

Ontwerpplan nieuwbouw Nieuwenhuysenbuurt

de Alliantie

16 december 2020



Inhoud:

Leeswijzer

- 1. Stedenbouwkundig plan / fasering**
- 2. Woningdifferentiatie**
- 3. Ontwerppunten woongebouwen / woningen**

Leeswijzer:

Dit ontwerpplan laat de uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuwbouw in de Nieuwenhuysenbuurt zien. In het plan staat niet hoe de nieuwe woningen en de nieuwe gebouwen eruit komen te zien. Dat weten we nog niet. We gaan dit samen met een architect en een groep bewoners (het bewonersplatform) uitwerken.

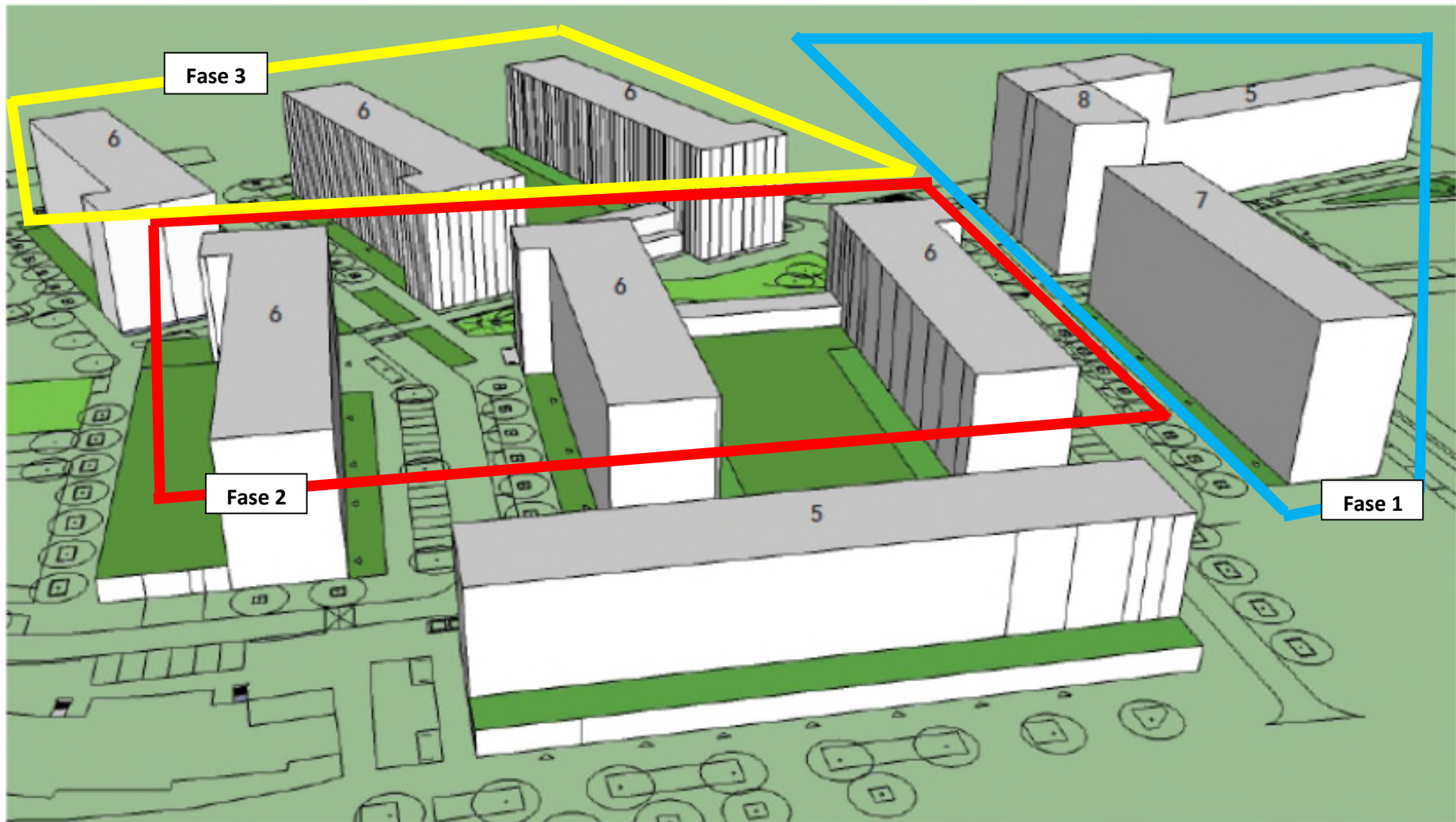
In hoofdstuk 1 vindt u het stedenbouwkundig plan. In mei 2020 heeft de gemeente een eerste voorstel voor dit plan aan u voorgelegd. De bewonerscommissie heeft op dit voorstel gereageerd. De gemeente heeft het plan daarna op een aantal punten aangepast. Begin december hebben alle bewoners en omwonenden dit plan ontvangen. Naar verwachting wordt het plan binnenkort door de stadsdeelraad vastgesteld.

