

Ruimtelijke randvoorwaarden

ten behoeve van de ontwikkeling van het Hof van Saan
te Diemen

opgesteld door:

Gemeente Diemen

20 april 2021

Aanleiding

Het bedrijf Saan kent een rijke historie, beginnend met de oprichting in 1897 met een bodedienst. In de jaren '20 actief vanaf de Muiderstraatweg met gemotoriseerd transport en begin jaren 60 verhuisde het bedrijf naar de Weesperstraat en groeit uit tot een groot transportbedrijf.

Het bedrijf Saan verhuist binnenkort naar een nieuwe locatie binnen de gemeente Diemen. De eigenaar van het Saanterrein aan de Weesperstraat heeft initiatief genomen tot het ontwikkelen van het gehele terrein tot een woonbuurt. Deze locatie is uitermate geschikt als woningbouwlocatie en de gemeente wil dan ook graag meewerken aan het ontwikkelen van het terrein. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig.

Tevens stelt de gemeente een aantal ruimtelijke randvoorwaarden vast die ervoor moeten zorgen dat de nieuwe woonbuurt ruimtelijk passend is in de omgeving, voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteiten en ambities, voldoet aan benodigd programma en volwaardig onderdeel gaat uitmaken van de wijk Diemen Zuid.

De randvoorwaarden zijn de eisen die de gemeente stelt om de gewenste kwaliteit en ambities waar te kunnen maken. De vastgestelde randvoorwaarden inclusief bijlagen worden gebruikt om het door de initiatiefnemer ingediende plan te kunnen toetsen en daarmee de beoogde kwaliteit te kunnen waarborgen.

Leeswijzer

Tekst, tekeningen, schetsen en beelden vullen elkaar aan en vormen samen een bindend geheel. In geval van onduidelijkheid of schijnbare tegenstrijdigheid tussen tekst en beelden geldt de volgende prioriteitsvolgorde (van boven naar beneden aflopende prioriteit):

1. Tekst
2. Tekeningen, schetsen, kaartmateriaal
3. Referentiebeelden

1. Omschrijving plangebied

Het terrein van Koninklijke Saan bv ligt tussen de Weesperstraat aan de noordoostkant, begraafplaats Rustoord aan de zuidoostkant, de Schelpenbuurt aan de zuidwestkant en de P.J. Ter Beekstraat aan de noordwestkant.

Het Saanterrein kent duidelijke stedenbouwkundige randen; het ligt met de kop aan de Weespertrekvaart; hier is ook de entree van het terrein. Aan de westzijde scheidt de P.J. Ter Beekstraat het terrein van de Anne Frankbuurt. Aan de zuidzijde vormt een singel de grens met de woonbuurt Schelpenhoek en aan de oostzijde de groene begraafplaats Rustoord.

In dit ruimtelijk programma van eisen worden de ruimtelijke randvoorwaarden van de gemeente beschreven die de herontwikkeling/transformatie van het Saanterrein naar woningbouw mogelijk maken. Daarbij is gebruik gemaakt van de verschillende gemeentelijke beleidskaders; de Woonvisie, het Coalitieakkoord, de raamovereenkomst Prestatieafspraken, het Speelruimtebeleid 2019-2024, de Doelgroepenverordening, het Groenplan Diemen 2018 etc.

De randvoorwaarden in dit document vormen de basis voor verdere planvorming en worden in gesprekken met initiatiefnemer verder uitgewerkt na vaststelling door de gemeenteraad.

2. Ruimtelijke kwaliteiten Diemen Zuid

De woonwijk Diemen Zuid, waar het Saanterrein in ligt, kenmerkt zich door een aantal belangrijke ruimtelijke kwaliteiten die de identiteit van Diemen en Diemen Zuid mede bepalen.

De Weespertrekvaart is een belangrijke waterverbinding en lijnstructuur door Diemen. De nieuwe inrichting van de Oostwestas (Muiderstraatweg- Hartveldsestraat) met de wandelboulevard doet recht aan de trekvaart. De overzijde van de trekvaart heeft meerdere gezichten (bebouwing, groen, water etc); deze zijn niet allemaal even eenduidig, herkenbaar en karakteristiek.

Het sterke groene netwerk dat de buurten in Diemen Zuid met elkaar verbindt is zeer waardevol als groene, ruimtelijke en verblijfskwaliteit. Bewoners kunnen ruim wandelen en fietsen, er zijn goede verbindingen en ruimte voor speel-, ontmoeting-, en verblijfsplekken.

De begraafplaats Rustoord is een stille, groene oase met ecologische en historische waarden.

Het winkelcentrum Kruidenhof met diverse voorzieningen als centrale plek in Diemen Zuid. Kruidenhof is voor veel buurten goed bereikbaar met een apart veilig, toegankelijk wandel- en of fietspad of route. Kruidenhof krijgt binnenkort een kwalitatieve architectonische upgrade.

Er zijn veel fijne groene woonbuurten in Diemen Zuid; er is veel openbaar groen in de wijk en ook de buurten zijn veelal groen opgezet met veel plek voor ontmoeting, spelen en verblijf.

Mede door de sterke groenstructuur in Diemen Zuid zijn er ook veel goede langzaamverkeerverbindingen voor zowel fiets als voetganger. Een zelfstandig wandel- en fietsnetwerk van paden die veilig en goed bereikbaar zijn. Door dit netwerk is ook het groen, spelen, ontmoeten en verblijf gemakkelijk toegankelijk voor iedereen.

Ruimtelijke conclusies

Uit de ruimtelijke analyse van Diemen Zuid komen een aantal conclusies voort die specifiek betrekking hebben op het Saanterrein.

De visie van de gemeente Diemen is om de nieuwe buurt op het Saanterrein (hierna Hof van Saan genoemd) als volwaardig en vanzelfsprekend onderdeel van Diemen Zuid te laten zijn. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de groene buurten, de sterke groenstructuur en goede veilige routes in Diemen Zuid. Ook belangrijk vinden we dat Hof van Saan deze kwaliteiten kan profiteren maar tegelijkertijd dient de Hof van Saan hier ook een kwalitatieve bijdrage aan te leveren.

Woonbuurt

Hof van Saan wordt één van de buurten in Diemen Zuid; ook met een duidelijke rand, omzoomd door groen. Ook een buurt met een eigen karakter en identiteit maar wel als onderdeel van het geheel.

Groenstructuur

De groenstructuur omzoomd alle buurten maar verbindt ze ook met elkaar. Ook Hof van Saan kan hier op aantakken en daarmee de groenstructuur versterken.

Water

De trekvaart is één van de belangrijke kwaliteiten voor Hof van Saan om identiteit aan te ontlenen. Langs Hof van Saan ligt een hele mooie stille singel. Echt een kwaliteit voor zowel de buurt als de groenstructuur van Diemen Zuid.

Verkeersstructuur

Voor Hof van Saan wordt ook twee inprikkers beoogd net als de andere buurten; om toegankelijk te zijn en verbonden te blijven met de doorgaande route, de wijk en de andere buurten. Zo wordt Hof van Saan onderdeel van de wijk Diemen Zuid.

Entrees van de wijk

De P.J. Ter Beekstraat/Weesperstraat is één van de belangrijke entrees van de wijk Diemen Zuid. Belangrijk om hier aandacht voor te hebben.

Toegankelijk groen

Voor voetganger en fietsers is het belangrijk goed aan te kunnen sluiten op het groen; goede verbindingen zijn een vereiste om de toegankelijkheid van zowel de kwalitatieve groenstructuur als een veilige en snelle route naar de voorzieningen.

