bestaan uit een schakering waarin voorzieningen aan de stadskant en wonen aan de luwe zijdes elkaar op de begane grond completeren.

Op de hoeken nabij de metro en aan de boulevard zijn gespecialiseerde (boetiek) levensmiddelenwinkels en kleine horecazaken wel denkbaar naast enkele maatschappelijke voorzieningen op buurtniveau.

Op andere, rustigere en groenere plekken zijn kleine huiskamerkantoren in de vorm van aanlandruimten voor zzp-ers en kleine ondernemingen goed denkbaar, al dan niet in combinatie met plekken waar kinderen onder toezicht van ouders of derden kunnen spelen. Ook praktijkruimtes voor huisarts, tandarts, fysio en andere vormen van (medische)verzorging kunnen op de minder zichtbare plekken in het plan een ontspannen inpassing krijgen. Het maken van combinaties van voorzieningen als shop-in shop is een mogelijkheid om iets meer schaal te kunnen verantwoorden. Bij het uitwerken van de plannen is de bijdrage die voor de buurt kan worden bereikt doorslaggevend.

8. Parkeren en blokuitwerkingen.

De manier waarop parkeren is uitgewerkt is in hoofdstuk vijf toegelicht. In de navolgende paragrafen worden van de vier deelblokken de specifieke kenmerken en kwaliteiten nog nader in beeld gebracht.



SPORTBLOK

STEIGERBLOK

regionale
fietsonderdoorgang

lokale fietsonder-
doorgang



PARKBLOK

HOFBLOK

fiets onderdoorgang

lokale fietsonderdoorgang

Peil=0 komt overeen met ca. NAP=-1,0



SPORTBLOK

STEIGERBLOK

+2,5 m

P=0

+1,0 m

+1,0 m

P=0

+1,0 m

P=0

-1,5 m

P=0

P=0

+2,5 m

P=0

-1,5 m

P=0

+2,5 m

+2,5 m

regionale fietsonderdoorgang

+2,5 m

lokale fietsonderdoorgang



PARKBLOK

HOFBLOK

lokale fietsonderdoorgang

lokale fietsonderdoorgang

Peil=0 komt overeen met ca. NAP=-1,0

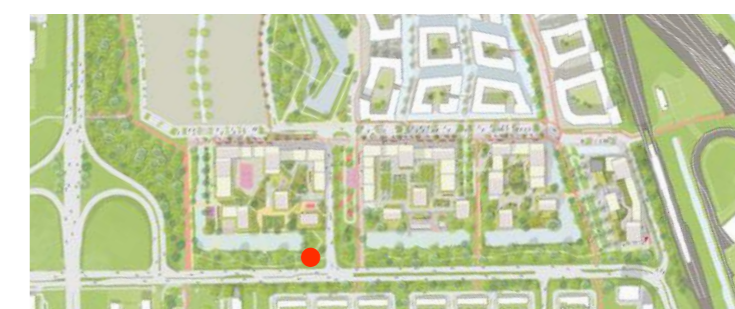




Holland Park Zuid kent vier verschillende gebouwclusters. Elk cluster heeft een eigen herkenbare identiteit. Zowel in de architectuur als in de uitwerking en het gebruik van het landschapsinterieur. De verschillende blokken zoeken per locatie de aansluiting op de specifieke situering en randen.

Sportblok

Het Sportblok is het grootste cluster. In het landschap zijn sportvelden in verschillende maten opgenomen. Voor tennis, basketbal of voetbal. Ze liggen verspreid in de hoven en tussen de losse blokken aan de waterzijde. Het kavel heeft drie steigerbruggen die het gebied nauw verknopen met de groenstrook. Ook voor gebruikers van het bergwijkpark en voor bewoners van van Holland Park West en Campus Diemen Zuid wordt hiermee de bereikbaarheid van groen, water en natuur verbeterd.





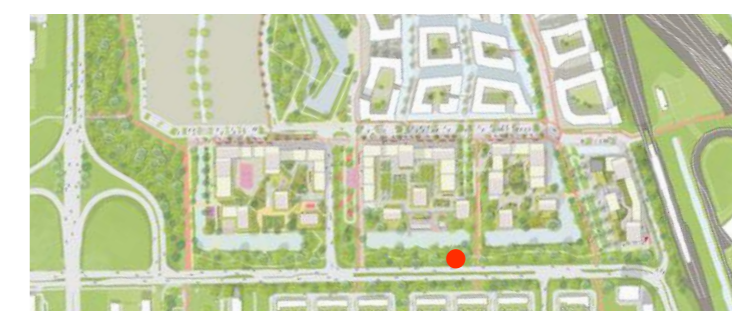


Holland Park Zuid kent vier verschillende gebouwclusters. Elk cluster heeft een eigen herkenbare identiteit. Zowel in de architectuur als in de uitwerking en het gebruik van het landschapsinterieur. De verschillende blokken zoeken per locatie de aansluiting op de specifieke situering en randen

Steigerblok

Het steigerblok is één van de twee grote clusters binnen het plan. De maat van het blok is door een naar binnenspringend volume in de noordrand verdeeld in twee kleinere landschapskamers die in één open ruimte opgaan. De inrichting van het gebied heeft als samenbindend middelpunt een brede watersteiger. De gebouwen zijn hierop geïntendeerd.

Om een duurzaam goed openbaar gebruik van de grote hoven te borgen is het maken van overgangen van privaat naar collectief belangrijk. Woningen op de begane grond krijgen aan beide zijdes de beschikking over privétuinen en delen ook collectieve tuinen op het dak van de parkeergarage.







Holland Park Zuid kent vier verschillende gebouwclusters. Elk cluster heeft een eigen herkenbare identiteit. Zowel in de architectuur als in de uitwerking en het gebruik van het landschapsinterieur. De verschillende blokken zoeken per locatie de aansluiting op de specifieke situering en randen.

Parkblok

Het Parkblok is de meest romantische en rustige plek van de vier clusters. Het natuurlandschap is hier goed voelbaar. De waterrand omzoomt de helft van het blok en de dichtbegroeide groene randstructuur wordt zoveel mogelijk bewaard. De landschapsinterventie aan de randen is tot een minimum beperkt. De toevoeging van banken verborgen achter de bestaande bomen en een brug over de singel zijn hier al voldoende om een goed leefklimaat te realiseren. De binnenhof sluit met de vormgeving van de inrichting hierop aan.







Holland Park Zuid kent vier verschillende gebouwclusters. Elk cluster heeft een eigen herkenbare identiteit. Zowel in de architectuur als in de uitwerking en het gebruik van het landschapsinterieur. De verschillende blokken zoeken per locatie de aansluiting op de specifieke situering en randen.

Hofblok

Het Hofblok is een afwijkend blok binnen Holland Park Zuid. Het ligt op het scharnierpunt tussen drie plannen met een eigen bouwtypologie: Holland Park, de Kop van de vernieuwde E-buurt Oost en Holland Park Zuid. Daarnaast markeert de plek de gebiedsentree vanuit de A1, kijkt deze uit over de natuuroevers van Holland Park Zuid en maakt het Hofblok een gevel naar Metrostation Verrijn Stuartweg. Ten slotte is aan de noordzijde een stuk duurzaam te bewaren en reserveren techniekgebouw voor KPN opgenomen in de nieuwe structuur.

Het ontwerp reageert in zijn vormgeving op al deze condities. Het blok opent zich aan de Eekholt, vormt een poort aan de Daalwijdreef, markeert de hoek van Holland Park Zuid, opent zich met de kleinste schaal van stadswoningen naar de natuurstrook. Het concentreert wonen aan het stationsplein en vormt als geluidsbuffer voor het metrogeluid een continuering van het wand-principe uit Holland Park. Ten slotte bouwt het voort op de nieuwe volumes van de E buurt Oost.







Hoven

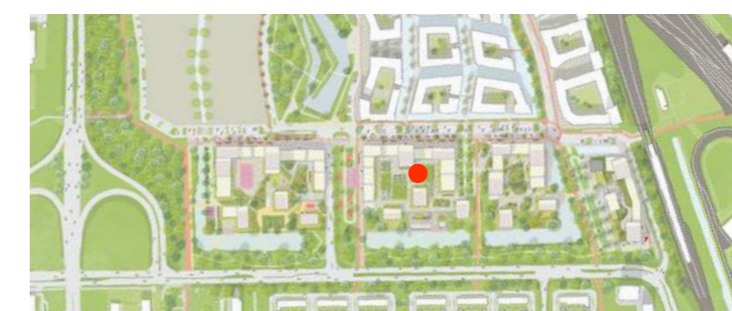
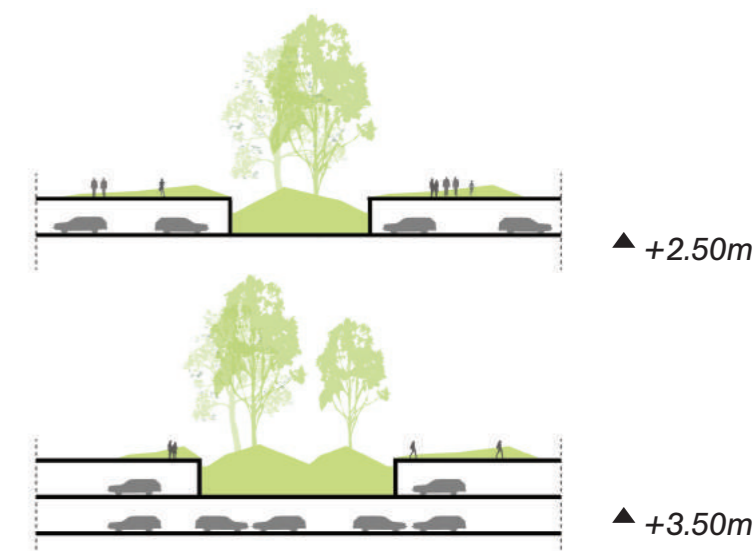
Elke kavel zoekt op haar eigen manier een open aansluiting op haar randen en realiseert een eigen identiteit van haar collectieve en openbare ruimtes.

Binnenhoven worden vanuit de meegegeven thematiek verschillend ontworpen. Als samenbindend ruimtelijk element gelden de groenstrook en de waterzijde. De overeenkomsten in de binnengebieden zijn de uitgangspunten voor groen versus verhard oppervlak.

Ten minste 70% van de binnengebieden dient in een beplanting met een grondpakket van minimaal 80 cm uitgevoerd te worden. Maximaal 30% mag worden bestraat. Dit geldt ook boven de parkeerdekken.

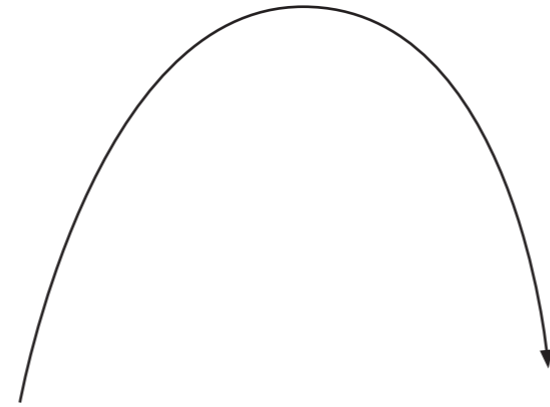
Voor alle binnengebieden geldt dat per 100 woningen tenminste 1 boom van de 1e orde aangeplant moet worden in de volle grond in het hart van de parkeergarages.

De overgangen van de dekken op de parkeergarages naar het landschap in de volle grond mogen niet zichtbaar zijn en worden landschappelijk ontworpen.

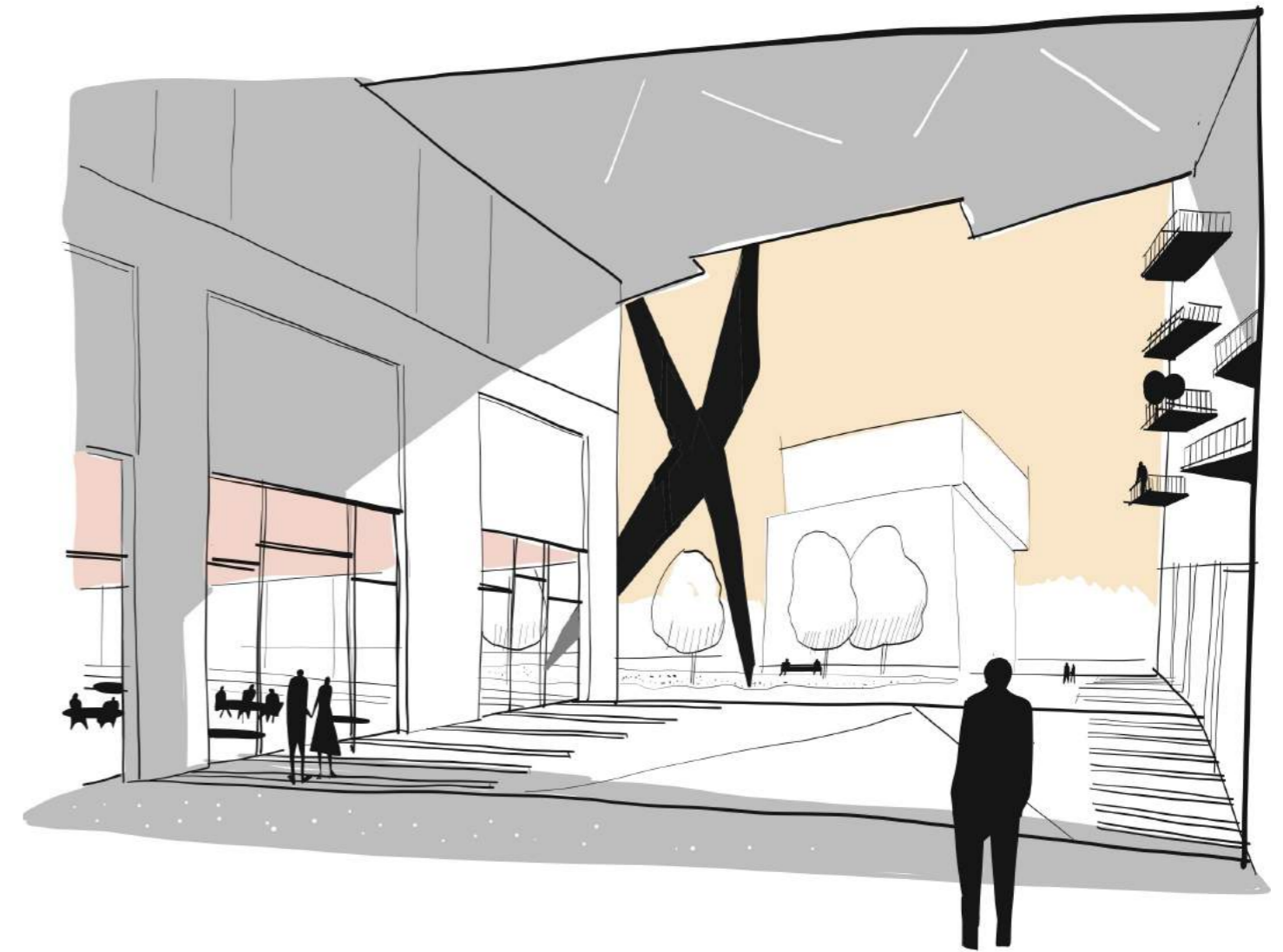




1 Holland Park naar Holland Park zuid, doorzicht



2 Poort naar binnenhof



3 Binnenhof, sfeer

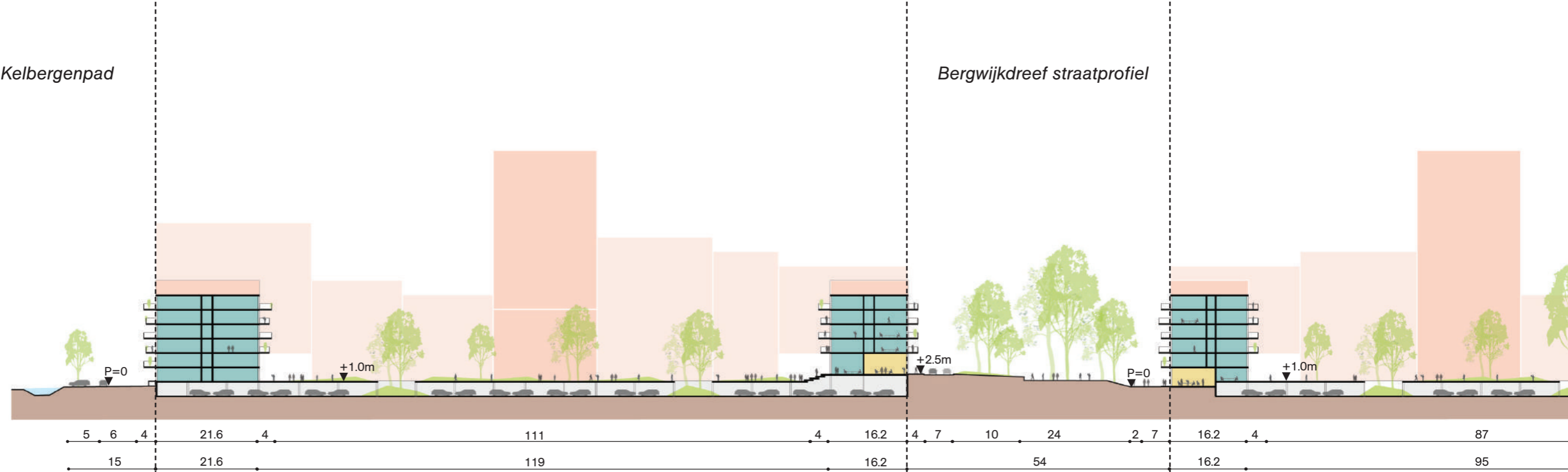


4 Natuur, sfeer



Kelbergenpad

Bergwijkdreef straatprofiel

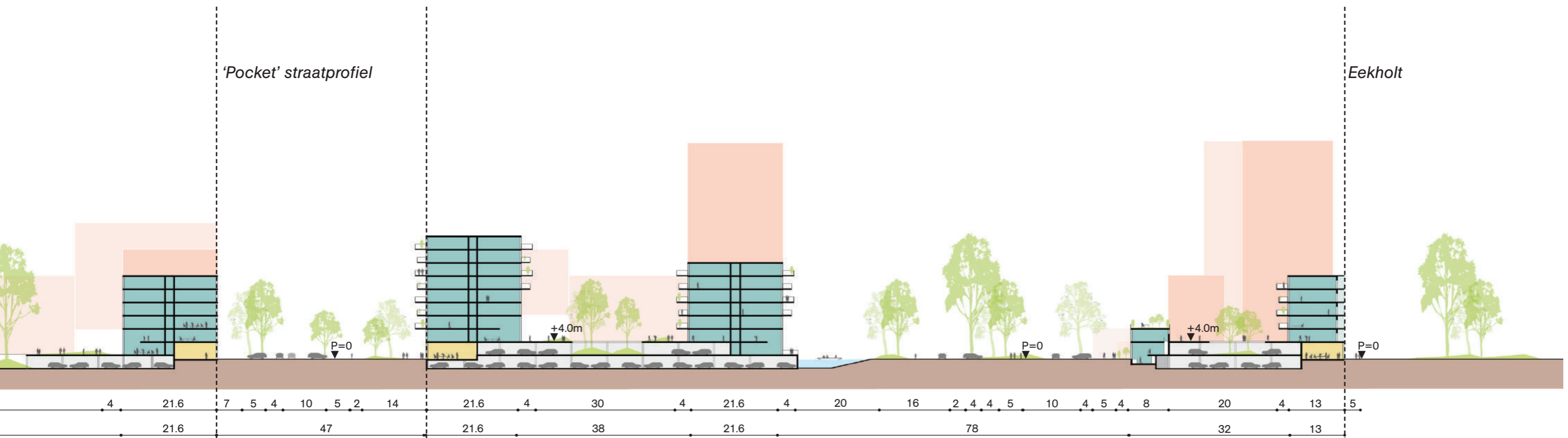


A - A

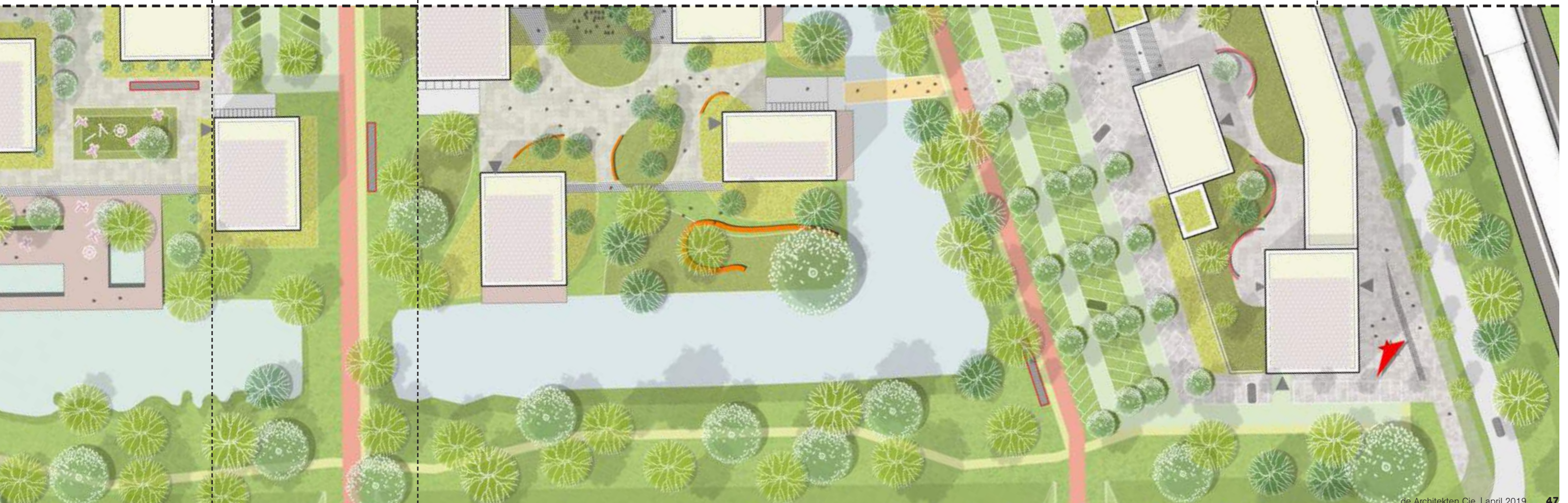


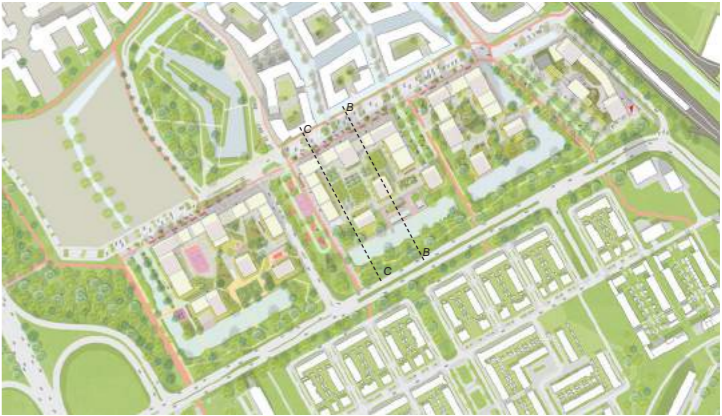
'Pocket' straatprofiel

Eekholt



Peil=0 komt overeen met ca. NAP=-1,0





B - B



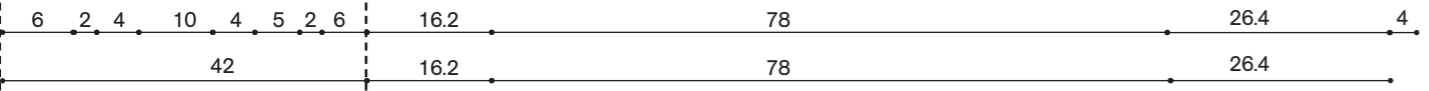


C - C

Peil=0 komt overeen met ca. NAP=-1,0



Boulevard profil



D - D





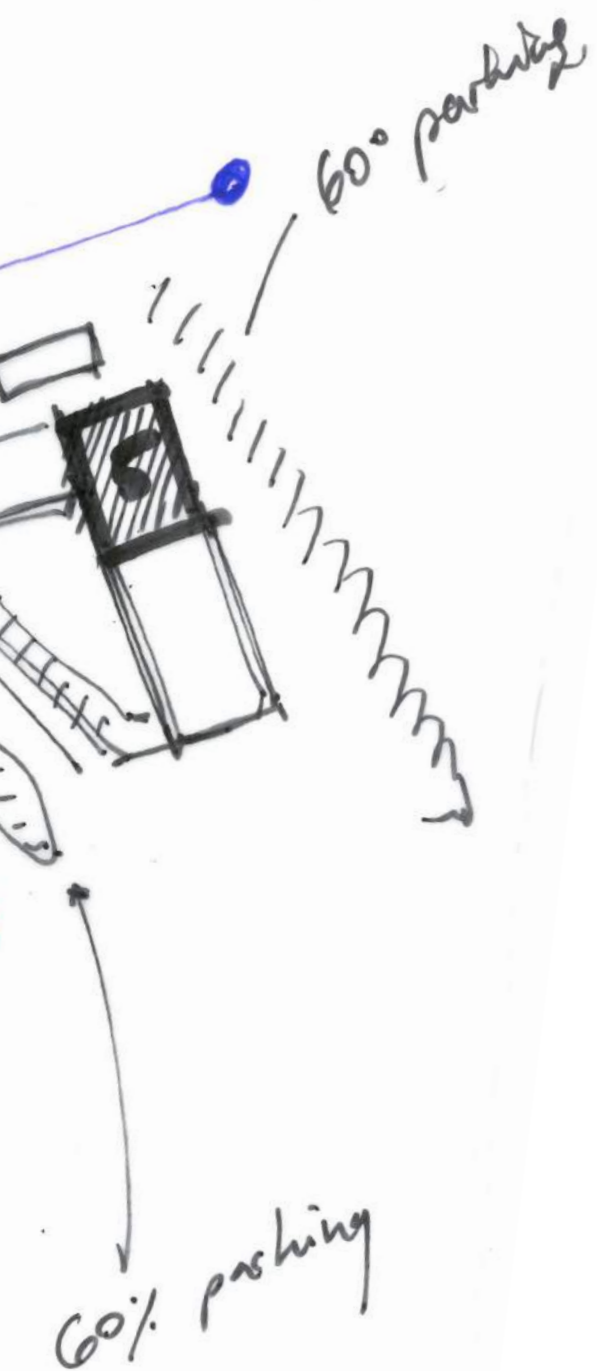
E - E

Peil=0 komt overeen met ca. NAP=-1,0





5 PRINCIPES



5 PRINCIPES | TUINEN

Bebouwing is georganiseerd in 4 clusters. Ieder cluster omsluit een binnentuin, waardoor herkenbare buurten ontstaan met een menselijke maat en schaal. De inrichting van elke binnentuin krijgt een onderscheidend en herkenbaar karakter:

1. Sporttuin:

Een netwerk van verschillende speelplekken en sportvelden. Een collectie bruggen legt de verbinding met Holland Park Diemen West, het Kelbergenpad en het park aan de Daalwijkdreef.

2. Steigertuin:

Een grote steiger aan de singel zorgt voor divers gebruik van de waterkant. Een collectie van houten meubelstukken verlengt de steiger-sfeer in de tuin.





3. Romantische parktuin:

Een compact landschapspark, met vloeiende paden en plantenborder, en een monumentale wilg op de hoek van de singel.

4. Hoftuin:

Als een solitaire tuin in het natuurlijke groen, als verlengstuk van de singelgracht die verder het gebied inloopt.

Tuinen

-  1. Sporttuin
-  2. Steigertuin
-  3. Romantische parktuin
-  4. Hoftuin



referentie sporttuin



referentie steigertuin



referentie steigertuin



referentie romantische parktuin







referentie hoftuin

De singel wordt een toegankelijke plek, geanimeerd met verschillende gebruiksplekken. De aanwezige kwaliteit van natuurlijke oevers met een grote diversiteit aan (water)planten wordt verder versterkt. Een collectie van bruggen, steigers en andere speelelementen nodigen uit tot divers gebruik voor verschillende doel- en leeftijdsgroepen. Een goede doorstroming van het water wordt geborgd om ongewenste vervuiling tegen te gaan. De inrichting van de oevers draagt bij aan een verbeterde waterkwaliteit.

grote steiger, met terrassen aan het water. Bij de Romantische parktuin (3) wordt het water incidenteel doorgetrokken tot aan de bebouwing, en een karakteristieke wilg op de hoek. De Besloten hof tuin (4) wordt verbonden met de singel door middel van een monumentale brug.

De relatie met de singel varieert, en sluit aan op de sfeer van de verschillende clusters. Ter hoogte van de Sporttuin (1) bevinden zich verschillende bruggen. Ter hoogte van de Steigertuin (2) een

Waterkant

-  Brugverbindingen
-  Steiger
-  Karakteristieke wilg
-  Brugverbinding



5 PRINCIPES | TUSSENSTRATEN

De bebouwing wordt onderverdeeld in 4 clusters, gescheiden door tussenstraten. Deze tussenstraten zijn een verlengstuk van de bestaande structuren in Holland Park: de singel, het centrale park en de gracht vanuit de Waterbuurt.

De tussenstraten maken ook het natuurpark langs de singel toegankelijk voor alle bewoners van Holland Park.

De tussenstraten zijn de hoofdentrees naar de parkeergarages voor de bewoners, en integreren ook het bezoekersparkeren op maaiveld. Ze zijn overwegend ingericht als groene parkverbindingen, waar de auto ondergeschikt is. Rijlopers worden vorm gegeven als brede parkpaden. Parkeerplekken als groene zones op betongrasstenen of halfverharding.

Tussenstraten

- Centrale park as
- Singel
- Gracht



referentie singel



referentie bezoekersparkeren singel



referentie sport in de centrale park as



referentie sport en parkeren



referentie betongrasstenen






referentie halfverharding tussenstraten

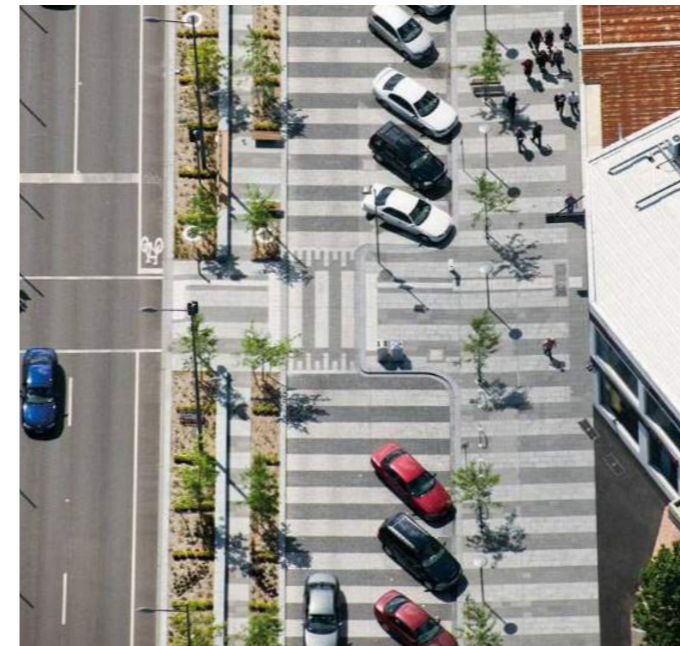
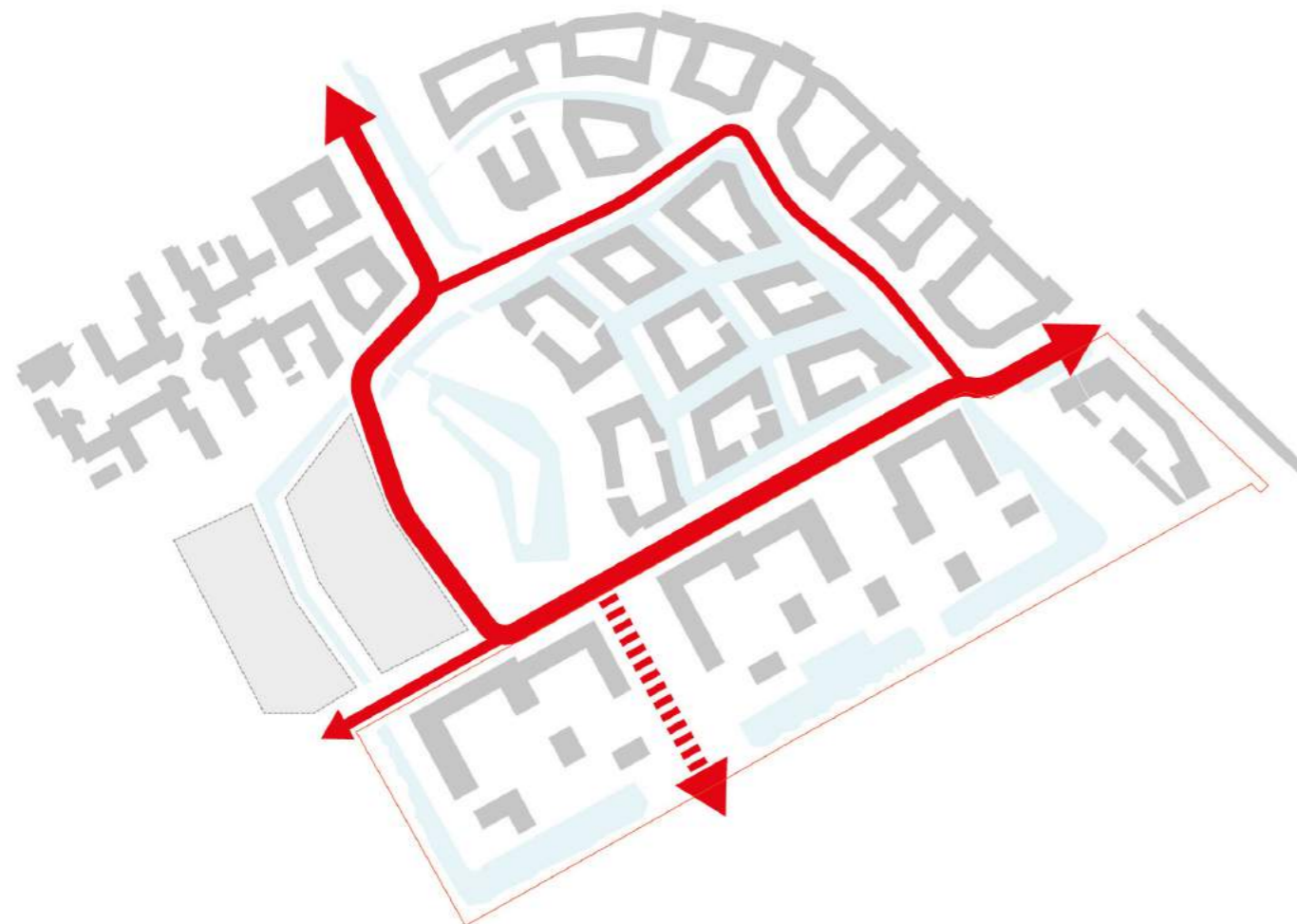
De Boulevard vormt een belangrijke verbinding tussen Station Diemen Zuid in het Noorden en het Metrostation Amsterdam, Verrijn Stuartweg. Samen met de Eekholt en Piet Mondriaansingel is het een primaire ontsluitingsweg van heel Holland Park Diemen.