Ruimtelijke accenten in de bebouwing

Voor Hof van Saan zou het mooi zijn als er een hoogte accent in de bebouwing aan de trekvaart komt; dit kan bijdragen aan de identiteit van zowel de trekvaart als Hof van Saan. Ook aan het groen zou een mooi hoogte accent kunnen komen; mooi zicht op het groen voor de bewoners en een markering van de buurt aan het groen.

Het hart van Diemen Zuid

Een goede, snelle en veilige langzaam verkeerroute naar de voorzieningen (Kruidenhof) is zeer wenselijk voor de bewoners van Hof van Saan. Op een rustige, groene maar ook korte route door het groen naar Kruidenhof kunnen wandelen. Deze route kan ook als veilige speelroute worden gebruikt.

Groene verblijfsplekken in de buurten

Er moet voldoende aandacht zijn voor groene verblijfs-, speel-, en ontmoetingsplekken in de Hof van Saan. De toegankelijkheid hiervan voor zowel de bewoners van de buurt als bezoekers uit andere wijken is hierbij belangrijk. Veilige speelroutes horen hier ook bij.

3. Ruimtelijke Visie

Hof van Saan wordt, net als de overige buurten, onderdeel van en opgenomen door de sterke, eenduidige groenstructuur van Diemen Zuid; de groene kwaliteit is de drager!

Zo blijven alle buurten onderdeel van het groene netwerk van Diemen Zuid waarin alle buurten geschakeld liggen. Belangrijk hierbij de verbondenheid met de omgeving; groene langzaamverkeerverbindingen maken een goede connectie tussen de buurt, het groen en de buurbuurten.

Hof van Saan mag een buurt worden met een eigen specifieke groene identiteit en uitstraling maar de buurt blijft wel ruimtelijk onderdeel van een groter geheel. Dit betekent een toegankelijke, ruime, open en niet-geïsoleerde buurt met kwalitatieve, goed verbonden, groene openbare verblijfs- en ontmoetingsplekken. De randen van Hof van Saan aan de zijden van Rustoord en de Singel worden ingericht als groene zones die op passende wijze een goede continue overgang vormen naar de omgeving.

Als één van de zes entrees van de wijk Diemen Zuid wordt de P.J. Ter Beekstraat een prettige, veilige en groene straat die een uitnodigend visitekaartje van het groene Diemen Zuid kan zijn. De Weesperstraat kan hier ook een bijdrage aan leveren als mooie groene laan met de allure langs de trekvaart. Statige herenhuizen met een stoep maken dit beeld compleet. Zo woon je aan het water in Diemen Zuid!

Net als andere buurten in Diemen Zuid zouden we ook in de Hof van Saan een tweetal hogere bebouwingsaccenten kunnen maken, gebruikmakend van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten: een goed passende ruimtelijke markering van de buurt op het groen en water.

De ambitie is om van de toekomstige woonbuurt Hof van Saan een aantrekkelijke, leefbare, sociaal-veilige buurt te maken die op een goede manier ruimtelijk is ingepast in de bestaande omgeving.

4. Programma

De programmering voor het plangebied wordt 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 50% dure huur/koopwoningen. De gewenste doelgroepen zijn: senioren, gezinnen, alleenstaande doorstromers (waaronder de actieve senioren) en starters in de koop- en huursector. Dit draagt bij aan de woningdifferentiatie waardoor er én een levensloopbestendige buurt ontstaat én er een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de doorstroming.

Uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen in beheer komen van een toegelaten instelling met een voorkeur voor één van de corporaties die al bezit hebben in Diemen. Over de toewijzing van de (sociale) huurwoningen worden separaat afspraken gemaakt om maximale doorstroming mogelijk te maken voor de bewoners van Diemen Zuid.

5. Ruimtelijke randvoorwaarden

Ruimtelijke doelen

Het is belangrijk dat de toekomstige woningbouw goed in de omgeving wordt ingepast zodat de buurt een open, uitnodigende en toegankelijke buurt wordt voor iedereen en aansluit bij de andere woonbuurten in Diemen Zuid.

Diemen Zuid kent een sterke groenstructuur die de buurten met elkaar verbindt maar ook zorgt voor een stevige groene rand rondom; hier kunnen mensen elkaar ontmoeten. In deze groenstructuur liggen de belangrijke langzaam verkeersroutes (fiets- en voetganger) en speel- en ontmoetingsplekken. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling Hof van Saan is dat deze goed aansluit op zowel de groene structuur en op bestaande en de nieuwe langzaam-verkeersroutes. Hiermee worden logische verbindingen gecreëerd en worden de toekomstige woningen op het Hof van Saan naadloos opgenomen in het netwerk van bestaand groen en langzaam verkeersroutes.

Het doel moet zijn om van Hof van Saan een sterke eenheid te maken, zowel in architectuur, openbare ruimte, sfeer en identiteit. Herkenbaar en eenduidig; van het grote geheel tot in de kleinste details.

Hoewel Hof van Saan een opzichzelfstaande buurt zal worden met een eigen karakter en structuur, is het van belang dat de buurt daarnaast ook goed aansluit op de bestaande omgeving. Elk van de vier randen van de buurt reageert op eigen logische wijze op de omgeving. Het is belangrijk de ruimtelijke kwaliteiten te herkennen, te erkennen, in ere te houden en zelfs te versterken. Belangrijk voor alle randen is een eenduidige, duurzame en blijvende oplossing over de gehele lengte van de betreffende rand.

Rand Weesperstraat

De ligging aan de Weesperstraat en de Weespertrekvaart maakt de locatie bijzonder voor Diemen Zuid. De bebouwingsrand aan de trekvaart moet een uitstraling van allure krijgen; hogere herenhuizen die recht doen aan de maat en schaal van de trekvaart. Op de hoek van de Weesperstraat met de P.J. Ter Beekstraat kan een hoger gebouwd accent op de hoek van de nieuwe buurt komen.

Dit ruimtelijk accent markeert niet alleen de woonbuurt maar heeft ook een ruimtelijke betekenis in combinatie met de bebouwing en openbare verblijfsplek op de Punt Sniep en de nieuwe boulevard met verblijfsplek aan het water aan de Muiderstraatweg.

Rand P.J. Ter Beekstraat

Langs de P.J. Ter Beekstraat is het doel om een zo groen mogelijk beeld en zo ruim mogelijk profiel te maken met de ruimte die er is. De achterkanten van de achtertuinten en eventueel andere prive-ruimtes zijn onzichtbaar en op goede duurzame wijze opgenomen in het groen. Hier zijn geen achteruitgangen of poorten mogelijk. Op de hoek met de singel kan eveneens een gebouwd hoogte-accents ter markering van de buurt komen.

Rand Singel

Aan de singel tegen de wijk Schelpenhoek aan dient rekening te worden gehouden met het natuurlijke waterprofiel van de karakteristieke singel zodat deze behouden blijft en zelfs versterkt kan worden. De oever dient natuurvriendelijk te worden ingericht. Beplanting moet in overleg met de afdeling beheer van de gemeente worden afgestemd. Tussen de achtertuinten en de singel blijft, net zoals in de huidige situatie, een deel openbare ruimte. Hier moet een duurzame, blijvende en eenduidige groene erfscheiding komen in de vorm van een haag combinatie met een duurzaam constructief hek over de gehele lengte voor een samenhangend

beeld. Hier zijn geen poorten of achteruitgangen mogelijk.

Het aanzicht vanaf de overkant dient eenduidig en groen te zijn, passend bij de totale uitstraling van de groene singel en in samenhang met het beeld van de oever achter de begraafplaats. Achter de erfscheiding komt een vrije zone van tenminste 2,40m die niet kan worden uitgegeven (of 'ingepikt'), ook in de verre toekomst niet.

De precieze uitwerking van het profiel dient nog te worden afgestemd tussen de betreffende beleidsvelden. In afbeelding 9 zijn drie mogelijke profielen weergegeven die alledrie hun voors en tegens kennen met betrekking tot beheer, ecologie en het ruimtelijk beeld. Het uiteindelijke profiel zal ook afhangen van de uitstraling en het gebruik van de tuinen bijvoorbeeld; wellicht is het een kwaliteit om juist vanuit de tuin op de singel te kunnen kijken en de erfscheiding dus juist lager te maken. Dit heeft consequenties voor de inrichting van het profiel en ook is het dan een aandachtspunt om te zorgen voor een eenduidig beeld. Deze dilemma's zullen in de uitwerking weer aan de orde komen.

Rand Rustoord

Rustoord maakt deel uit van de grotere groenstructuur van Diemen Zuid. Daarnaast is het een park; een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid met doorgaans heldere randen. De randen van Rustoord moeten versterkt worden om een heldere afbakening te maken; zowel in beeld als in gebruik.

Aan de zijde van de begraafplaats Rustoord is het belangrijk om ruimtelijk afstand te scheppen door het maken van een duidelijke groene buffer tussen woningen met achtertuinen en de begraafplaats.

De privacy van de activiteiten op de begraafplaats moet gewaarborgd worden. Een begraafplaats is een plek van rust, rouw en bezinning en moet niet vermengd worden met directe overlast en verstoring van activiteiten die doorgaans in de achtertuin plaatsvinden (spelende kinderen, barbecueënde mensen, feestjes etc.). De overlast bestaat uit visuele overlast en geluidsoverlast.

Om de geluidsoverlast en visuele overlast op ooghoogte te beperken, zowel voor de toekomstige bewoners als voor de bezoekers van de begraafplaats, moet er een fysieke barrière gemaakt worden tussen begraafplaats en achtertuinen. Met het oog op de privacy van de begraafplaats 'Rustoord' is het belangrijk dat hier een blijvende gebouwde ruimtelijke erfscheiding over de gehele lengte wordt gecreëerd, zodat er vanaf de begraafplaatszijde een samenhangend en eenduidig beeld ontstaat. Het is belangrijk dat deze erfscheiding voor eeuwig in stand wordt gehouden.

Om de visuele overlast op de 1e en 2e verdieping te beperken moet er voldoende ruimte zijn voor grote bomen die het zicht blokkeren over alle bouwlagen van de woningen. Deze zijn van belang om het zicht op de begraafplaats vanaf de 1e en 2e verdieping van de woningen weg te nemen, maar tegelijkertijd ook de inkijk vanaf de begraafplaats op de woningen te bemoeilijken. Daarom is het realiseren van een groene overgangszone tussen begraafplaats en

achtertuinten is van groot belang.

Deze groene bufferzone moet een continue eenduidig groen karakter krijgen; ook moet gewaarborgd worden dat de groene bufferzone voor eeuwig in stand gehouden blijft.

Zowel erfscheiding en de groene bufferzone dienen daarom in eigendom en beheer van de gemeente te komen, zodat de individuele bewoners niet belast worden met de kosten voor de instandhouding van de erfscheiding en het beheer en beheerskosten van het groen. Ook in de tijd is het van belang dat de erfscheiding en de groene bufferzone gewaarborgd blijven en niet afhankelijk zijn van individuele bewoners.

Ook is dan de eenduidigheid van de erfscheiding gewaarborgd en geen kans op allerlei typen erfscheidingen die bewoners zelf plaatsen.

Stedenbouw

Algemeen

1. Hof van Saan dient een samenhangend en eenduidig vormgegeven ruimtelijk geheel te worden; een eenheid in vorm, kapvorm, gevelopbouw, architectuur, kleur en materialisering. Een goede balans tussen samenhang en diversiteit is hierbij van groot belang, waarbij samenhang duidelijk de boventoon voert;
2. In uitstraling, architectuur, kleur- en materialisering mag er geen herkenbare of zichtbare scheiding ontstaan tussen de koop- en huurwoningen;

Rooilijnen en erf grenzen

3. De rooilijn van Weesperstraat 84 is leidend voor rooilijn van de nieuw te bouwen woningen aan de Weesperstraat. Alle bebouwing langs de Weesperstraat moet deze rooilijn aanhouden, zodat een eenduidig beeld langs de straat en de trekvaart ontstaat;
4. Weesperstraat 84 is een monument en karakteristiek vrijstaande villa die als 1 van de weinige nog oorspronkelijke bebouwing langs de trekvaart staat; hier is een duidelijke overgang van de groene sfeer van de begraafplaats naar de stedelijke sfeer van de herenhuizen. Weesperstraat 84 markeert deze overgang en moet daarom ruimtelijk ook vrij blijven staan. Hierom dient er tenminste 3m vrije ruimte tussen de zijgevel van de garage van de woning aan de Weesperstraat 84 en de zijgevel van de nieuwe woningen te blijven;
5. De zijgevels van vrijstaande woningen, hoekwoningen en tweekappers staan minimaal 3m uit de erf grens; hierdoor is er altijd voldoende ruimte náást de woning om parkeren op eigen erf te realiseren;
6. Patio's dienen als 1 alzijdig samenhangend en eenduidig blok in het groen vormgegeven te worden. De kwaliteit van deze woningen is het wonen aan het groen en dat dient voor elke woning te gelden;

Bouwhoogte en kapvorm

7. Tenminste 90% van de woningen (inclusief appartementen) moet met een kap gerealiseerd worden van tenminste 40 graden, gelijk aan de omliggende buurten. Zo wordt bijgedragen aan het creëren van samenhang tussen de woningen onderling, als op zichzelfstaande buurt maar ook met de omliggende buurten en de rest van Diemen Zuid;

8. De bouwhoogte voor vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen is maximaal 2 bouwlagen met een kap zoals ook in de meeste buurten in Diemen Zuid het geval is;
9. De singel heeft een duidelijk, eenduidig ruimtelijk en groen waterprofiel als overgang tussen Schelpenhoek en Hof van Saan. Ook de ecologische waarde als route is een belangrijke kwaliteit in een versteend gebied. Dit groene waterprofiel is herkenbaar langs de gehele singel, ook in andere delen van Diemen Zuid. De singel dient daarom in stand te worden gehouden als eenduidig groen waterprofiel die ook zijn ecologische waarde behoudt en zelfs kan versterken. Eventuele bebouwing dient zorgvuldig te worden ingepast zonder afbreuk te doen aan de groene kwaliteit van de Singel. Er dient rekening te worden gehouden met de stenige kade aan de zijde van Schelpenhoek; deze tast het groene profiel al enigszins aan;
10. Stadswoningen/herenhuizen (aan de Weespertrekvaart) zijn 3 bouwlagen met een individuele kap met eventueel dubbele bewoning (boven en beneden), passend bij het beeld van 'statig wonen aan het water'. De stedenbouwkundige korrel is smal, passend bij de schaal en het profiel van de trekvaart (met hoge grootschalige bebouwing van Punt Sniep aan de directe overzijde). De beukmaat van de stadswoningen varieert tussen de 5,40m en 8m. Er is maximaal 1 afwijking hiervan mogelijk van maximaal 10,5m. De eventuele bovenwoningen worden ontsloten via een portiek aan de Weesperstraat-zijde en dus niet een via galerij, ook niet aan de achterzijde). Eventueel hebben de woningen aan de voorzijde een erker, in aansluiting op de woningen aan de trekvaart in de Anne Frankbuurt;
11. Patio's zijn maximaal 2 bouwlagen hoog zodat er voldoende licht in de ommuurde buitenruimte valt;
12. De appartementengebouwen die fungeren als markering van Hof van Saan en op de 2 buitenhoeken van het plan gesitueerd zijn, zijn maximaal 5 bouwlagen (of 4 bouwlagen met een kap) hoog;

Hoek Weesperstraat en P.J. Ter Beekstraat

13. Voor dit gebouw geldt dat het op de hoek aan de stoep staat op een markante en prominente zichtlocatie. Belangrijk is dat er een ruimtelijke relatie ontstaat met de gebouwen op de Punt Sniep en de boulevard aan de Muiderstraatweg. Met dit nieuwe gebouw kan een nieuwe betekenis aan het water van de trekvaart worden gegeven. Juist dit nieuwe gebouw op deze plek kan en moet een ruimtelijke en programmatische bijdrage hieraan leveren.