De parkeervelden worden ingericht als multifunctionele verharde zones, waardoor een ruime pleinruimte ontstaat wanneer er geen auto's geparkeerd zijn.

De boulevard is een duidelijke grens tussen de stedelijke noordkant en de landschappelijke zuidkant van de natuurbuurt. Deze as heeft een belangrijke infrastructurele functie, en wordt ook zodanig vormgegeven. Parkeren wordt in deze zone geconcentreerd waardoor in het parkgedeelte circulatie van autoverkeer kan worden geminimaliseerd. Door middel van een bomenlaan wordt de boulevard vergroend.

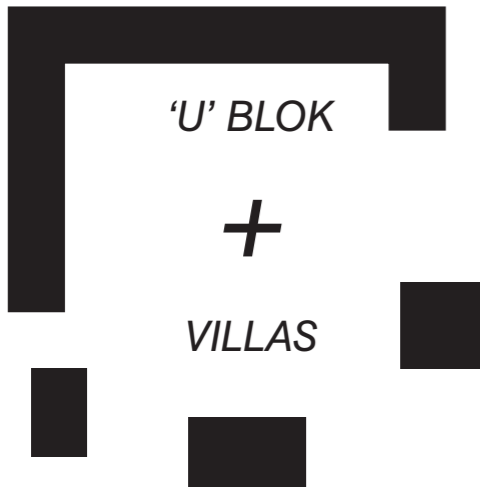
Boulevard

-  Boulevard
-  Entree
-  Secundaire ontsluiting

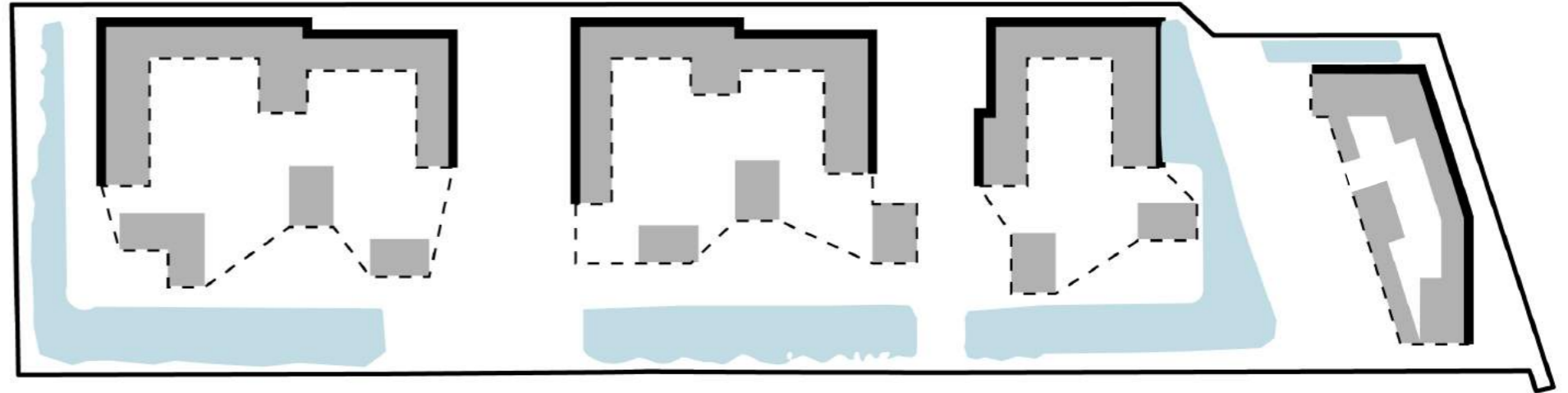


Blokvormen

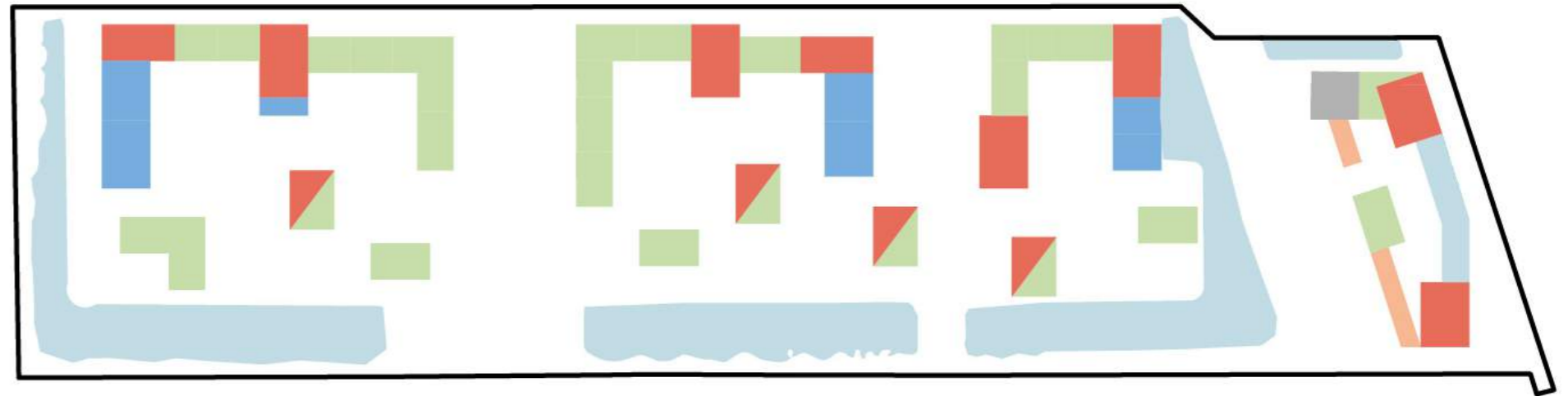
De basisvormen van Holland Park Zuid bestaan uit U-vormige blokken aan de noordrand en een reeks 'villa's' ten zuiden daarvan. De positie van de buitenrand van het U-blok ligt vast. Ten behoeve van een gewenste architectuur kan hier tot maximaal 40 cm in de gevelwand gesprongen worden. De binnenrooilijn en de positie van de 'villa's' zijn voor de nadere uitwerking in architectuur tot 2,5 meter flexibel.



Rooilijnen



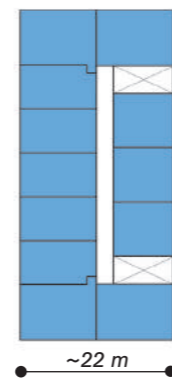
Bouwbloktypologie



Bouwbloktypologieën

Binnen het testmodel van het masterplan Holland Park Zuid kunnen we drie typologieën onderscheiden; de toren, de portiek en de corridor. Het gebruik van korte galerij is in beperkte mate toegestaan. Aan de Eekholt is hiervoor langs het spoor wel meer ruimte. Alle typologieën kunnen in het U-blok worden gebruikt, maar kunnen ook op een op zichzelf staande 'villa' worden toegepast. De in de plankaart opgenomen typologieën en positie van kernen en woningen in de U-blokken zijn gericht op een optimale bezonning per woning. De losse villa's zijn rondom goed bezond en kunnen in de uitwerking eenvoudig van typologie wisselen.

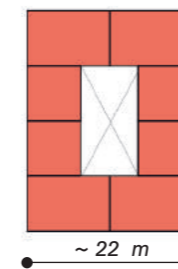
Corridor



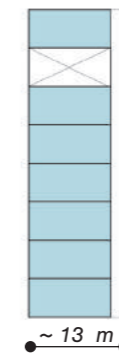
Portiek



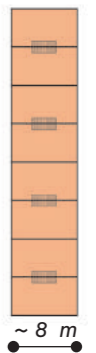
Toren



Galerij



Stadswoning



Goed uitzicht en goede bezonning van de individuele woning zijn de belangrijkste uitgangspunten van het plan. De positie van de 'villa's' is zodanig gekozen dat drie soorten zichtlijnen worden gerespecteerd.

Lange zichtlijnen

Deze verwijzen naar de open relatie tussen het Holland Park West, Bergwijkpark en Holland-park. Vanuit de Boulevardstrip in het noorden is er een visuele relatie met de groenstrook langs de Daalwijkdreef en alle ruimtes die daaraan gelegen zijn.

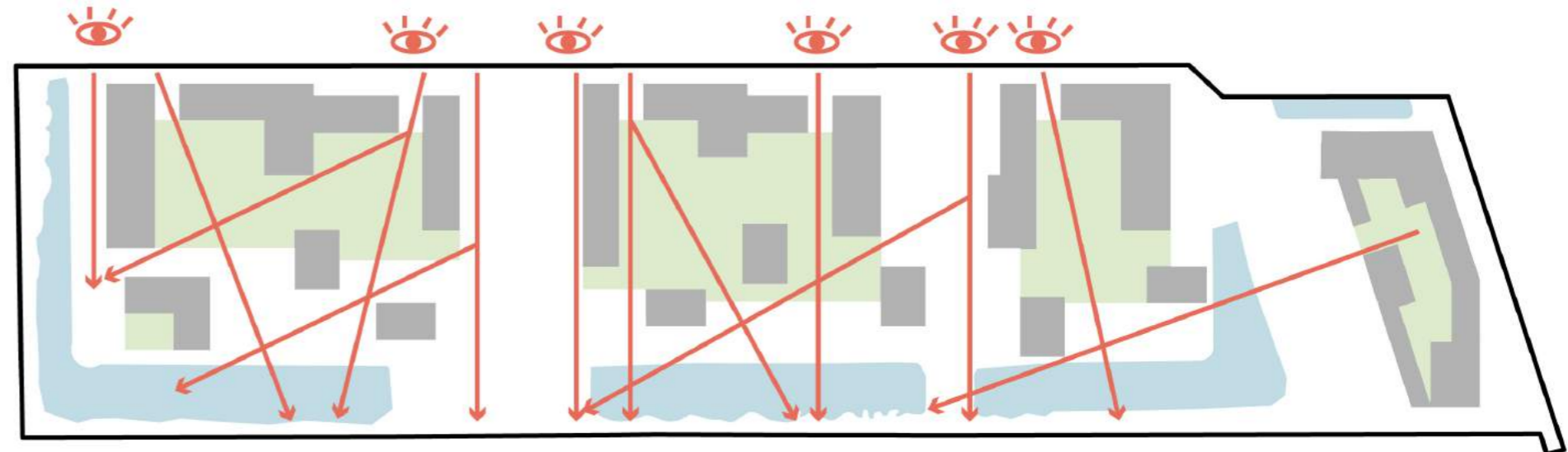
Korte zichtlijnen

Deze zichtlijnen zijn ontworpen om in de hoven en tussen de bebouwing een besloten ruimte te bieden. Een ruimte die open en uitnodigend is maar wel toebehoort aan het bewonerscollectief. Omdat hun lengte varieert, verandert ook de ruimte en de beleving van het landschap ontwerp per plek. De uitwerking van de architectuur speelt in op deze specifieke kwaliteit.

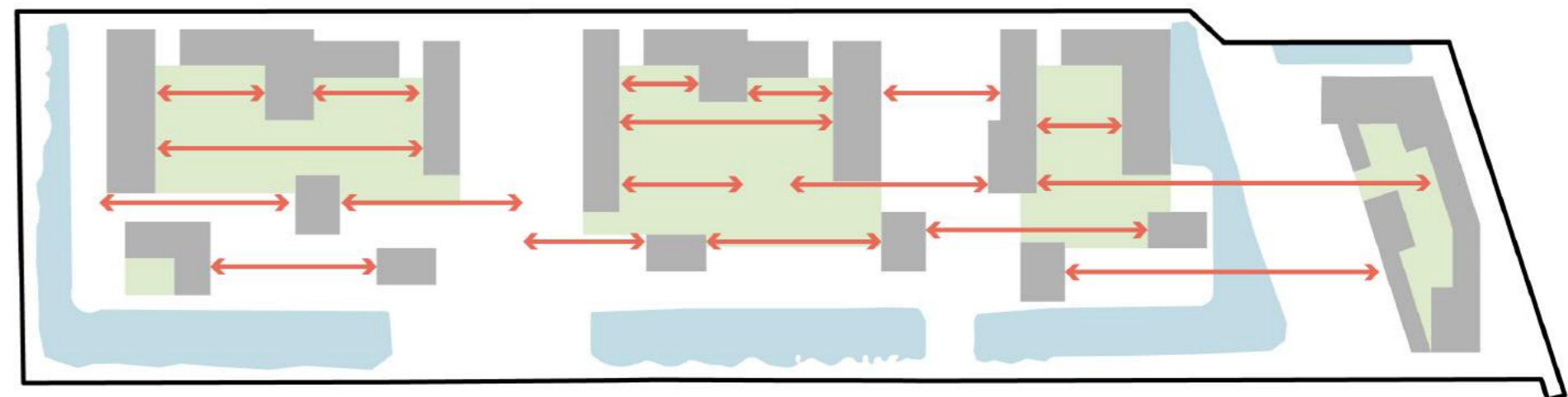
Binnenhoven zichtlijnen

Deze zichtlijnen zijn een serie visuele verbindingen vanuit de woningen in het U blok naar de groenstrook tussen de villa's door. De woningen hebben altijd een goede zichtrelatie op het groen.

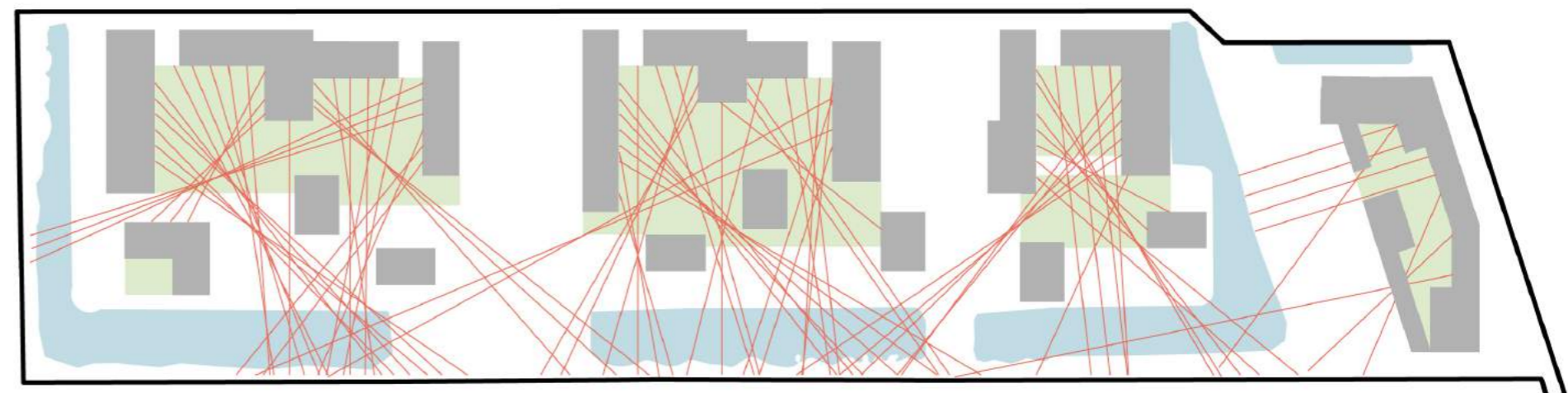
Lange Zichtlijnen



Korte Zichtlijnen



Binnenhoven Zichtlijnen



5 PRINCIPES | BOUWHOOGTE

De bouwhoogtes in Holland Park Zuid zijn in vier categorieën ingedeeld:

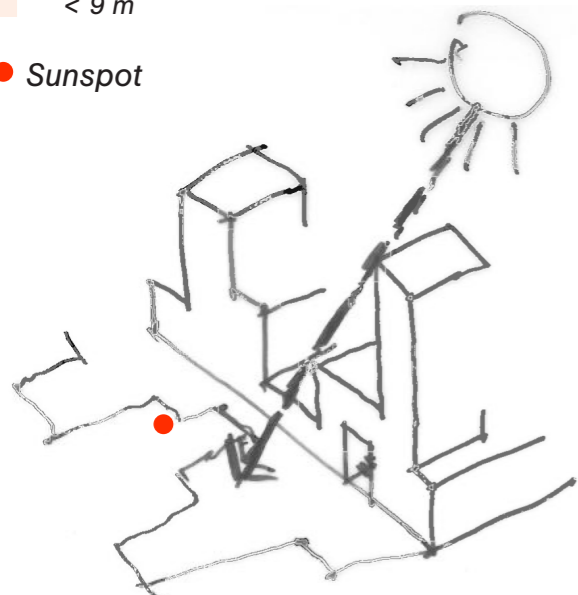
1. Hoogteaccenten
maximaal 16 verdiepingen, 35 a 50 meter hoog
2. Basishoog
10 a 11 verdiepingen, 30 a 34 meter hoog
3. Basismedium
7 a 9 verdiepingen, 20 a 29 meter hoog
4. Sunspot/laagteaccent
3 a 6 verdiepingen, 19 meter als maximale hoogte, met setbacks aan de noordzijde

Hoogteaccenten markeren binnen het eigen cluster bijzondere plekken en accentueren belangrijke plekken op de grotere schaal. Er is één accent per kavel. Deze zijn zo geplaatst dat ze op of aan een zichtlijn staan. Zo staat de toren in het Steigerblok in het hart van de watergrachtstraat in Holland Park. De hoogtes in de U-blokken zijn gemiddeld hoger dan die van de villa's op de eerste rij. De villa hoogtes laten meer zonlicht toe in de hoven. In de boulevardrand zijn enkele laagteaccenten opgenomen die zorgen voor extra sunspots in de boulevard.