De parkeerlaag kan hier eventueel halfverdiept worden aangelegd waarbij maximaal 1.30 als lage plint boven het maaiveld uitsteekt. Deze plint dient alzijdig onzichtbaar maar passend in de stedelijke omgeving (op de hoek van 2 straten) te worden opgelost. Hier is een groene oplossing niet passend maar is een gebouwde oplossing meer van toepassing door bijvoorbeeld trapjes en bordessen te gebruiken zoals in afbeelding 14 te zien is.

Zo ontstaat er zowel voor de sociale veiligheid (ogen op straat, gezien worden) als de ruimtelijke kwaliteit (relatie tussen binnen en buiten, leefruimtes aan de straat, levendigheid op straat) een goede en leefbare situatie. Het gebouw op de hoek met de Weesperstraat dient

ruimtelijk te worden afgestemd op de bestaande woningen langs de Prins Hendrikkade; deze zijn 2 bouwlagen met een kap;

Hoek Schelpenhoek en P.J. Ter Beekstraat

14. Voor dit gebouw geldt dat het op een landschappelijke plek in het groen gesitueerd is. De parkeerlaag kan hier eventueel halfverdiept worden aangelegd waarbij maximaal 1.70m als lage plint boven maaiveld uitsteekt aan de landschappelijke zijdes. Deze plint dient onzichtbaar maar passen blijvend landschappelijk (met taluds en grondwerk) te worden opgelost. Hier ontstaat ook extra woonkwaliteit aan het groen.

Aan de zijdes die grenzen aan de openbare ruimte is een lage plint van maximaal 1.30m boven maaiveld mogelijk. Ook deze zijde dient blijvend landschappelijk (met taluds en grondwerk) goed te worden ingepast;

15. De overige appartementengebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen met een eventuele kap als vierde bouwlaag. Belangrijk is dat deze gebouwen ruimtelijk aansluiting hebben met de lagere bebouwing in de directe omgeving en onderdeel zijn van de ruimtelijke eenheid van de woonbuurt en niet detoneren;

Plinten en entrees

16. Op de begane grond aan de stoep en/of straat aan de openbare ruimte zijn altijd actieve plinten met woonfuncties waardoor een leefbare, open, toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving ontstaat waarbij de sociale cohesie gestimuleerd wordt. Belangrijke ingrediënten hiervoor zijn:

- Geen blinde muren
- Zorg voor zoveel mogelijk zicht op straat
- Zoveel mogelijk entrees aan de openbare ruimte
- Tegengaan van anonimiteit
- Zoveel mogelijk leefruimtes aan de straatzijde (geen slaapkamers)

Hierdoor ontstaat een open en toegankelijke uitstraling en ontstaan er geen sociale onveilige situaties. Inpandige bergingen of inpandig parkeren mogen daarom niet grenzen aan de openbare ruimte maar dienen onzichtbaar te worden opgelost (bijvoorbeeld door kangoeroe-constructie, verdiept te bouwen of landschappelijk in te passen). De oplossing hiervoor moet passend zijn voor de locatie;

17. Appartementen worden zoveel mogelijk centraal ontsloten ten behoeve van sociale veiligheid en het stimuleren van ontmoeting;
18. Entrees van appartementengebouwen liggen aan de voorzijde van het gebouw op een logische positie aan de straat. De entrees worden uitnodigend en aantrekkelijk vormgegeven. Zo wordt bijgedragen aan levendigheid op straat en een goede sociale veiligheid;
19. Appartementen op de begane grond hebben een adres op de begane grond; dit betekent een eigen entree aan de openbare ruimte. De entrees worden uitnodigend vormgegeven. Zo wordt bijgedragen aan levendigheid op straat en een goede sociale veiligheid;

20. Erkers en balkons worden ontworpen als samenhangend onderdeel van een totaalgevel; dit levert een rustig beeld op. Het gebouw is een eenheid en ook de balkons zijn ontworpen als onderdeel hiervan en niet als aanhangsel. Overhangende balkons boven de openbare ruimte zijn niet wenselijk vanwege de aantasting van het gevoel van veiligheid wanneer je hier onderdoor zou lopen. Balkons op de eerste verdieping niet toegestaan vanwege de lichttoetreding voor de begane grond woning, de uitstraling van het gebouw (deze moet een duidelijke voet hebben die afwijkt) de gevel is minder herkenbaar en zichtbaar op ooghoogte;

Bergingen en bijgebouwen

21. De bergingen voor appartementen worden inpandig en onzichtbaar in het gebouw opgelost. Ook is het van belang dat er hierdoor op de begane grond geen blinde gevels aan de openbare ruimte ontstaan. Dit ten behoeve van de sociale veiligheid, zoveel mogelijk zicht op de openbare ruimte;

22. De gezamenlijke (fietsen-)berging voor de appartementengebouwen worden in dezelfde stijl, kleur- en materialisatie mee-ontworpen als het hoofdgebouw. Ook hier geldt dat blinde plinten aan de openbare ruimte niet zijn toegestaan. Dit ten behoeve van de sociale veiligheid;

23. Eventuele bijgebouwen en bergingen van de tweekappers, herenhuizen en patio's worden mee-ontworpen en zijn samenhangend in kleur- en materiaalgebruik bij het hoofdgebouw, zodat ook op het laagste schaalniveau eenheid blijft;

Routing

Straatprofielen en parkeren

24. De wens voor de Weesperstraat is een stedelijke groene laan met stadswoningen. Op dit moment is dit niet meer dan slechts een wens gezien het feit dat de Weesperstraat enkele jaren geleden heringericht is. Bij de volgende herinrichting zou deze wens opnieuw onderzocht moeten worden. Voor dit moment volstaat een straatprofiel waarbij de nieuwe woningen met minimale herinrichting aan de Weesperstraat worden ingepast;

25. P.J. Ter Beekstraat; De 4 meter brede groenzone langs de P.J. Ter Beekstraat wordt zo groen mogelijk ingericht. Hier is het niet toegestaan poorten of andere achteruitgangen vanuit de tuin naar deze zone te maken omdat de achtertuinen vanaf de voorzijde van de woning goed te bereiken zijn. Maar ook willen we het eenduidige groene beeld van de P.J. Ter Beekstraat niet onderbreken; dit wordt ingericht als groen wandelgebied met een gebruiksfunctie voor de buurt;

26. De interne woonstraat een continue en groen profiel voor zoveel mogelijk eenduidigheid en een helder beeld, met zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen. Ook is ruimte voor voldoende bomen (in voldoende grote plantvakken) in het straatprofiel;

27. Er dient voldoende uitstapruimte te zijn voor parkeerplaatsen op eigen terrein die tussen gevels gesitueerd zijn;

28. Parkeercoffers zoveel mogelijk uit het zicht en de parkeerterreinen groen inrichten, met ruimte voor bomen in verband met hittestress;

29. Parkeren in de straat zo onopvallend mogelijk; niet in zichtlijnen en zoveel mogelijk oplossen aan de straatzijde van de woningen en niet in het groen. Belangrijk is dat de parkeeroplossing niet het zicht op en de beleving van de hoven belemmerd; bewoners moeten aan kwalitatief groen wonen;

30. De verkeersentree van de woonbuurt komt aan de P.J. Terbeekstraat. Het is belangrijk dat deze entree (voor auto, fietser en voetganger) een aantrekkelijke, open, sociaal-veilige en uitnodigende uitstraling heeft. Daarom zijn achterkanten en blinde gevels die grenzen aan de openbare ruimte niet toegestaan. Ook is het niet de bedoeling dat de nieuwe woonbuurt kan worden afgesloten met een hekwerk;

31. De langzaamverkeersroute richting Kruidenhof via de voetgangersbrug wordt groen ingericht waarbij de voetganger de hoofdgebruiker is. De eventuele calamiteitsfunctie van deze route is in beeld duidelijk ondergeschikt aan het gebruik door de voetganger;

Fietsers en voetgangersverbindingen

32. Langzaamverkeerroutes zoveel mogelijk aantakken op bestaande routes en wegen. Zo ontstaat er verwevenheid met de omliggende wijken en logische aansluitingen op bestaande routes. Veilige routes voor kinderen zijn hier ook onderdeel van;

33. De directe route naar winkelcentrum Kruidenhof wordt middels een langzaamverkeerbrug gerealiseerd en dient logisch aan te sluiten op de bestaande route;

34. De gewenste langzaamverkeerbrug over de singel ten behoeve van de route naar Kruidenhof is geschikt voor zowel voetgangers als fietsers. Qua kleur- en materiaalgebruik moet de brug passend zijn binnen het architectonische geheel; Passend bij de gewenste groene uitstraling van de straat en de buurt is het van belang dat er ook straatbomen in het straatprofiel komen;

35. Langzaamverkeerroutes over de groene binnenhoven moeten goed, continue en veilig op elkaar aansluiten. De route moet vrij zijn van ander verkeer zodat kinderen er ook op een veilige manier kunnen spelen en als route kunnen gebruiken;

36. Langzaamverkeerroutes zoveel als mogelijk groene routes maken; optimaal gebruik maken van de groene kwaliteiten van het plan dit betekent een groene inrichting, ruimte voor bomen en ander groen. Routes lopen niet over een parkeerterrein;

Private buitenruimte

Algemeen

37. De termen 'duurzaam' en 'blijvend' houden in dat de erfscheiding een lang leven beschoren is (tenminste 50 jaar), niet zomaar eruit te trekken valt en zo aantrekkelijk is dat bewoners ook niet de behoefte hebben het te vervangen. Ook valt het gebruik van duurzaam materiaal hieronder. Deze toevoeging geldt voor alle hieronder beschreven erfscheidingen;

Voortuinen

38. De voortuinen zijn minimaal 3m en maximaal 4m diep voor de rijwoningen en minimaal 4m en maximaal 5m diep voor de vrijstaande en twee-onder-een kap woningen; zo blijven de voortuinen groen en de woningen zichtbaar. De patio's zijn direct op het groen gericht en hebben daarom een ondiepe voortuin van maximaal 2m. Daarnaast is er ook een mogelijkheid voor een patiotuin die per definitie inpandig is. Patiowoningen hebben geen achtertuin;

39. Een uitzondering wordt gemaakt voor de woningen aan de Weesperstraat; dit zijn stadswoningen met stedelijke allure. Hier komt een Delftse stoep van 1,5m diep over de gehele lengte van de voorgevel en/of een klein trapje over een breedte van anderhalve meter. Deze privé-ruimte is echt bedoeld als privé-stoep en niet als tuin. De Delftse stoep wordt iets verhoogd aangelegd ten opzichte van het straatniveau;

40. Appartementen op de begane grond die aan de openbare ruimte zijn gelegen moeten een buitenruimte krijgen, met een lage groene eenduidige erfscheiding. Deze erfscheiding is ook tussen de tuinen gesitueerd voor een samenhangend beeld aan de openbare ruimte;

Erfscheidingsen

41. De erfscheidingsen tussen achtertuin en openbare ruimte aan de P.J. Ter Beekstraat dienen over de gehele lengte bouwkundig, duurzaam, blijvend en groen te zijn. Ook is het van belang dat het beeld en de uitstraling continue en gelijk zijn. Deze moet worden mee-ontworpen en onlosmakelijk verbonden zijn met de architectuur in kleur en materiaal. Er dient hier een muur van 2 m hoog te worden gemaakt bij voorkeur van baksteen. Deze erfscheiding mag geen poorten of andere achteruitgangen richting P.J. Ter Beekstraat bevatten;

42. De erfscheidingsen tussen achtertuin en begraafplaats, doorlopend tot geheel achter de singel langs dient eveneens bouwkundig, blijvend, eenduidig en duurzaam te zijn. Belangrijk om rekening te houden met een samenhangend beeld vanaf de begraafplaats; daarom dient de erfscheiding in 1 materiaal en uitstraling te worden gemaakt, passend bij de sfeer van de begraafplaats. De erfscheiding dient over de volle lengte van de erfgrans met de begraafplaats gemaakt te worden. Dit dient een (bij voorkeur) gemetselde muur van tenminste 2m hoog te zijn die begroeid kan worden en deel van architectuur is. Ook hier zijn achterpoorten niet toegestaan vanwege privacy voor de begraafplaats. Tussen woonbuurt en begraafplaats komt een continue groene bufferzone van tenminste 2m breed om visuele overlast en geluidsoverlast te kunnen waarborgen. Deze minimale maat van 2m breed is nodig om grote bomen te kunnen planten en onderhouden;

43. Voor het eenduidige en herkenbare beeld in de wijk is het wenselijk om bij de erfscheidingsen aan de voorzijde ook eenheid te maken. De uitstraling moet passend zijn bij de architectuur;

44. De erfafscheiding tussen het singelprofiel en de achtertuinen is een duurzaam, blijvende en groene erfafscheiding van maximaal 2m hoog, bij voorkeur bestaande uit een constructief hekwerk voorzien van een haag. Deze erfafscheiding mag geen poorten of andere achteruitgangen richting de singel bevatten;

45. Overige erfafscheidingen op de grens met de openbare ruimte zijn altijd duurzaam en groen; dit betekent tenminste een degelijk blijvend hekwerk in combinatie met een haag. Geen klimplanten; deze zijn te weinig blijvend en te wispelturig. Klimplanten mogen wel tegen muren worden geplant;

46. Tussen de huidige woning aan de Weesperstraat 84 en de nieuwbouw moet een duurzame en blijvende groene erfafscheiding komen;

Openbare ruimte

Algemeen

47. De inrichting van de openbare ruimte moet sociaal veilig zijn waarbij onder andere aandacht moet zijn voor de thema's zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Zie voor een uitgebreide uitleg Bijlage 1: SVOB input Ruimtelijke Randvoorwaarden Hof van Saan.pdf;

48. In kleur- en materiaal sluit de openbare ruimte als een samenhangende eenheid aan op de architectuur (kleur- en materiaalgebruik);

49. Hof van Saan wordt een groene buurt waar gestreefd wordt naar zo min mogelijk oppervlakte aan verharding (in verkeersstructuur en straatprofiel) en zo veel mogelijk openbaar groen, zodat bewoners ook echt in en aan het groen wonen;