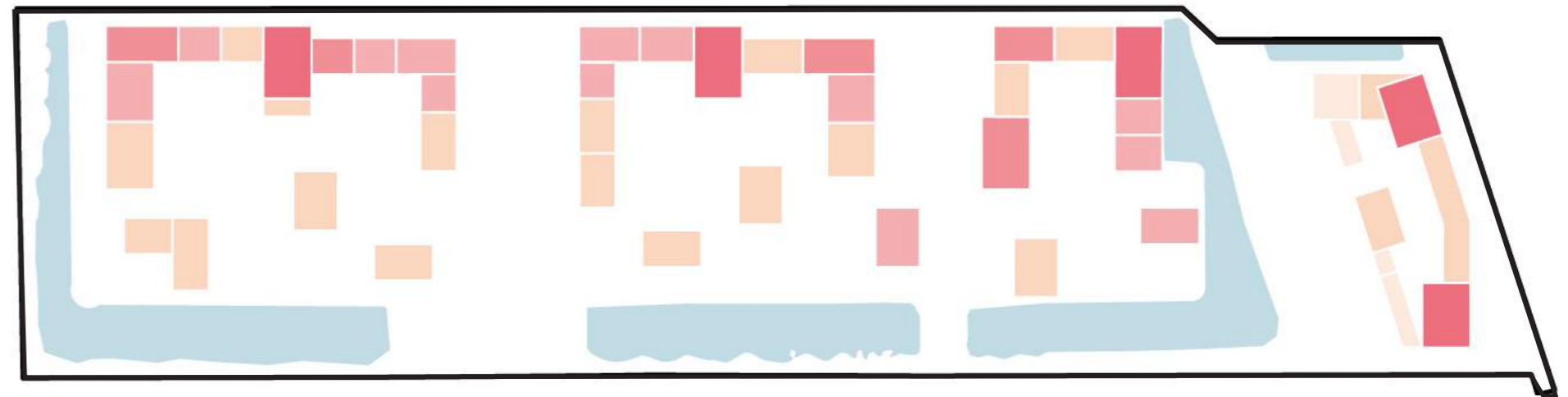
Hoogtekaart (indicatief, zie ook bestemmingsplan)

- 35 - 50 m Hoogteaccenten
- 30 - 34 m Basishoog
- 20 - 29 m Basismedium
- 9 - 19 m Sunspot/laagteaccent
- < 9 m

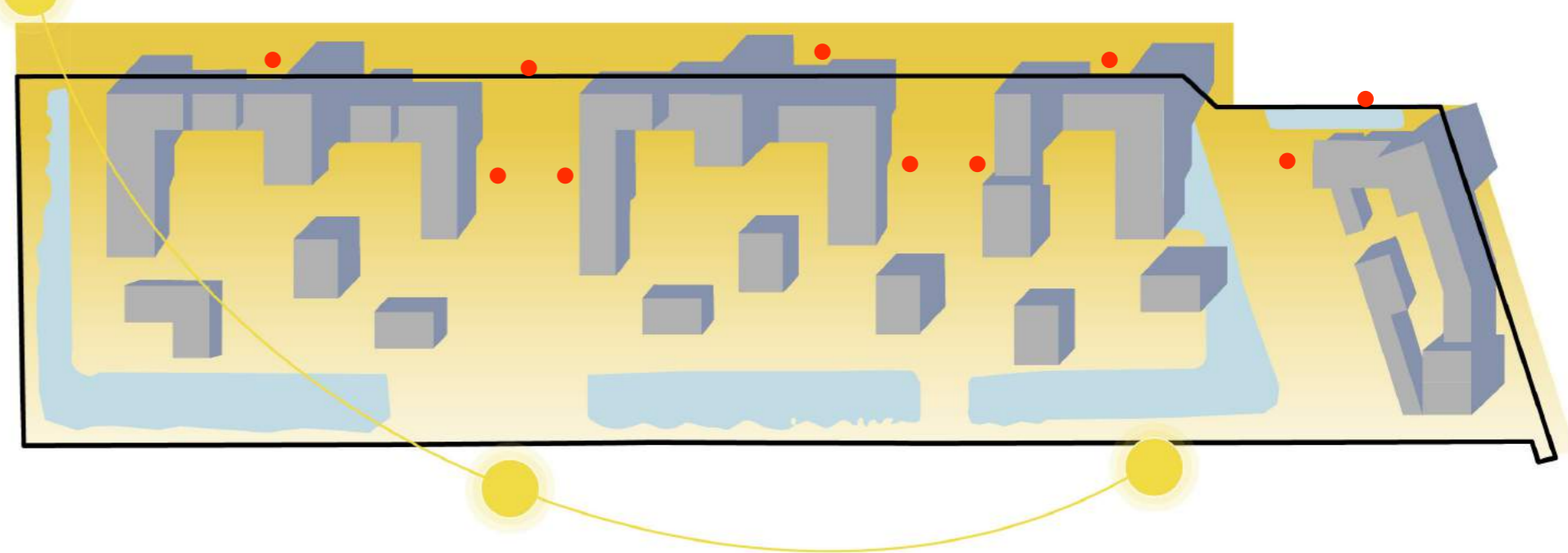
● Sunspot



Indicatieve Hoogtekaart



Zon en Schaduw



In het plan zijn op meerdere hoogtes buitenruimtes voorzien.

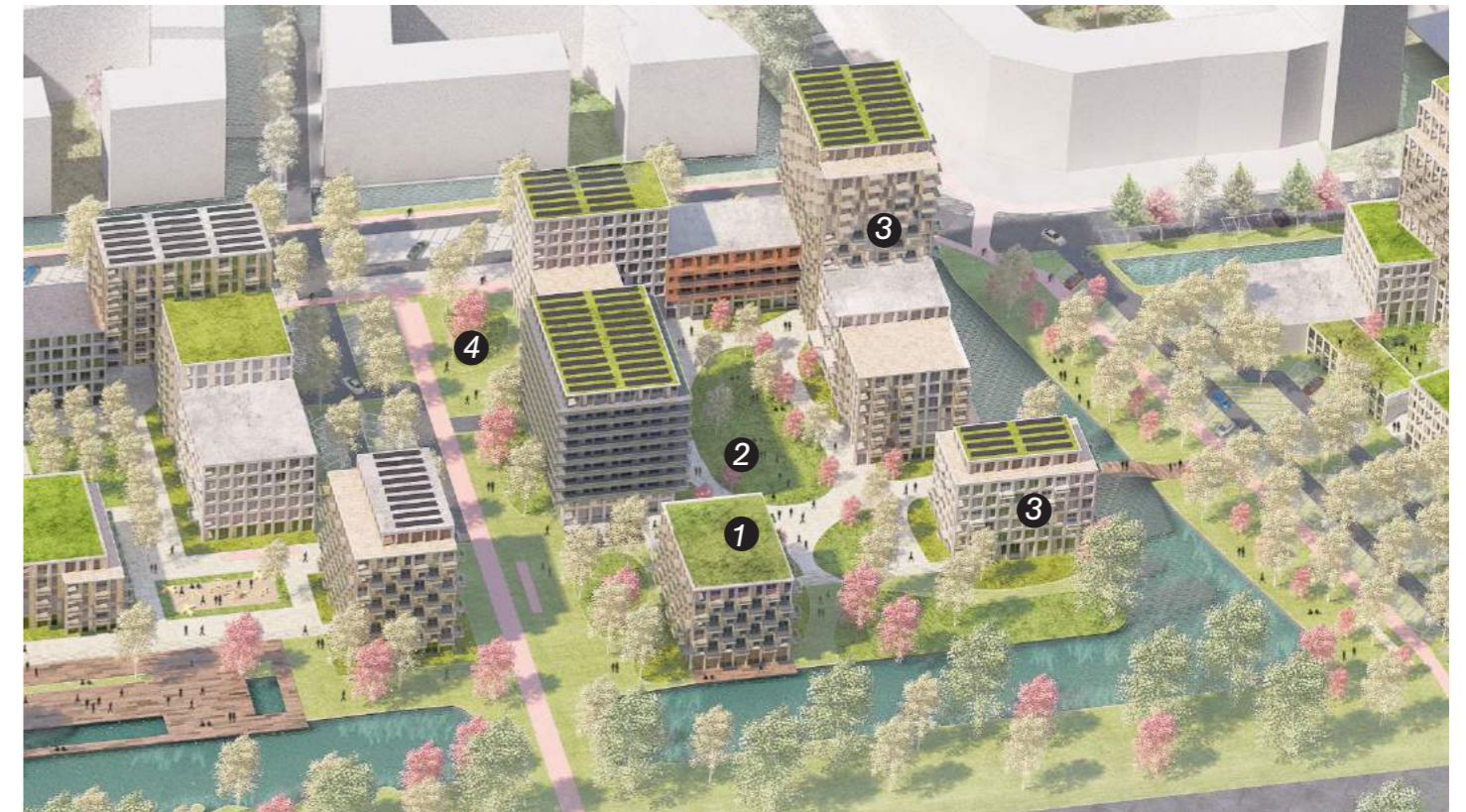
1 Geactiveerd dak - Collectieve daktuinen
Op de lage daken (tot 25 meter hoogte) is ruimte voor groene daktuinen voor collectief gebruik door de bewoners. Ten minste 30% van dit dak oppervlakte wordt hiervoor gereserveerd. Samen met de collectieve functies in de plint streven we ernaar dat alle ruimtes die direct contact hebben met de voet van het gebouw en haar voordeuren intensief benut zijn. Daarmee organiseren we, in een stadse sfeer, de toeëigening van de openbare ruimte.

2 Autoluw Straat beeld
In het interieur van Holland Park Zuid is de auto nauwelijks aanwezig in het straatbeeld. In het voorstel streven we naar een autoluw straatbeeld met een plein en parkachtige drempel-

loze erfinrichting. Het gebied rondom de bouwblokken wordt daarmee het domein van de fietser en de voetganger.

3 Balkon's / Tuinen
 Balkons zijn zo gesitueerd dat er goed contact is met het maaiveld vanuit de hoofdwoonvertrekken op alle verdiepingen. Vooral direct zicht op de binnenhoven is een criterium. Individuele tuinen worden zorgvuldig ontworpen als overgang tussen individueel en publiek/openbaar.

4 De Stad op Ooghoogte
 De collectieve woonentrees, entrees voor publieke programma's, entree's van collectieve fietsenstallingen en entrees van een aantal tuin-studio's hebben elk een individuele aansluiting op het maaiveld. Er ontstaan zo rijke schakelingen van tuintjes, stoepen en pleinen en een gevarieerd contact tussen gebouw en stad en hoven.



Collectieve daktuinen



Autoluw Straat beeld



Balkon's/Tuinen



De Stad op Ooghoogte



6 PRINCIPES | NETWERKEN

Er zijn 3 belangrijke netwerken te onderscheiden.

1. Autoverkeer wordt gebundeld op de boulevard, met duidelijke verbindingen naar de entrees van de parkeergarages van de verschillende gebouwen. Daardoor is het mogelijk om het park en de tuinen grotendeels te vrijwaren van autoverkeer.

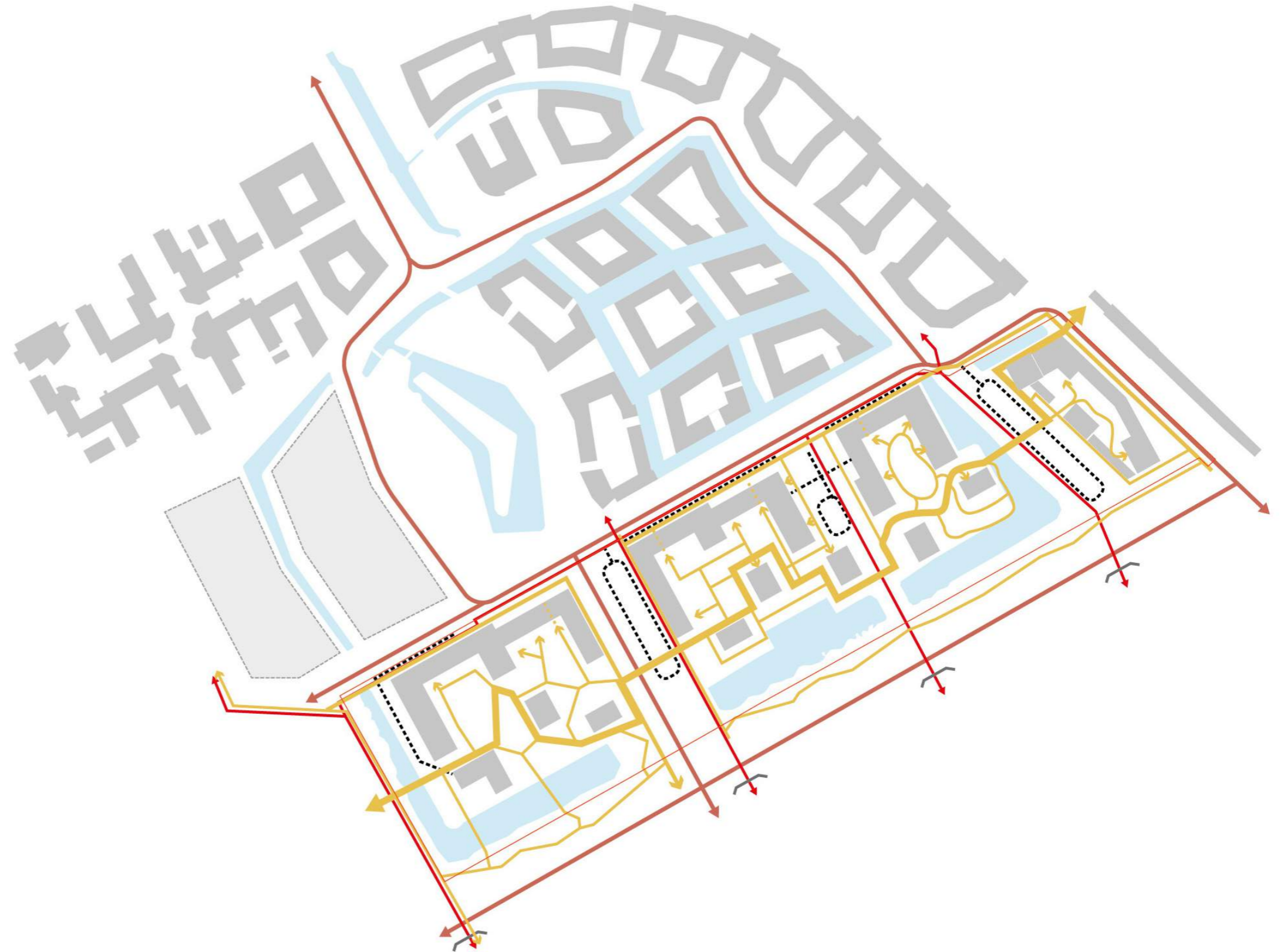
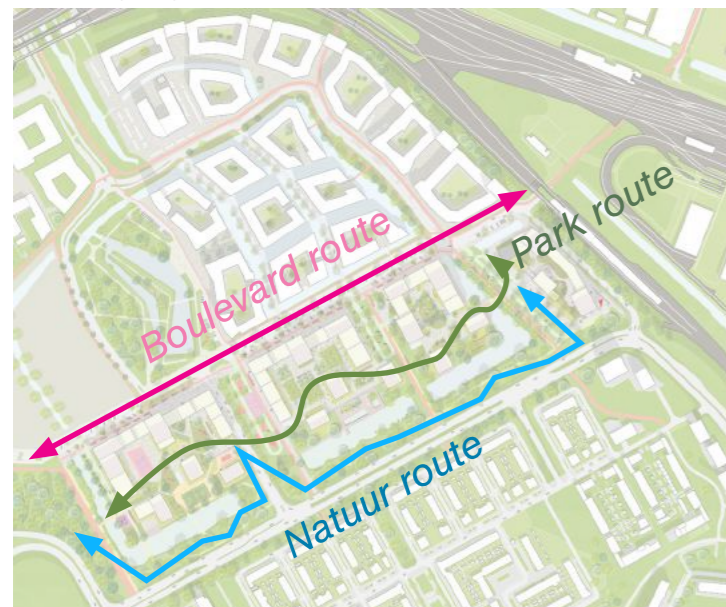
2. Fietsroutes zijn gecombineerd met de tussenstraten, en zijn belangrijke regionale en lokale verbindingen. Ze worden zo min mogelijk verstoord door andere routes.

3. Een fijnmazig netwerk van paden verbindt de verschillende blokken met elkaar, en combineert ze tot een samenhangend park.

Netwerken

-  auto
-  fiets doorgaand
-  fiets lokaal
-  voetganger
-  parkeren
-  tunnel

Voetganger



In Holland Park Zuid bedraagt de parkeernorm voor bezoekers 0,25 per woning. Van de langspaarkeerplaatsen aan het Zilvermewpad kunnen er 22 (17+5) niet gemaakt worden als gevolg van dit plan. Deze komen bovenop de bezoekersparkeernorm van 0,25. De 400 plekken zoals aangegeven op de kaart zijn hiervoor toereikend.

De parkeerplaatsen zijn op diverse plekken en in diverse kwaliteiten ontworpen. Er zijn drie categorieën:

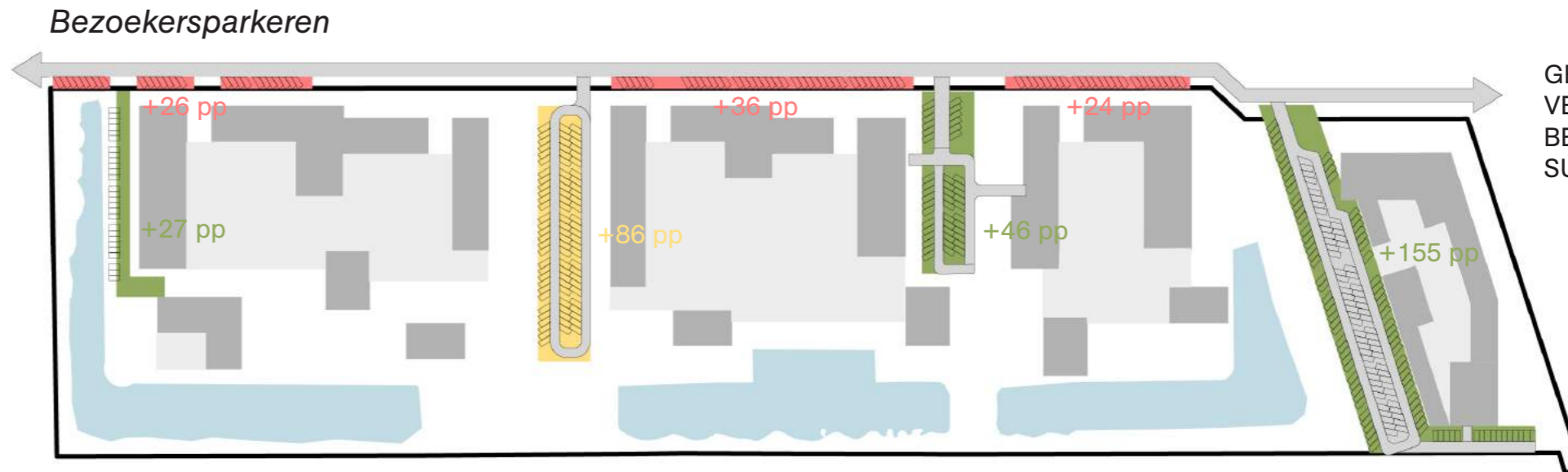
1. Parkeren aan de boulevard aan de rand van het plan. Dit is permanent en monofunctioneel parkeren met plekken tussen bomen en plantvakken.
2. Groenparkeren aan de groene randen van blokken. Er wordt geparkeerd op halfverharding/ open bestrating o.g.
3. Plein/sportparkeren. Een verhard oppervlak met een sportveldbedrukking gedrukt over de parkeerplaatsen.

De laatste twee categorieën zijn uitnodigingen om alternatief gebruikt te worden. Wanneer niet geparkeerd wordt ontstaan extra sport en speel mogelijkheden.

Parkeren in het openbaar gebied wordt blauwe zone en dient te worden gemarkeerd met blauwe ingestrate parkeerstenen in de daarvoor bestemde parkeervakken.

Dubbel gebruik bezoekersparkeren

- Parkeren Boulevard (enkelfunctie)
- Parkeren (plein/sport)
- Parkeren (groen)



GETEKEND: +400 pp
 VERWIJDERD: -22 pp
 BENODIGD: +377 pp
 SURPLUS: +1 pp



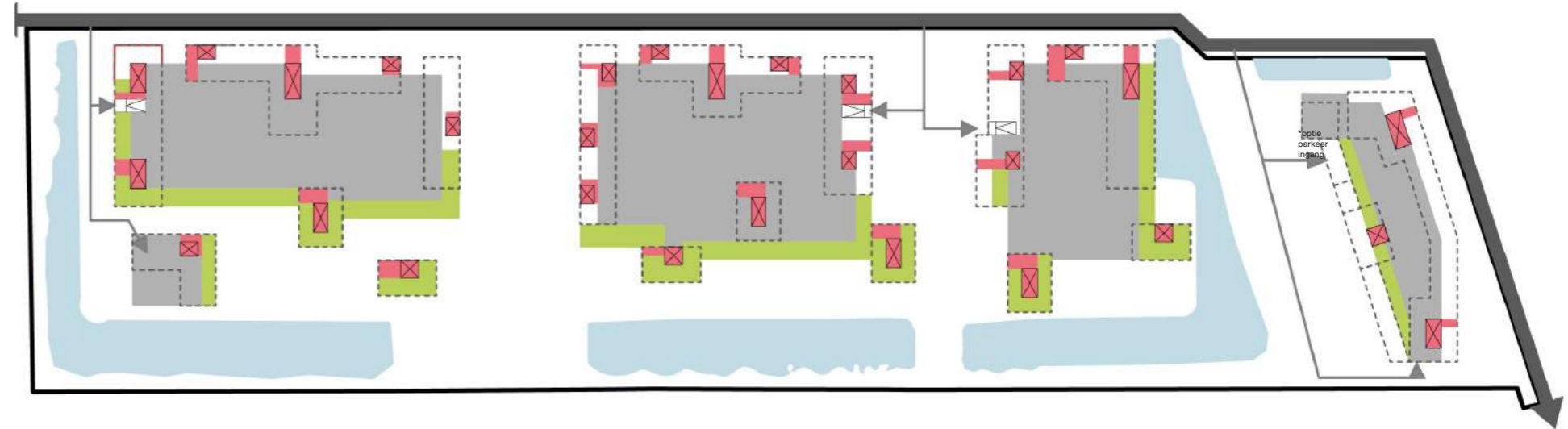
5 PRINCIPES | PARKEERGARAGE NIVEAU

De parkeergarages zijn verdiept aangelegd en zijn ontworpen op de norm van 0,6 auto's per woning. Het afwerkingsniveau van het dek ligt daarbij maximaal 1,0 meter boven het peil van de boulevard. De twee kleinere blokken (Parkblok en Hofblok) hebben twee parkeerlagen nodig. De entrees van de garages liggen in de straten en niet aan de boulevard.

Parkeergarage niveau

- parkeergarage
- fietsenstalling
- lobby
- parkeer ingangen

Parkeergarage Niveau

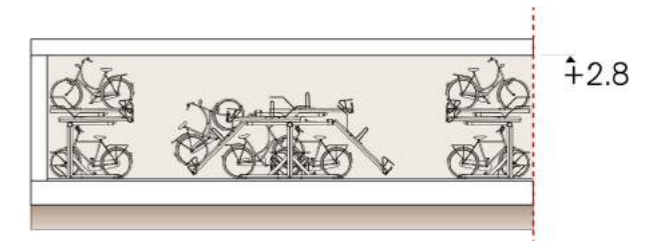


Collectief Fietsparkeren

De fiets staat als volwaardig transportmiddel en als identiteitsdrager maatschappelijk volop in de aandacht. Veel bewoners zijn straks aangewezen op de fiets. De collectieve fietsenstalling en eventuele in pandige vuilopslag zijn praktisch en veilig georganiseerd nabij de kernen van de woningen. Het plan kent geen individuele bergingenblokken. Daarvoor in de plaats komen een goed bereikbare collectieve fietsenstalling en een extra bergruimte in de woning. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bijlage.

Parkeerhub

De toenemende vraag naar flexibiliteit van de parkeervoorziening kan een grote impact hebben op het gebied. In de kelder wordt ruimte gereserveerd voor deelautoinitiatieven. Om zodoende het eventueel leeg-organiseren van delen van het maaiveldparkeren mogelijk te maken of voor het aanbieden van elektrische deelauto's voor extra mobiliteitscapaciteit in de wijk. Laadvoorzieningen voor elektrische auto's van bewoners en deelauto's voor bewoners worden in pandig gerealiseerd.



Mixed car use



Parkeerhub



Collectief Fietsparkeren

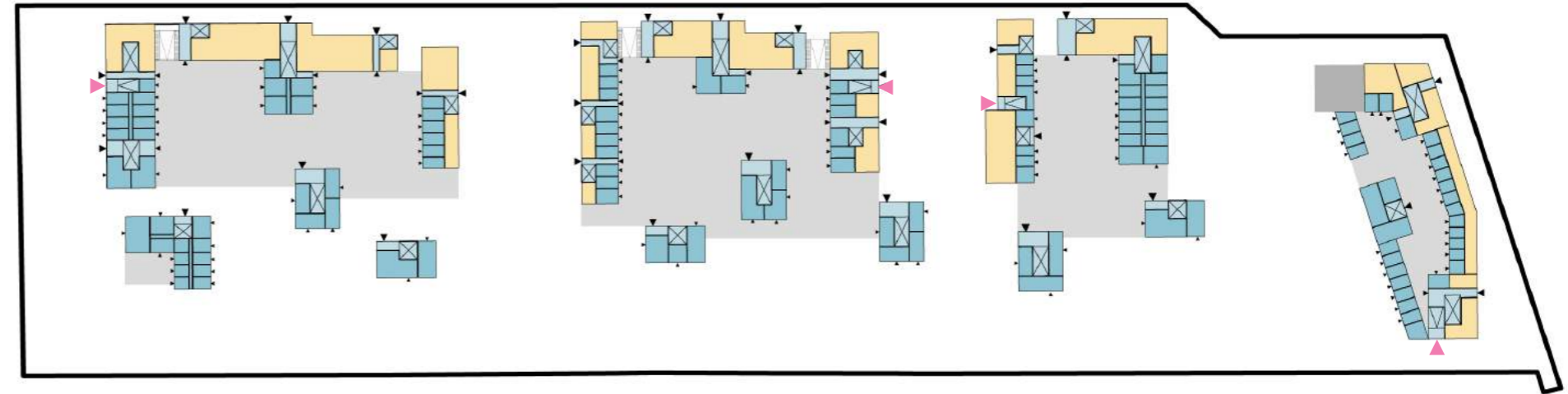


De begane grond kent drie maaiveldniveau's. Maaiveld aan de stadszijde, maaiveld hof-laag en maaiveld hof-hoog (resp $P=0$, $P=+1,0$ en $P=+4,0$)

Begane grond

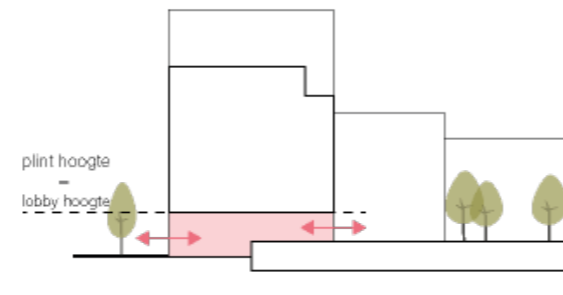
- Binnentuin
- Voorzieningen
- Woningen
- Parkeergarage ingang
- Lobby ingang
- Woningen ingang

Begane Grond



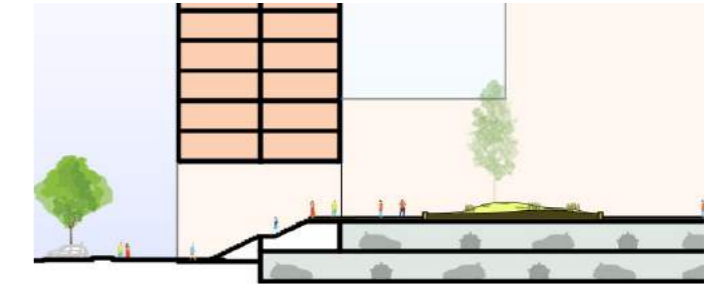
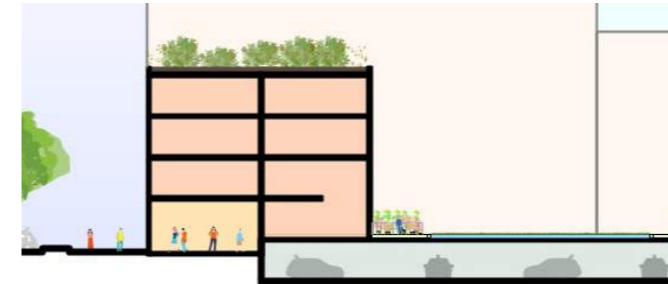
Woninglobby's

De collectieve toegangsruimten voor de woningen liggen in de buitenrand van de blokken. De lobby's hebben dezelfde hoogte als de commerciële plint (4m) en bieden een visuele en fysieke verbinding met de hoger gelegen binnenhoven van het blok.



Appartementen op de begane grond

Deze hebben een eigen buitenruimte die grenst aan het openbaar gebied. Zowel aan de hofzijde als aan de straatzijde. Hier zijn bijzondere types denkbaar.



Lobby



Voorzieningen /Appartementen (op BG)



Poorten



Poorten

Deze brede fysieke openingen zorgen voor zicht, licht en lucht en voor beweging tussen de boulevard en de binnenhoven.

De minimale breedte bedraagt 10 meter met een vrije doorgang van 2 verdiepingshoogten op het laagste punt.

Voorzieningen/plint

Deze bevinden zich aan de boulevard en de hoofdtoegangswegen met een entree op straatniveau. De verdiepingshoogte is minimaal 4,0 meter. Te realiseren voorzieningen sluiten zo veel mogelijk aan bij de behoefte van de wijkbewoners. De nadruk ligt op maatschappelijke functies en op de betekenis voor de buurt.

5 PRINCIPES | DOMEINEN

We onderscheiden 3 domeinen: publiek, collectief en privaat.

1. De publieke zone wordt vormgegeven als een goed toegankelijk en doorwaadbaar groen park aan het water. Met bruggen en de groene tussenstraten worden deze verbonden met de omgeving. De publieke zone ligt grotendeels in het openbaar gebied, deels ook op privaat terrein

2. De collectieve zone bevindt zich op de half-verdiepte parkeergarages die zich onder de grote bouwblokken bevinden. Ze zijn het verlengstuk van het park, maar hebben een meer cultureel inrichting en bieden ruimte voor intensiever gebruik. Het hoogteverschil markeert op subtiele wijze de overgang tussen het publieke en collectieve domein. Het collectieve domein kan niet worden afgesloten en is blijvend toegankelijk. Het collectieve domein ligt op privaat terrein.

3. De private zones sluiten aan op de functies in de plinten, in de vorm van terrassen, omsloten tuinen of Delftse stoep. Daarmee wordt ook onderscheid gemaakt in de mate van afscherming en definiëring van deze zones. Deze liggen deels op privaat terrein en deels op het huidig openbaar terrein.

Domeinen

- Private zone
- Collectieve zone
- Publieke zone



Er zijn vier randcondities voor de blokken in de aansluiting met het maaiveld.