50. De groene zone langs de P.J. Ter Beekstraat wordt ingericht met gras, beplanting en (Toekomst-)bomen. Deze zone loopt helemaal door tot aan de Weesperstraat. Deze zone is bedoeld als wandelgebied voor de buurt voor een ommetje, rondje met de hond of spelen en ontmoeten;

51. Ontmoetings-, verblijfs- en speelplekken binnen de wijk zijn veilig verbonden met omliggende routes en toegankelijk en uitnodigend voor iedereen. Speelplekken hebben een groene inrichting en uistraling;

52. De fietsparkeerplaatsen worden zo gesitueerd dat ze niet het zicht op het groen belemmeren;

Groen en Bomen

53. Het Singelprofiel moet zodanig worden ingericht dat het een aantrekkelijk groen samenhangend beeld oplevert, bijdraagt aan ecologische kwaliteit (zo groot mogelijke diversiteit, goede structuurvariatie, goede vochtgradiënt, bruikbare route voor landdieren en het maken van fauna-uittreedplaatsen) en goed beheersbaar is;

54. Gezonde bestaande bomen met een goede toekomstverwachting op het terrein dienen behouden en ingepast te worden;

55. Nieuwe (en bestaande) bomen hebben een plantvak dat groot genoeg is (tenminste 1,5x1,5m) zodat ze voldoende kunnen groeien;

56. Er dienen tenminste 10-15 bomen van de 1e en 2e orde in het openbare binnenterrein te worden geplant. Hiervan zijn 5 bomen zogenoemde Toekomstbomen; dit zijn bomen die voldoende verhoogd worden aangelegd zodat ze meerdere 20-jaarlijkse ophogingen kunnen doorstaan en daarmee de kans hebben groot te groeien;

57. De groenstructuur om en in de nieuwe woonbuurt dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de omliggende buurten.

Architectuur en beeldkwaliteit

De nieuwe buurt dient in zichzelf een samenhangend en eenduidig geheel te zijn qua architectuur; herkenbaar en 'familie van elkaar'. Dit geldt voor alle gebouwen. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de locatie van het gebouw en extra aandacht hieraan te worden gegeven in het architectonische ontwerp (statige herenhuizen aan de trekvaart, verhouding tot waterruimte, boulevard en Punt Sniep van appartementengebouw, zijgevels aan de openbare ruimte et cetera). Ook qua kleur- en materiaalgebruik dient de buurt een herkenbare eenheid te worden. De nieuwe buurt moet voor 90% uit baksteen bestaan. Verder is het van belang dat de nieuwe buurt ook in beeld goed aansluit op de omgeving en dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing. Kleur- en materiaalgebruik dienen hier op afgestemd te worden. Zonnepanelen worden in de architectuur geïntegreerd.

Natuurinclusief bouwen

Realisatie van woningbouw biedt veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit. De nieuwe gebouwen moeten op de volgende manier bijdrage aan de biodiversiteit van Diemen:

- Elk nieuw gebouw wordt voorzien van neststenen, ten behoeve van mussen, gierzwaluwen en/of spreuwen. Ook voor o.a. vleermuizen worden voorzieningen ingepast;

- Alle platte daken worden groen, krijgen zonnepanelen of een combinatie van deze.

De plinten van alle appartementengebouwen krijgen begroeiing tegen de gevel. Het betreft hier de gesloten delen van de gevel. Deze beplanting moet in de volle grond geplaatst worden.

Verkeer en parkeren

De wegen in Hof van Saan worden verkeersveilig vormgegeven met de volgende uitgangspunten:

Algemeen

De openbare ruimte in het plangebied dient voor een ieder te allen tijde vrij toegankelijk te zijn en de Wegenverkeerswet is van toepassing zodat de wettelijke verkeersregels van kracht zijn.

De verblijfsfunctie staat centraal en de openbare ruimte wordt duurzaam veilig ingericht. Dit betekent dat de voetganger en de fietser centraal staan bij de inrichting van de openbare ruimte. Situaties die zijn gericht op de verblijfskwaliteit vragen om een vormgeving die de voetgangers en fietsers een grote tot zeer grote mate van veiligheid en bewegingsvrijheid geeft. Het gedrag van andere weggebruikers moet worden beïnvloed zodat duidelijk wordt gemaakt dat er prioriteit is voor de voetgangers en fietsers.

De vormgeving van de openbare ruimte is zodanig dat de gewenste maximumsnelheid met de inrichting wordt afgedwongen. De maximumsnelheid is passend voor een woonomgeving en maximaal 30 kilometer per uur.

De aansluiting van de nieuwe openbare ruimte op de bestaande openbare ruimte (de P.J. Ter Beekstraat, Weesperstraat etc.) wordt op een veilige en herkenbare manier vormgegeven. Hiermee bedoelen we dat alle weggebruikers moeten begrijpen wat de bedoeling is. We adviseren om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de landelijke standaarden uit het landelijke concept 'duurzaam veilig'.

Gelijkwaardigheid is binnen het plangebied het uitgangspunt, dit betekent dat op kruispunten en splitsingen alle wegen qua functie gelijk zijn aan elkaar. Rechts heeft voorrang op deze kruispunten en er zijn geen aparte oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers.

Huisvuilwagens/verhuilwagens/brandweerwagens dienen veilig en functioneel gebruik te kunnen maken van de openbare ruimte. Dit dient op een zodanige wijze te gebeuren dat bij regulier gebruik van de openbare ruimte voorkomen wordt dat schade aan de openbare ruimte kan ontstaan of dat er onveilige situaties ontstaan. Dit wordt aangetoond met rijcurves van het Diemense ontwerpvoertuig huisvuilwagen, meer informatie over dit ontwerpvoertuig is op te vragen bij de gemeente.

Eventuele snelheidsverlagende voorzieningen zijn passend bij de inrichting en kunnen veilig en zonder schade met de geldende maximumsnelheid worden genomen.

De negatieve effecten van snelheidsverlagende voorzieningen zoals trillingen en geluidsoverlast moeten zo veel mogelijk worden beperkt.

De wegen hebben geen functie voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Er moet voldoende (energiezuinige) openbare verlichting zijn zodat de snelheidsverlagende voorzieningen ook bij nacht duidelijk zichtbaar zijn.

In Diemen hebben we een verkeerscommissie. Deze commissie wordt georganiseerd door de gemeente en hierin hebben onder meer de politie, de WMO-raad en de brandweer zitting. Het ontwerp van de openbare ruimte dient akkoord te worden bevonden door deze verkeerscommissie. Een positief advies van de verkeerscommissie is een randvoorwaarde om verder te kunnen. Wij adviseren daarom om de verkeerscommissie in een vroeg stadium te betrekken.

Parkeren

De woonwijk sluit qua parkeerregime aan bij omliggende wijken, dit draagt bij aan het voorkomen van gebiedsvreemd autoverkeer. In dit geval betekent het dat het gebied blauwe zone (of parkeerschijfzone) wordt. Momenteel geldt deze op maandag t/m zaterdag van 9-21 uur. De maximale parkeerduur is 2 uur. Er geldt eveneens POET-beleid. In dit beleid hebben bewoners recht op ontheffingen om langdurig in de openbare ruimte te mogen parkeren. Wanneer er parkeergelegenheid op eigen terrein bij de woning aanwezig is, geldt het recht op een ontheffing vanaf de tweede auto. Voor bezoekers geldt de Diemense bezoekersregeling waarmee minuten kunnen worden ingekocht door bewoners om hun bezoek te laten parkeren.

Er is voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners, hierbij wordt minimaal voldaan aan de gestelde parkeernormen. Deze normen staan elders in dit document beschreven

De parkeerplaatsen moeten worden voorzien van blauwe belijning om de blauwe zone mee aan te duiden. In een eventueel woonerf dient een parkeervak ook te worden aangeduid met een P-tegel.

De parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat deze met een reguliere personenauto veilig en functioneel te gebruiken zijn. Dit betekent dat de parkeerplaatsen individueel te gebruiken zijn en in 1 keer in en uit te rijden zijn (door een gemiddelde automobilist). Dit geldt ook voor de parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden van parkeervakken, zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein, dient te worden onderbouwd met behulp van rijcurves (personenauto).

Voetgangers

Voetgangers hebben een veilige plek in de openbare ruimte. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met het gevoel van veiligheid van voetgangers die gebruik maken van een rolstoel, rollator of scootmobiel.

Voetgangers hebben de beschikking over veilige routes door de wijk. Deze zijn zodanig vormgegeven dat ook rolstoelen, kinderwagens en kinderfietsjes veilig gebruik kunnen maken van de routes. Voetpaden in het gebied hebben een zodanige breedte dat twee rolstoelen of kinderwagens elkaar kunnen passeren zonder het pad te moeten verlaten. Vanwege de functie als verblijfsgebied worden er geen aparte voetgangersoversteekvoorzieningen (zoals zebrapaden of kanalisatiebelijning) toegepast. Wel dient er goed zicht te zijn op aankomend verkeer bij aansluitingen van voetpaden op de rijbanen. Dit betekent dat binnen 5 meter van de aansluiting van een voetpad op de rijbaan geen zicht belemmerende obstakels staan (zoals auto's en dichte hoge struiken).

Alle voetgangers dienen nergens hinder te ondervinden door achteruitrijdende of manoeuvrende auto's, bijvoorbeeld bij parkeervakken. Hierdoor ligt de loopstrook of trottoir voor voetgangers nooit tussen de rijbaan en parkeervakken in.

Het is mogelijk om op een veilige en comfortabele manier te wandelen in en rond de wijk; hierbij is een logische en vanzelfsprekende aansluiting op de bestaande wandelstructuur in de wijk een must.

Kinderspeelplaatsen dienen te worden gemarkeerd en zo goed mogelijk te worden afgescheiden van het weggedeelte voor voertuigen. De speelplaatsen zijn vrij en veilig bereikbaar voor voetgangers. De route van en naar de speelplaatsen dient veilig en toegankelijk te zijn.

Fietsers

Fietsers hebben een veilige plek in de openbare ruimte. Wanneer fietsers gebruik maken van de rijbaan, dan dient deze voldoende breed te zijn zodat fietsers die naast elkaar fietsen veilig tegemoetkomende auto's kunnen passeren.

De fietsvoorzieningen in de wijk sluiten waar mogelijk aan op de vrijliggende fietsstructuur in Diemen Zuid, hierdoor zijn de voorzieningen in de rest van Diemen goed bereikbaar.

Er zijn voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsers in de wijk, ook voor afwijkende fietstypes zoals bakfietsen. Er geldt een norm van 1,0 fietsparkeerplaats per kamer (conform de standaard kamerindeling zoals makelaars hanteren). Voor bezoekers geldt een fietsparkeernorm van 0,5 per woning, deze worden in de openbare ruimte gerealiseerd.

Hulpdiensten

Voor de toegang door nood- en hulpdiensten is het noodzakelijk om alle woningen in Hof van Saan op minimaal twee afzonderlijke manieren te kunnen bereiken. Naast de hoofdentree van de wijk dient er dus een tweede ontsluiting voor hulpdiensten te zijn, dit kan bijvoorbeeld ook een langzaamverkeersroute zijn die als calamiteitenroute kan worden gebruikt. De functie van calamiteitenroute mag in de inrichting niet de boventoon voeren en dient goed ingepast te worden op de overige infrastructuur.

Parkeernormen

De volgende parkeernormen gelden voor dit plan:

- Vrije sector: 1,60 per woning (1,35 bewoners op eigen terrein + maximaal 0,25 bezoekers in de openbare ruimte)
- Middensegment: 1,40 per woning (1,15 bewoners op eigen terrein + maximaal 0,25 bezoekers in de openbare ruimte)
- Seniorenappartementen: 1,20 per woning (0,95 bewoners op eigen terrein + maximaal 0,25 bezoekers in de openbare ruimte)
- Sociale huur: 1,00 per woning (0,75 bewoners op eigen terrein + maximaal 0,25 bezoekers in de openbare ruimte)

De bezoekersnorm wordt altijd in de openbare ruimte gerealiseerd. Voor de parkeerplaatsen voor niet grondgebonden woningen kan dit zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte zijn. Grondgebonden woningen voorzien op eigen terrein in de parkeerbehoefte.

Er dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheid in de wijk, zowel voor bewoners als voor bezoekers van de wijk. Dit geldt voor zowel fietsers als auto's.

Openbare ruimte

Verharding

De verharding van het gebied binnen de plangrenzen dient uitgevoerd te worden in elementenverharding. Hierbij worden de rijbanen en parkeervakken uitgevoerd in een

klinkerverharding en de voetpaden in een tegelverharding (bij voorkeur 30x30). Klinkerverharding dient passend te zijn bij de uitstraling en eenheid van Hof van Saan. Onder de verharding van de rijbanen en parkeerplaatsen wordt een laag van betongranulaat aangebracht om de stabiliteit te waarborgen. Onder alle type verharding dient voldoende (zand)cunet aanwezig te zijn.

Kabels en leidingen

Behoudens de riolering is de gemeente geen eigenaar van kabels en leidingen. De openbare ruimte dient dusdanig ontworpen te worden dat alle woningen door de nutspartijen en de riolering ontsloten kunnen worden (via het openbare terrein). Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de het profiel van ondergrondse infrastructuur ingepast wordt in het ontwerp van de openbare ruimte. Bij elke ontwerpstep dient er een tekening te worden gemaakt met hierin het wenstrace voor de kabels en leidingen. Het wenstrace en de ligging van de kabels en leidingen dienen te voldoen aan de gestelde eisen vanuit de nutspartijen. De kabels en leidingen tekening dient op basis van het voorlopig ontwerp definitief gemaakt te worden met goedkeuring van alle nutspartijen. De ervaring leert dat nutspartijen in een vroeg stadium betrokken moeten worden, om geen knelpunten in de verdere ontwikkeling te hebben.

Afvalinzameling

Bij appartementen en flats (=hoogbouw) wordt het afval verzameld via ondergrondse containers. Iedere hoogbouw moet voor of nabij de ingang de beschikking hebben over containers voor het inzamelen van restafval, papier en karton, plastic verpakkingen (PBD) en gft-afval. Dit houdt in dat er 4 ondergrondse containers (van 5m³) ingepast moeten worden bij iedere hoogbouw. Deze locaties moeten goed en makkelijk te bereiken zijn voor de vrachtauto's die de ledigingen moeten verzorgen. Onder makkelijk te bereiken verstaan we een veilige, logische rijroute zonder steken, keren of achteruit rijden. Het aantal containers is afhankelijk van het aantal woningen in een gebouw. We gaan nu uit van 100 woningen per afvalstroom.

Tevens moeten er per gebouw locaties in de openbare ruimte beschikbaar zijn om grofvuil aan te bieden voor bewoners van hoogbouw. Dit mag niet naast of tussen de ondergrondse container plaatsvinden.

Bewoners van laagbouwwoningen maken gebruik van rolcontainers aan huis voor de inzameling van afval. Het minimum aantal containers aan huis is twee: één voor restafval en één voor gft-afval. Naar keuze kunnen bewoners daar nog containers bij krijgen voor de inzameling van oud papier en karton en PBD. Op eigen terrein moet dus ruimte zijn om gemakkelijk minstens twee containers te kunnen plaatsen.