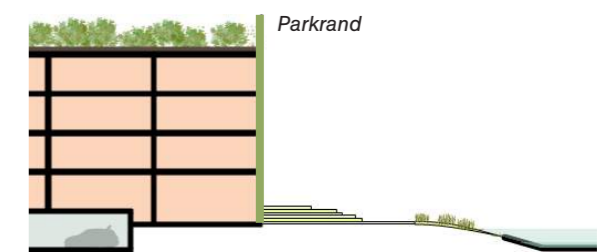
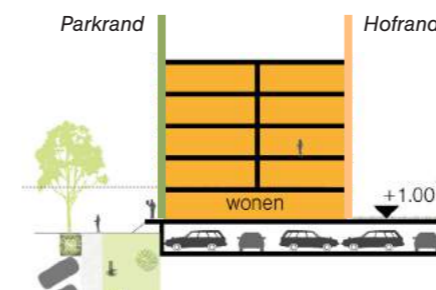
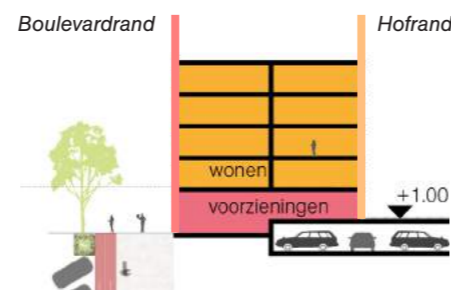
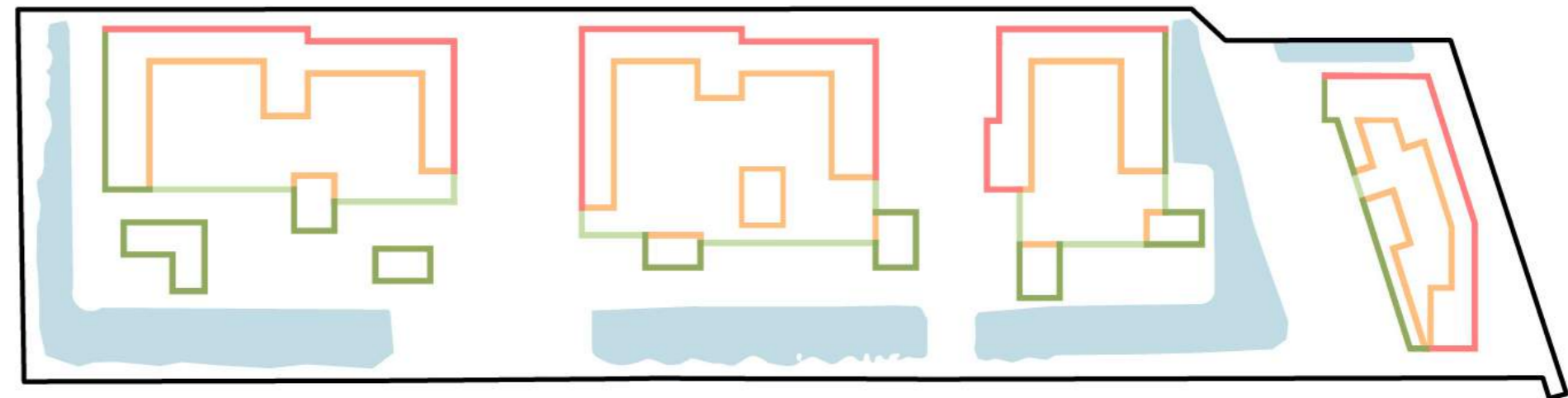
- De Boulevardrand met grotendeels commercieel programma. De hoogte van de commerciële plint is minimaal 4,0 m.
- De Hofrand met de overgang van woningen naar het collectieve hof op het parkeerdek (niveau +1,0 m). In deze rand liggen privé buitenruimten.
- De Parkrand (niveau 0,0 of +1,0 m) van de parkeerbak wordt zodanig landschappelijk vormgegeven en opgenomen in het landschapsontwerp. De gebouwde rand is niet zichtbaar en groen opgelost.
- De Landschappelijke overgang van het dekniveau en het landschap in de volle grond (niveau +1,0 naar 0,0 m) wordt zodanig landschappelijk vormgegeven en opgenomen in het landschapsontwerp dat die niet zichtbaar is.

De privé buitenruimtes worden zo ontworpen dat deze integraal deel uitmaken van het openbaar en het publiek gebied. De ruimtes borgen de individuele privacy en gebruikscomfort, ze zorgen voor een duurzaam uitnodigend gebruik van het publieke en het openbare domein.

Gevelrand

- Boulevardrand
- Hofrand
- Parkrand
- Landschappelijke overgang

Gevelrand



Boulevardrand



Privé buitenruimtes



Parkrand t.p.v. de villa's






5 PRINCIPES | PRIVATE TERRASSEN

De overgang tussen *privaat* en *collectief* of *publiek* gebied wordt *nauwkeurig* en *divers* vormgegeven. De *inrichting* is afhankelijk van de *aangrenzende ruimtes*.

Aan de *boulevard* wordt een *Delftse Stoep* ingericht. Grenzend aan de *collectieve binnentuinen* worden *private tuinen* duidelijk *gemarkeerd* en *afgescheiden* door middel van *hagen* en *beplanting*. De *gebouvvolumes* dicht bij de *singel* krijgen *vlonderterrassen*, waardoor *maximaal relatie* ontstaat met het *omliggende landschap*.

Domeinen

-  Tuinen
-  Vlonderterrassen
-  Voorzieningen gevel / Delftse stoep



referentie hagen als afscheiding



referentie beplanting en hoogteverschil



referentie voorzieningen gevel



referentie delftse stoep



referentie vlonderterrassen



referentie vlonderterrassen

Oppervlakteverhouding

De hoven moeten qua karakter en ontwerp variëren als gevolg van de vormgeving en inrichting van oppervlakken die in een bepaald blok worden gebruikt. De gebruikte oppervlakken zijn gekozen op basis van de programmatische wensen en landschapontwerpambities.

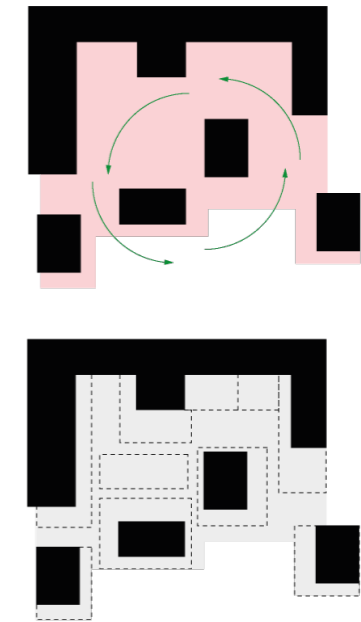
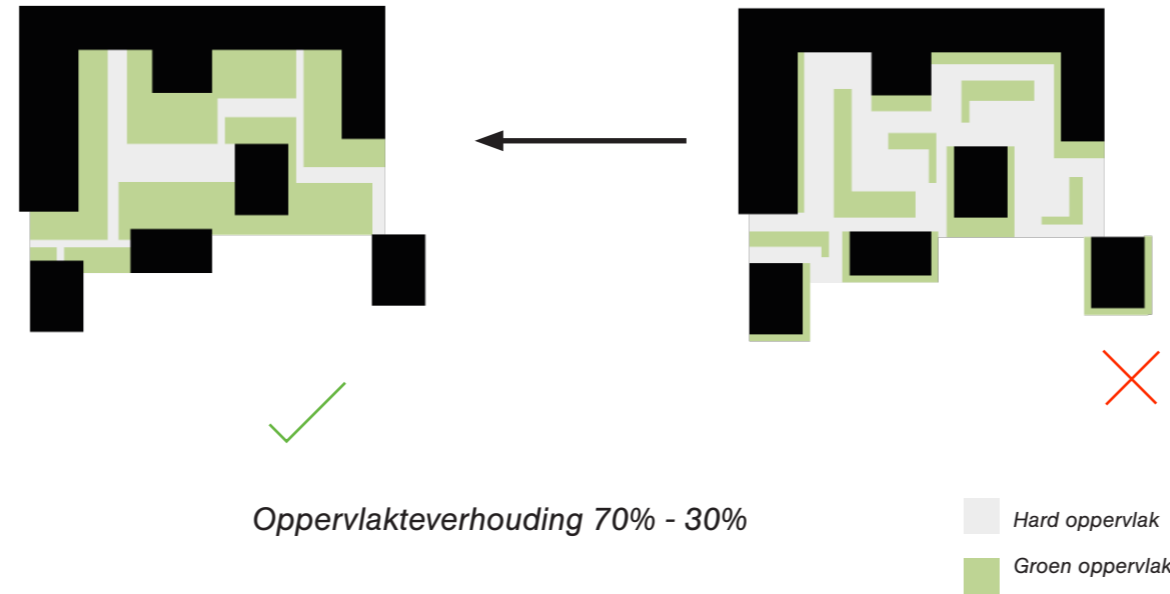
Alle buitenruimte is gematerialiseerd in een gemiddelde verhouding onverhard minimaal 70%, verhard maximaal 30%.

Het hoogteverschil gecreëerd door de parkeergarages wordt onzichtbaar meeontworpen.

Gemeenschappelijke binnentuin

De binnenhoven zijn gemeenschapsplaatsen.

Hekken of fysieke barrières zijn afwezig



Funtioneren binnengebied

Oppervlakteverhouding (80% - 20%)



Oppervlakteverhouding 40% - 60%



Gemeenschappelijke binnentuin



5 PRINCIPES | FUNCTIES EN FACILITEITEN

Sport en spel draagt bij aan een gezonde leefomgeving, en wordt op verschillende manieren gestimuleerd. De tuinen en het singelpark worden ingevuld met diverse speelplekken en sportvelden. Allen krijgen ze een natuurlijk en groen karakter, waardoor ze maximaal bijdragen aan de natuurlijke sfeer van het gebied. Bij de inrichting van de verschillende gebruiksplekken wordt gezorgd voor een divers aanbod, met elementen voor verschillende doelgroepen en leeftijdscategorieën.

Activiteiten

-  Speelvoorzieningen
-  Sportvelden
-  Steiger
-  Monumentale bank



referentie sport in het groen



referentie sport in het groen



referentie speelvoorzieningen in het groen



referentie speelvoorzieningen in het groen



referentie water speel elementen



referentie steiger



In heel Holland Park is de basisinrichting herkenbaar hetzelfde. Er is één basismateriaal [of één familie van materialen]. Het streven is de inrichting niet te laten domineren door allerlei verkeersgerelateerde ingrepen, maar eerder richting 'shared space' te bewegen. Holland Park kent een zeer gevarieerd gevelbeeld met ook tussen buurten onderling zichtbare verschillen. Als tegenpool is de verharding van de openbare ruimte vooral rustig, en heeft deze een vriendelijke grondtoon. Kleine verschillen in kleur, afwerking,

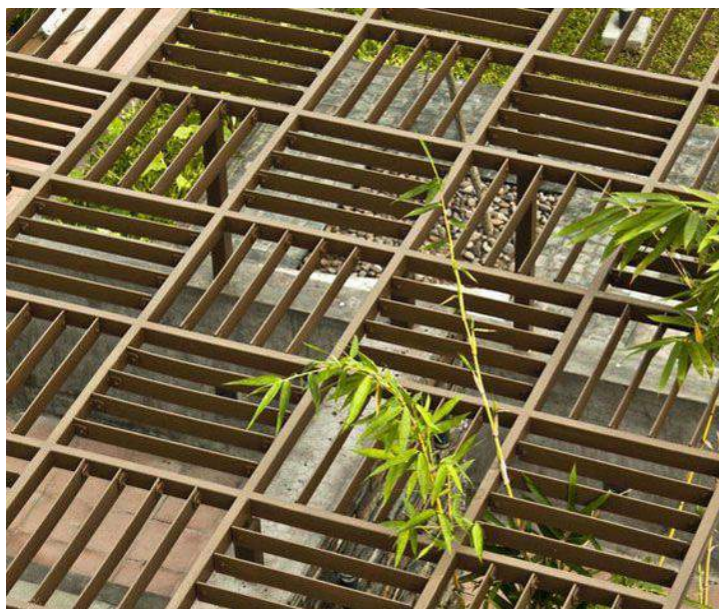
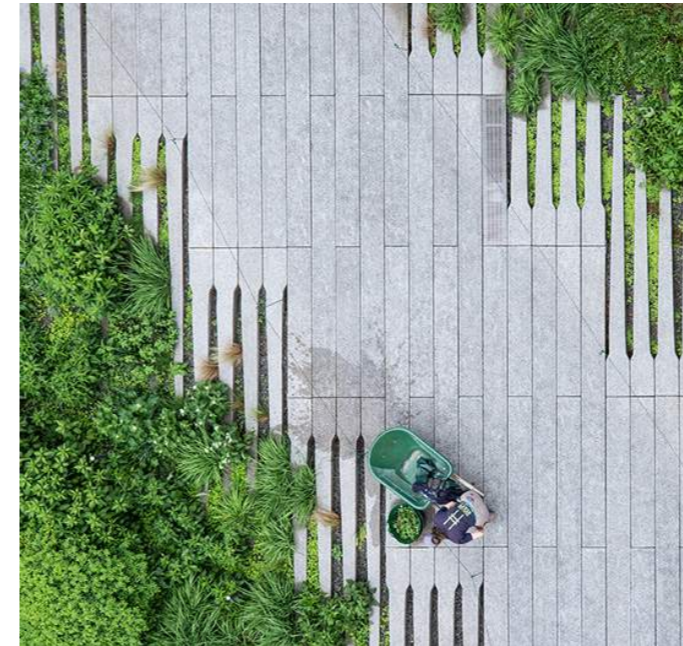
textuur, formaat of legverband markeren op rustige wijze de domeinen voor de voetganger, de fietser en de auto.

Alle verharding is van duurzame materialen met een vriendelijke uitstraling. Dit is in de basis een verharding van betonklinkers met een hoogwaardige toplaag, in grijstinten. Dezelfde of gelijkende steen is reeds toegepast in de oudere delen van Holland Park. Deze terughoudende kleurkeuze waarborgt voor de lange termijn

een duurzaam beeld en vertroebelt niet door vervuiling. De verharding wordt waar het kan á niveau aangelegd om een lineair beeld van trottoirbanden te voorkomen. Binnen dit totaalbeeld kunnen door middel van textuur- en kleurverschillen in de afwerking diverse zones in de verharding worden aangegeven. Hierdoor vindt elke weggebruiker een plek in de basisvloer.

Om zoveel mogelijk eenheid en rust in de materialisering in het gebied te maken, en om

het maaiveld als één ruimte te kunnen ervaren, maken we het fietspad bij voorkeur niet in rood asfalt. In een principe uitwerking is weergegeven, waar een duidelijk kleurverschil in het materiaal de fietsroute zichtbaar maakt. Het materiaal van het meubilair is hout, om maximaal bij te dragen aan de natuurlijke sfeer van het gebied.



5 PRINCIPES | MENGING WONEN

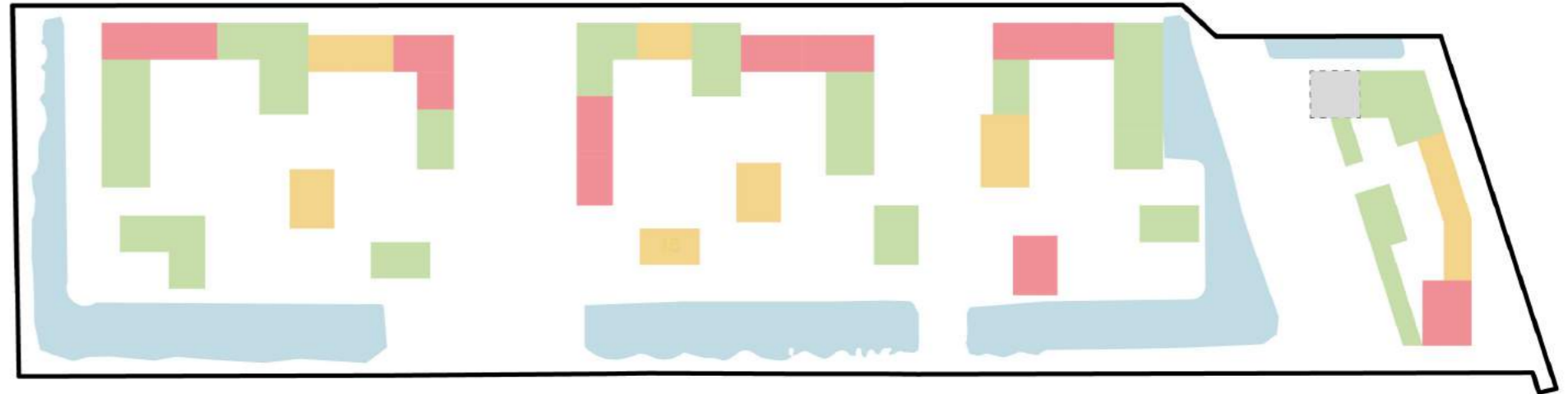
De drie segmenten van het wonen voor Holland Park Zuid zijn sociale huur (30%), middeldure huur (20%) en vrije sector koop / huur (50%).

Uitgangspunt is het mengen van de drie categorieën. De minimale menging is de menging op blokniveau. In beginsel is een aanpalend blok (gedefinieerd door een stijgpunt/maximale blok lengte ca. 50 meter) steeds van een ander segment. Kleinschaliger menging (meerdere categorieën op één kern/ in één VVE) is mogelijk maar niet verplicht.

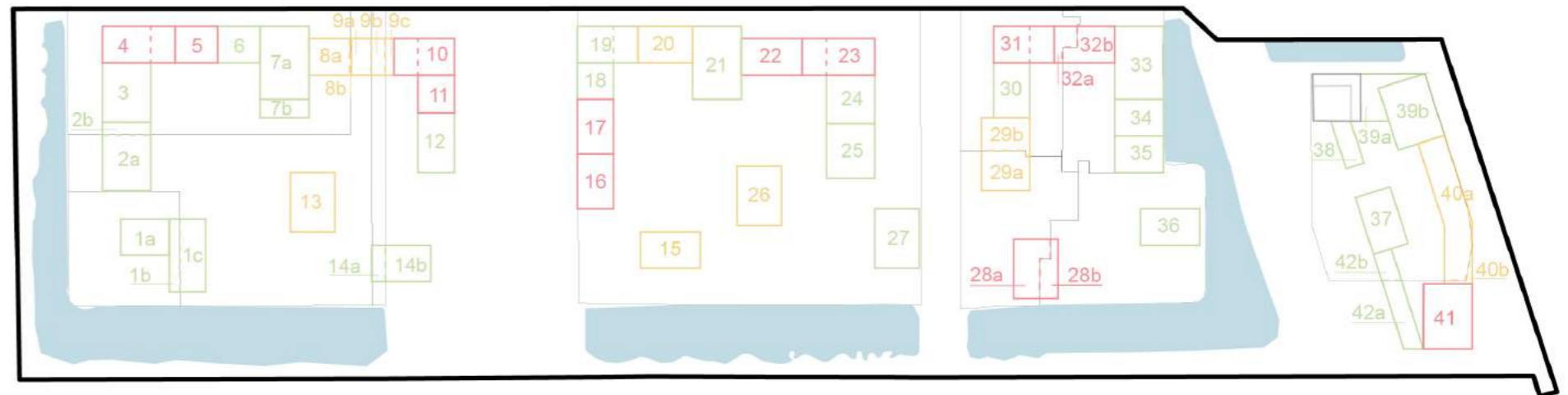
Segmenten

- 30% Sociale Huur
- 20% Middeldure Huur
- 50% Vrije Sector

Verdeling Segmenten



Nummer Gebouw



Op de uitwerking van de stedenbouw en het landschap wordt regie gevoerd.






De samenhang van de uitwerking van de architectuur vraagt ook om regie.

Het streven is om naast samenhang ook diversiteit te bereiken (zie voor de bebouwingsskorrel ook de Beeldkwaliteitsplan Holland Park West en Zuid dd.5 maart 2018).

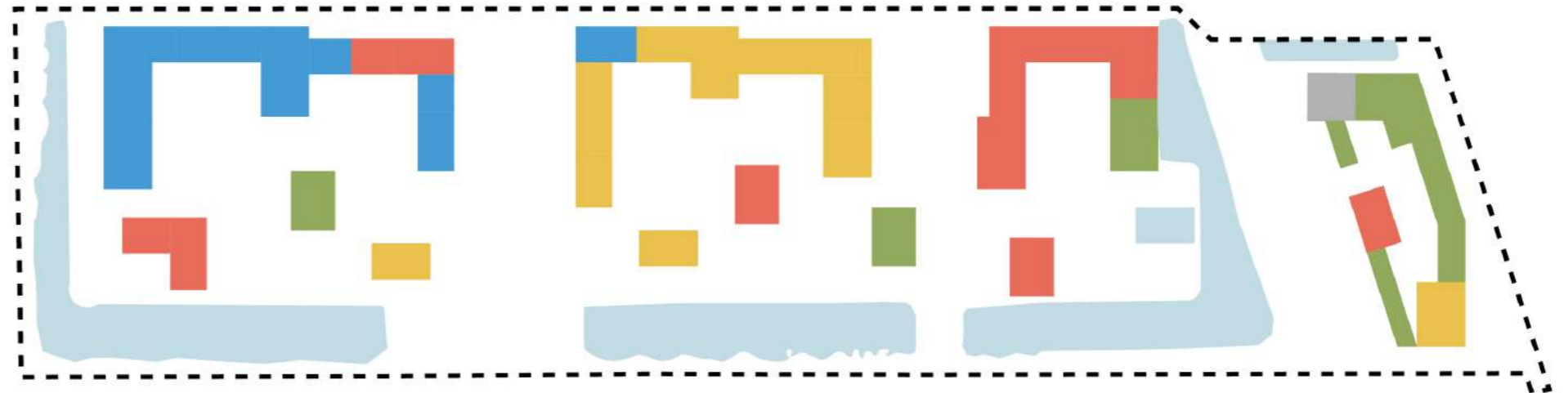
We gaan uit van één coördinerend architect per blok. Binnen dit blok zijn vervolgens meerdere architecten actief (minimaal 3) onder de regie van de coördinerend architect. De coördinerend architect van het eerste blok wordt ook betrokken bij een klein deel van het tweede blok.

Hiermee wordt beoogd om de opgedane kennis over onder meer landschap, duurzaamheid, circulariteit, functiemenging, techniek en dialoog met stedenbouw binnen de ontwerpteam te continueren.

Supervisie

-  Supervisor stedenbouw en landschap
-  Architect a
-  Architect b
-  Architect c
-  Architect d

Supervisie Schema



5 PRINCIPES | DUURZAAMHEID

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 verdiepte plekken houden water vast bij extreme regenval, en voeren het vertraagd af naar de singel. Er wordt ruimte gegeven aan open water, met natuurvriendelijke en flauwe oevers. De variatie aan (water)planten draagt bij aan het verhogen van de waterkwaliteit.

2. Biodiversiteit Door middel van een gevarieerde beplanting wordt de biodiversiteit in het gebied verhoogd. Daarbij wordt gekozen voor verschillende types inheemse beplantingen, die een natuurlijke gelaagde opbouw van een bos imiteren: een combinatie van kruidenvegetatie, struiken en bomen. Ook worden intensieve en extensieve zones afgewisseld, als ook natte en droge milieus. Extra elementen zoals nestkasten, nestkasten voor holenbroeders en insectenhôtels worden toegepast om het leefklimaat voor vogels, vleermuizen en insecten te verbeteren.

3. Hittestress Door maximaal te vergoeden 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.

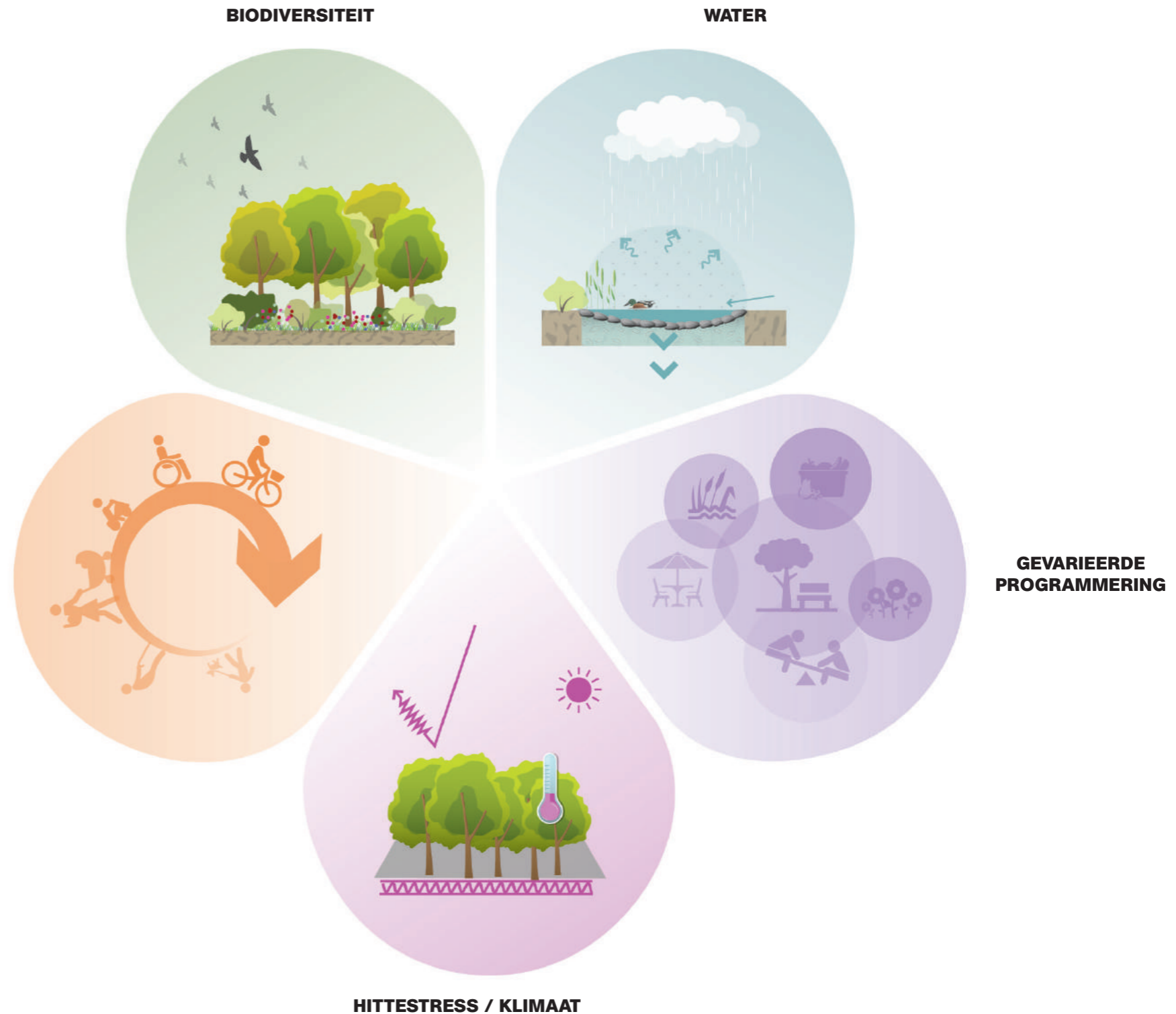
4. Toegankelijk Bij de organisatie van paden en zones, wordt de toegankelijkheid voor een divers publiek geborgd.

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

CIRCULAIR

We zetten in op hergebruik van aanwezige materialen en het toepassen van hergebruikt materiaal uit aangrenzende projecten (urban mining). Naast hergebruik wordt ingezet op duurzame materiaalkeuzes, zowel in herkomst, als in gebruik en levensduur.

De landschapsthema's worden uitgewerkt in lijn met de duurzaamheidsnota Holland Park West dd. maart 2018 welke van toepassing is

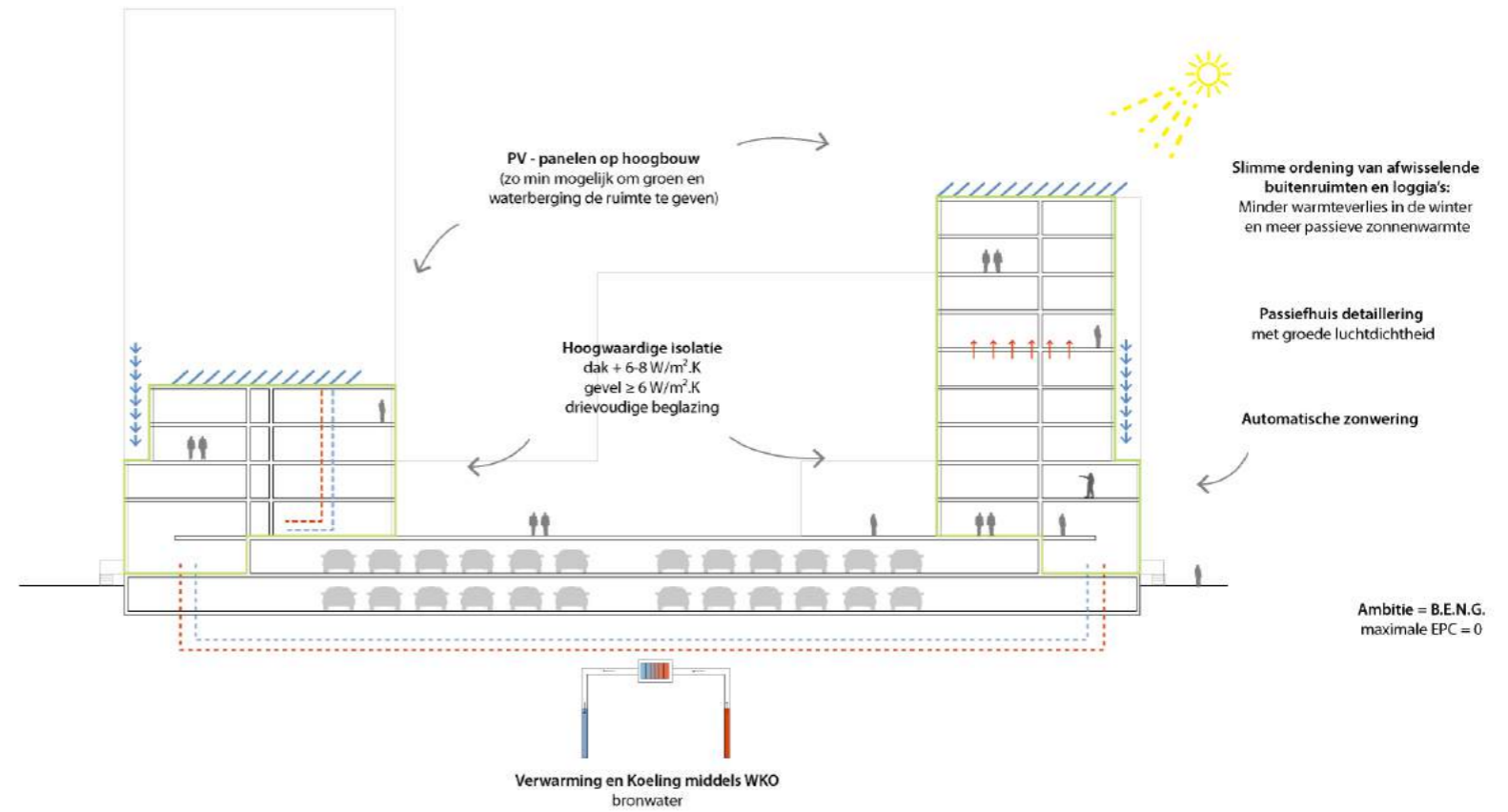


De ambities van de gemeente Diemen met de duurzaamheid van Holland Park Zuid zijn hoog. De gemeente zet in op de thema's: *Energie neutraal, circulair, klimaatadaptief en ecologie.*

De toepasselijke duurzaamheidsnota Holland Park West dd. maart 2018 beschrijft de details van de ambities en kwantificeert de te leveren duurzaamheidsprestatie op een aantal criteria. De prestatie wordt gemeten met de GPR gebouw methodiek.

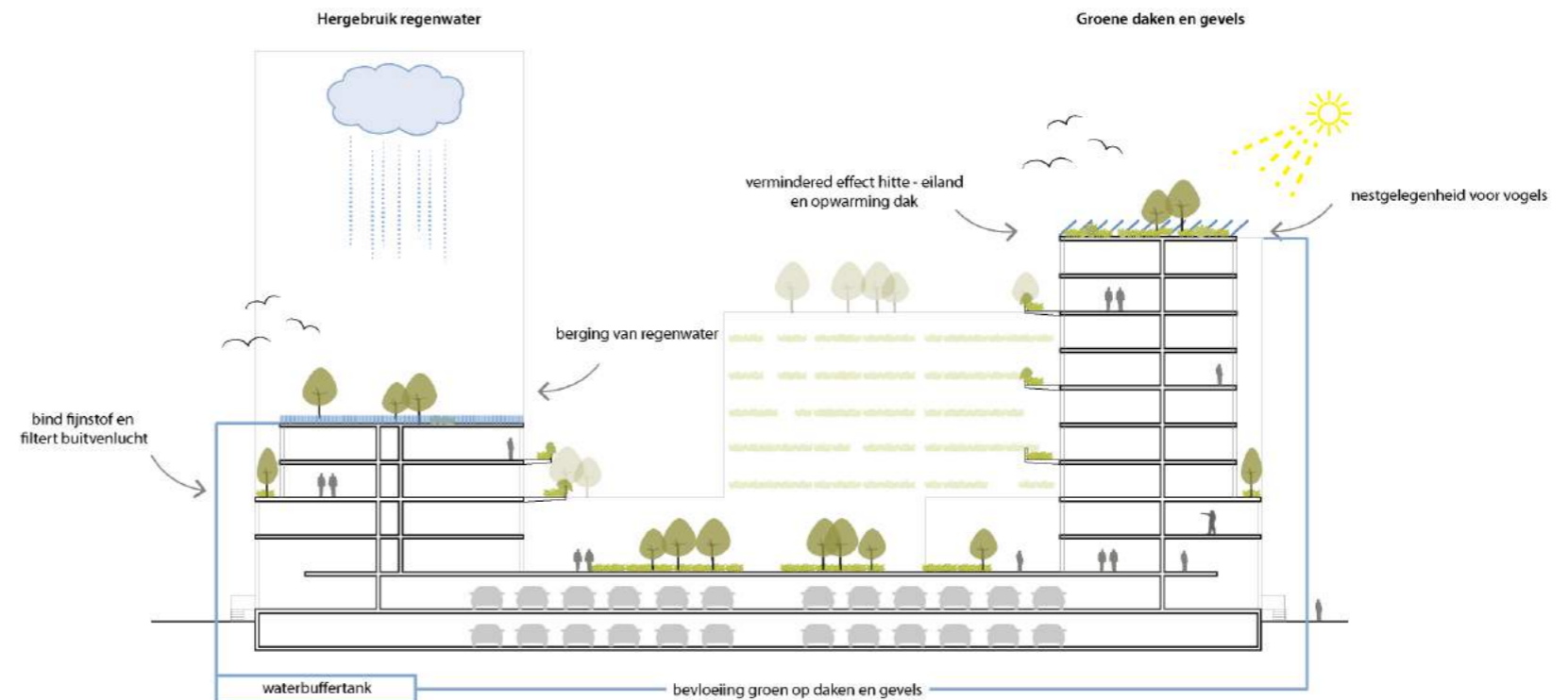
Energie neutraal

-  Duurzame energie leveren naar de omgeving
-  100% LED verlichting
-  Centraal gebalanceerde ventilatie met WTW
-  LT - vloerverwarming en eventueel koeling



Duurzaamheid

groen en water





6 TELSTAAT



Bestaande Situatie



Kavels: bestaande situatie

Plangebied	106.089 m ²
Totaal private kavels	57.416 m ²
Totaal gemeente kavel	48.673 m ²