In de openbare ruimte moeten opstellocaties worden aangewezen voor het opstellen van rolcontainers op een maximale loopafstand van 100m vanaf de erfgrans. Deze opstellocaties moeten op een veilige en logische rijroute voor de vrachtauto's bereikbaar zijn, zonder steken, keren of achteruitrijden.

Speelvoorzieningen

Toekomstige speel- en ontmoetingsplekken moeten voldoen aan het Speelruimtebeleid 2019-2024.

Vanuit deze beleidsnotitie komt naar voren dat er, gezien de verwachte doelgroepen, in deze ontwikkellocatie minimaal de volgende speelvoorzieningen noodzakelijk zijn:

- Eén speellocatie.
- Geschikt voor de leeftijden 0 - 10 jaar.
- Geen trapveldje/basketbalpaal.
- Eén ontmoetingsplek (los van de speellocatie).
- Verblijven in het groen met voldoende zitmogelijkheden.

Voor de invulling van met name de speelplek is het een mogelijkheid om de bewoners/kinderen te laten meedenken.

Beheer en Onderhoud

De gemeente Diemen beheert en onderhoud de openbare ruimte. Om dit onderhoud goed te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat de openbare ruimte dusdanig ingericht is dat deze goed bereikbaar is voor het uitvoeren van het onderhoud door machines. Dit geldt met name voor het maaien van het gras, het borstelen van de wegen, parkeervakken en de trottoirs en het schoonhouden van de oevers en watergangen.

Daarnaast is Diemen een zettingsgevoelige gemeente, waarbij het maaiveld zeker 20cm in 30 jaar zakt. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte dient hier ook rekening mee gehouden te worden. Zo moeten wij straten integraal op kunnen hogen zonder dat de gehele woonwijk afgesloten moet worden. Ook is het van belang at toekomstige bewoners de tuinen goed op kunnen hogen. Hierbij is het van belang dat de bewoners de achtertuinen goed kunnen benaderen, bijvoorbeeld door een achterom of via een doorgang door de garage.

Technisch programma van eisen

In de bijlage bevindt zich een technisch programma van eisen waarin alle technische eisen die de gemeente stelt zijn verwoord. Alle relevante eisen dient het plan te voldoen.

Duurzaamheid

Klimaat en energie

Eisen:

- De woningen in de wijk worden aardgasloos.
- Geen toepassing van biomassa voor verwarmingsdoeleinden en geen open haarden.
- De woongebouwen zijn tenminste energieneutraal $EPC \leq 0$.
- Woongebouwen en utiliteitsgebouwen hebben lage temperatuurverwarming/ aansluiting.
- Energievraag woongebouwen maximaal 25 kWh/m²/jaar en utiliteitsgebouwen maximaal 50 kWh/m²/jaar.

Wensen:

- Indien installaties met koudemiddelen worden toegepast dan bij voorkeur met natuurlijke koudemiddelen (propan, ammoniak, CO₂, etc.). Liever geen toepassing van HFK's als koudemiddel. HFK's zijn sterke broeikasgassen en worden uitgefaseerd. Hierdoor zal bijvullen

bij lekkage problematisch kunnen worden. Koudemiddelen worden toegepast in warmtepompen, airco's, etc.

- Onderzoek naar de mogelijkheden om warmte vanaf het naastgelegen bedrijventerrein (te ontwikkelen datacenter en koelingen Hello Fresh) te benutten.
- Bij het ontwerpen de bouwfysica als uitgangspunt nemen waarbij de constructie meewerkt bij het behalen van comfort. Hierdoor kan het toepassen van onderhoudsgevoelige installaties en aanleg van leidingen zo beperkt mogelijk blijven.

Circulair

Eisen:

- Milieuprestatiecoëfficiënt MPG $\leq 0,8$.
- Gebruik van (hard)hout zonder FSC keurmerk is niet toegestaan.
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van de volgende uitgesloten uitlogende bouwmaterialen: ongecoat zink, lood, koperen of teerhoudende dakbedekking.
- Geen koperen leidingen in de woningen.
- Geen toepassing van met chroom- en/of koperzouten verduurzaamd hout voor de buitenruimte.

Wensen:

- Circulair slopen bestaande bebouwing.
- Zoveel mogelijk hergebruik uit sloop vrijkomende materialen voor de bouw.
- Gebruik gerecycled cement en bitumen.
- Toekomst-/levensloopbestendige bouw (rolstoeltoegankelijkheid e.d.)
- Flexibele bouw (eventuele toekomstige functiewijziging eenvoudig mogelijk).

Modulaire bouw, losmaakbare (schroef)verbindingen en grondstoffenpaspoort voor toekomstige herbruikbaarheid bouwmaterialen.

Regenwateropvang voor benutting (zoals: sproeien van groenvoorzieningen, spoelen toilet).

Klimaat adaptief & natuurinclusief

Eisen:

- Het gebied moet een bui kunnen bergen/afvoeren van 120mm in een uur zonder dat gebouwen en (parkeer)kelders onderlopen.
- Het gebied moet een DIT (drainage infiltratie en transport) riolering hebben.
- In de procedure wordt een Flora- en faunatoets opgenomen. Voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing dient onderzoek plaats te vinden naar eventueel gebruik van de bebouwing door met name huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Voor vleermuizen geldt dat bijna jaarrond onderzoek nodig is indien bebouwing na een eerste check geschikt blijkt te zijn, hiermee dient dus op tijd begonnen te worden.

Wensen:

- Voorkomen van oververhitting via bouwkundige maatregelen (zonwering, overstekken, e.d.).

- Voorziening voor koeling bij hitte via bijvoorbeeld WKO of andere installatie met bij voorkeur natuurlijke koudemiddelen in plaats van HFK's.
- Toepassen van voor fauna waardevolle inheemse bomen, heesters en planten.
- Zo weinig mogelijk verhard oppervlak.
- Zoveel mogelijk groenbedekking van daken, wanden en openbare ruimte.
- Toepassen van lichtgekleurde steensoorten voor de bestrating (weerkaatsing ipv absorptie van warmte; voor bebouwing ligt dit complexer omdat gebouwen hitte kunnen weerkaatsen naar de openbare ruimte).

Duurzaamheid in de bouwfase

Eisen:

- Zoveel mogelijk gesloten grondbalans.
- Gescheiden inzameling vrijkomend bouwafval.

Wensen:

- Zoveel mogelijk gebruik van elektrisch vervoer, werktuigen en gereedschappen.
- Zoveel mogelijk gebruik van (kracht)stroom i.p.v. dieselaggregaten en dieselpompen.
- Bij gebruik isolatieplaten zoveel mogelijk prefab fabrieksplaten en zo weinig mogelijk spuitpurschuim (bevat HFK's/sterke broeikasgassen).

Milieuaspecten

Externe veiligheid

Voor Externe Veiligheid kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking Externe Veiligheid die voor de gemeente Diemen is opgesteld door de Omgevingsdienst NZKG. Het plangebied ligt in ieder geval binnen de zone van de spoorlijn Diemen-Zuid/Weesp waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tijdig overleg dient plaats te vinden met de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland inzake het treffen van voldoende maatregelen.

Geluid

Voor geluidbelasting geldt dat alleen onder voorwaarden ontheffing mogelijk is van de voorkeurs-grenswaarden. Hierop is het hogere waarden beleid van de gemeente Diemen van toepassing. Voor geluidberekeningen kan gebruik worden gemaakt van het gemeentelijk geluidmodel dat in beheer is bij het bureau RHDHV.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit geldt dat moet worden voldaan aan de wettelijke eisen.