Kavel Sportblok

D - 1866	795 m ²
D - 1902	7.000 m ²
D - 1906	2.511 m ²
D - 1907	8.240 m ²

TOTAAL 18.546 m²

Kavel Steigerblok

D - 1575	20.130 m ²
----------	-----------------------

TOTAAL 20.130 m²

Kavel Parkblok

D - 1699	3.134 m ²
D - 1700	3.944 m ²
D - 1701	2.942 m ²
D - 1702	2.995 m ²

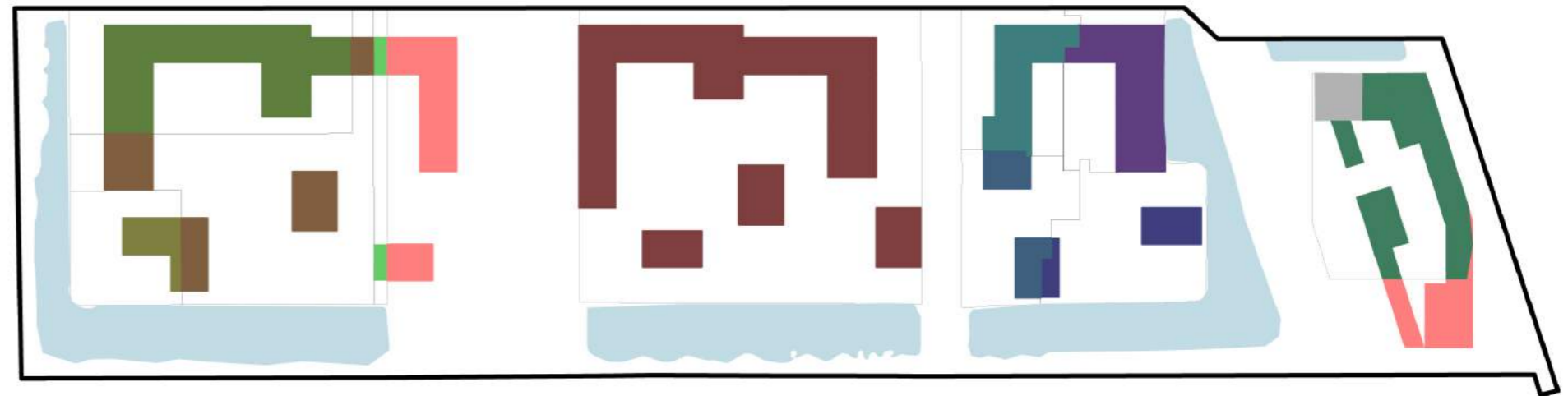
TOTAAL 13.015 m²

Kavel Hofblok

D - 1505	5.725 m ²
----------	----------------------

TOTAAL 5.725 m²

Nieuwe Situatie



Te realiseren programma in nieuwe toestand in BVO's

Wonen	155.252 m ²
Voorzieningen	6.072 m ²
*Totaal	161.324 m²

* Van het wonen bevindt zich 17.362 m² op gemeentegrond

Kavel Sportblok

D - 1866	1.314 m ²
D - 1902	28.983 m ²
D - 1906	1.799 m ²
D - 1907	9.073 m ²
Gg*	9.050 m ²

TOTAAL 50.219 m²

Kavel Steigerblok

D - 1575	47.601 m ²
----------	-----------------------

TOTAAL 47.601 m²

Kavel Parkblok

D - 1699	17.934 m ²
D - 1700	4.081 m ²
D - 1701	5.811 m ²
D - 1702	9.867 m ²

TOTAAL 37.693 m²

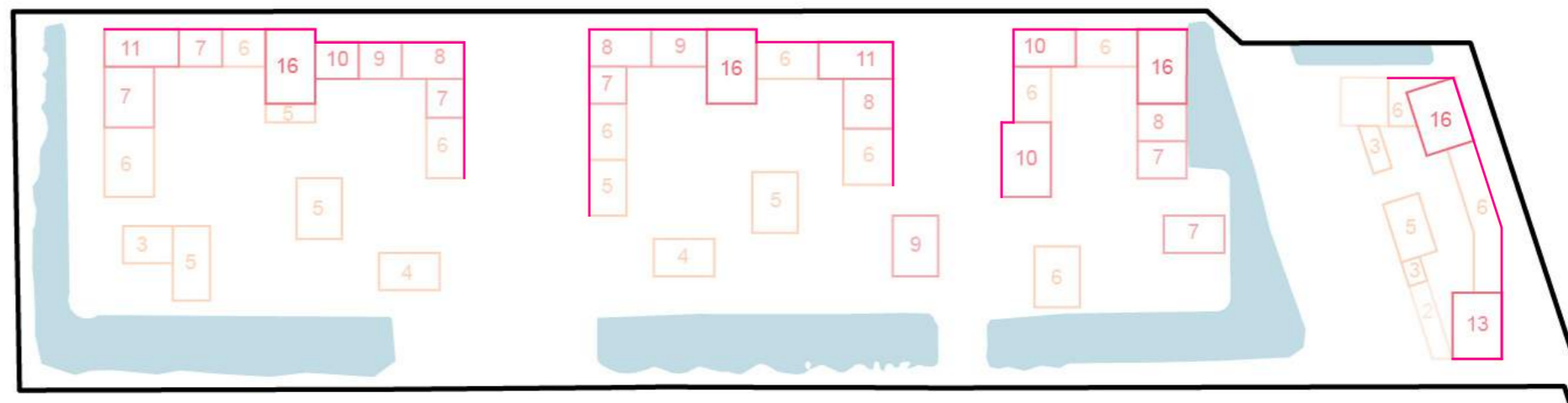
Kavel Hofblok

D - 1505	17.499 m ²
Gg*	8.312 m ²

TOTAAL 25.811 m²

* Gg - Gerealiseerd op Gemeente grond

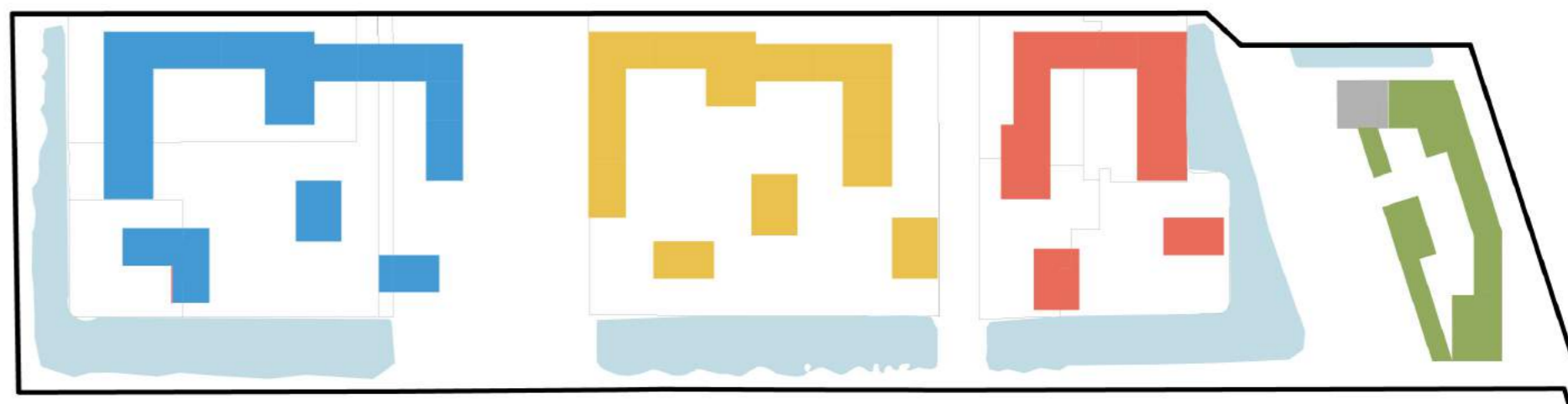
Bouwlagen



Aantal bouwlagen

- 12 - 16 lagen
- 10 - 11 lagen
- 7 - 9 lagen
- 3 - 6 lagen
- 1-2 lagen
- Verplichte hoogte begane grond a 4,0m

Programmaverdeling



Programmaverdeling per kavel

* Collectieve fietsenbergingen bereikbaar vanaf maaiveld en aanvullende individuele bergingen in de woningen georganiseerd, zie ook de bijlagen voor deze regeling

Totaal

Kavel	57.416 m ²
BVO totaal	161.324 m ²
Woningen aantal	1.509
Woningen BVO	155.252 m ²
Sociale huur GO	27.511 m ²
Middeldure huur GO	17.884 m ²
Vrije sector GO	63.282 m ²
Max hoogte	50 m
Voorzieningen BVO	6.072 m ²
Parkeercapaciteit BVO totaal	34.485 m ²
Parkeercapaciteit BVO	28.373 m ²
Parkeercapaciteit aantal	946
Fietscapaciteit BVO	6.112 m ²
Bezoekersparkeer aantal	377

Kavel Sportblok

Kavel	18.546 m ²
BVO totaal	50.219 m ²
Woningen aantal	466
Woningen BVO	48.254 m ²
Sociale huur GO	7.928 m ²
Middeldure huur GO	5.531 m ²
Vrije sector GO	20.318 m ²
Max hoogte	50 m
Voorzieningen BVO	1.965 m ²
Parkeercapaciteit BVO totaal	10.391 m ²
Parkeercapaciteit BVO	7.791 m ²
Parkeercapaciteit aantal	260
Fietscapaciteit BVO	2.600 m ²
Bezoekersparkeer aantal	116

Kavel Steigerblok

Kavel	20.130 m ²
BVO totaal	47.601 m ²
Woningen aantal	444
Woningen BVO	45.664 m ²
Sociale huur GO	7.955 m ²
Middeldure huur GO	5.329 m ²
Vrije sector GO	18.680 m ²
Max hoogte	50 m
Voorzieningen BVO	1.937 m ²
Parkeercapaciteit BVO totaal	9.066 m ²
Parkeercapaciteit BVO	7.814 m ²
Parkeercapaciteit aantal	260
Fietscapaciteit BVO	1.252 m ²
Bezoekersparkeer aantal	111

Kavel Parkblok

Kavel	13.015 m ²
BVO totaal	37.693 m ²
Woningen aantal	354
Woningen BVO	36.286 m ²
Sociale huur GO	6.388 m ²
Middeldure huur GO	4.534 m ²
Vrije sector GO	14.478 m ²
Max hoogte	50 m
Voorzieningen BVO	1.407 m ²
Parkeercapaciteit BVO totaal	8.137 m ²
Parkeercapaciteit BVO	6.677 m ²
Parkeercapaciteit aantal	223
Fietscapaciteit BVO	1.460 m ²
Bezoekersparkeer aantal	89

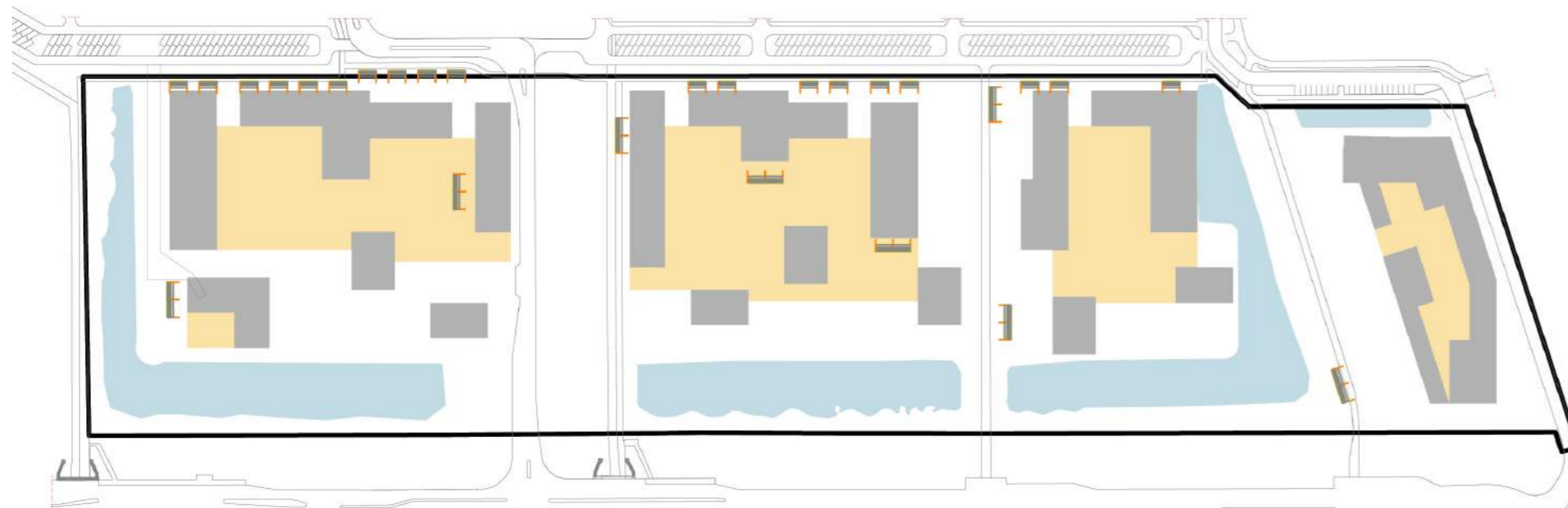
Kavel Hofblok

Kavel	5.725 m ²
BVO totaal	25.811 m ²
Woningen aantal	246
Woningen BVO	25.048 m ²
Sociale huur GO	5.240 m ²
Middeldure huur GO	2.490 m ²
Vrije sector GO	9.804 m ²
Max hoogte	50 m
Voorzieningen BVO	763 m ²
Parkeercapaciteit BVO totaal	6.891 m ²
Parkeercapaciteit BVO	6.091 m ²
Parkeercapaciteit aantal	203
Fietscapaciteit BVO	800 m ²
Bezoekersparkeer aantal	61

7 BIJLAGEN



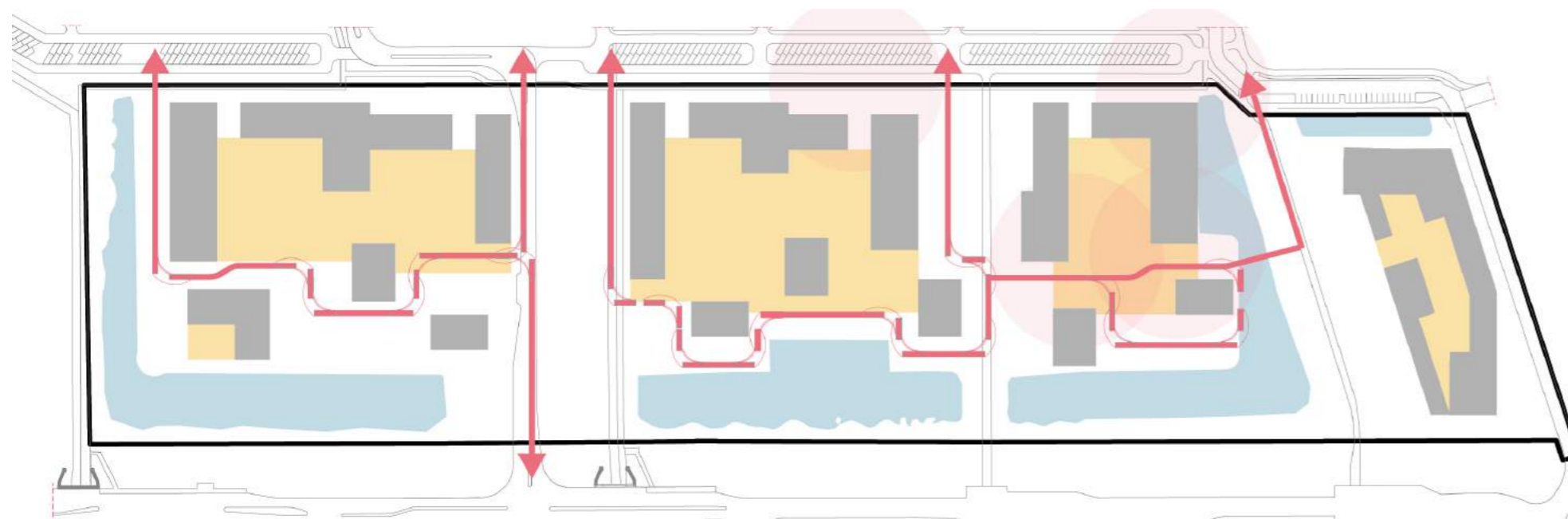




Bezoekersparkeren fietsen

Het fietsparkeren voor bezoekers vindt plaats in de buitenlucht. Gedeeltelijk in de openbare ruimte en gedeeltelijk in de hoven van de blokken. Met een norm van 0,5 per woning worden ca 718 plekken gerealiseerd in het plangebied.

Bijgaand schema is een kwantitatieve test. In het inrichtingsplan dienen de fietsen op een goede manier in het ontwerp geïntegreerd te worden.



Routes voor zwaar verkeer

Zwaar verkeer, waaronder nood en hulpdiensten en wagens voor vuilinzameling hoeven in principe niet over de gebouwde parkeervoorzieningen te kunnen rijden om de verschillende plekken en voordeuren voldoende te kunnen bereiken.

Enkel in het Parkblok lijkt de route over het dek een goed alternatief. In het landschapsonwerp dient dit nader uitgewerkt te worden.

De route dient van twee richtingen in te rijden zijn.

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In dit stuk wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Diemen. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Diemen als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Bereikbaarheidsaspect

Negatief of positief

Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

Colofon

Client:

Gemeente Diemen

Team Cie:

Pero Puljiz

Erik Vrieling

Igor Sladoljev

Alexander Petrounine

Pia Hartmann

Stefano Lombardi

Team felixx:

Michiel van Driessche

Steven Broekhof

Elan Redekop van der Meulen

Fanny Genti

Ilva Mishtaku

Date:

April 2019

de Architecten Cie. b.v.

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

T +31 20 5309300

F +31 20 5309399

arch@cie.nl

www.cie.nl

www.felixx.nl