In hoofdstuk 2 ziet u het voorstel voor het aantal nieuwe woningen en het type woningen in fase 1, fase 2 en fase 3. Hierin kunnen, bij de uitwerking van de plannen, nog (kleine) wijzigingen ontstaan.

Hoofdstuk 3 is een samenvatting van de uitgangspunten van de Alliantie voor het ontwerp van het plan. Dit plan werken we met het bewonersplatform uit.

Informatie over de herhuisvesting, inkomensgrenzen, etc vindt u in het Sociaal Plan op onze website: www.de-alliantie.nl/nhb.

1. Stedenbouwkundig plan / fasering



Voorgestelde nieuwbouw (de cijfers in de bouwblokken verwijzen naar het aantal bouwlagen)

2. Aantal woningen en woningtypes in de nieuwbouw ('woningdifferentiatie')

Er staan nu in totaal: **282 portieketagewoningen zonder lift**
de Alliantie bouwt terug: **409 woningen met lift:** 225 sociale huurwoningen, 95 middeldure huurwoningen en 89 koopwoningen

Het nieuwe aantal woningen is gebaseerd op de afmetingen van de gebouwen zoals die in het nieuwe stedenbouwkundig plan staan. Straks werken we elk gebouw met een architect uit. Dan kunnen er altijd wijzigingen plaatsvinden. Dat heeft vooral te maken met de manier waarop de gemeenschappelijke ruimten vormgegeven worden. Alle aantallen in dit document zijn dus een zorgvuldige inschatting, maar nog wel onder voorbehoud.

Fase 1

Er staan nu: **74 portieketagewoningen zonder lift**
(Slotermeerlaan 130-148, Burgemeester Vening Meineszlaan 183-209, David Vosstraat 45-63)

de Alliantie bouwt terug: **131 woningen** (sociale huur en indien gewenst middeldure huur)

- Circa 14 tweekamerwoningen (appartement met lift)
- Circa 73 driekamerwoningen (appartement met lift)
- Circa 18 vierkamerwoningen (appartement met lift)
- Circa 26 vijfkamerwoningen (maisonnette op begane grond en eerste verdieping)

Fase 2

Er staan nu: **104 portieketagewoningen zonder lift**
(Slotermeerlaan 135-153, Nieuwenhuysenstraat 1-15, Nieuwenhuysenstraat 17-33)

de Alliantie bouwt terug: **94 huurappartementen met lift** (sociale huur)
49 koopappartementen met lift

Het aantal twee-, drie- en vierkamerwoningen moet nog bepaald worden. Op de begane grond en 1^e verdieping komen zeer waarschijnlijk vierkamerwoningen. Op de verdiepingen komen naar verwachting vooral twee- en driekamerwoningen. Er komen geen vijfkamerwoningen, omdat de gebouwen daarvoor niet diep genoeg zijn.

Fase 3

Er staan nu:

104 portieketagewoningen zonder lift
(Slotermeerlaan 155-173, Nieuwenhuysenstraat 2-18, Nieuwenhuysenstraat 20-34)

de Alliantie bouwt terug:

95 huurappartementen met lift (middeldure huur)
40 koopappartementen met lift

Het aantal twee-, drie- en vierkamerwoningen moet nog bepaald worden. Op de begane grond en 1^e verdieping komen zeer waarschijnlijk vierkamerwoningen. Op de verdiepingen komen naar verwachting vooral twee- en driekamerwoningen. Er komen geen vijfkamerwoningen, omdat de gebouwen daarvoor niet diep genoeg zijn.

3. Uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuwe woongebouwen / woningen

Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten die wij de architect meegeven voor het ontwerp van de gebouwen. Dit zijn uitgangspunten, die heel wenselijk zijn. Toch kan het voorkomen dat wij afwijken van de uitgangspunten. Bijvoorbeeld omdat dit het ontwerp ten goede komt, of omdat er minder ruimte is.

3.1 Het woongebouw

Dit zijn de eisen die de Alliantie stelt aan nieuwe woongebouwen (de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de entreehal, de parkeerlaag en de binnenterreinen):

Sociale veiligheid

- De toegang tot de entreehal, bergingscomplexen, parkeerlaag en binnenterreinen is overzichtelijk en alleen toegankelijk met een sleutel of codekaart.
- Geen nissen, hoeken en doodlopende gangen in deze verkeersruimten.
- Aan de straatzijde zo veel mogelijk woon- of leeffuncties op de begane grond.
- De gevelstructuur is open; er is geen sprake van blinde gevels.

Toegankelijkheid

- De entree van het complex ligt op gelijke hoogte met het aansluitend terrein. Liftten (voor zover van toepassing) komen hier op uit c.q. sluiten hierop aan.
- Het koopsegment heeft een opgang die is gescheiden van het sociale huursegment. Sociale huur en middensegment huur kunnen wel een opgang delen.
- In principe wordt slechts één lift per ontsluiting toegepast, tenzij er sprake is van een bijzondere woonfunctie zoals ouderenwoningen. De noodzaak van meer liftten moet worden aangetoond met een liftcapaciteitsberekening.
- Het gebouw is toe- en doorgankelijk voor mindervaliden / wandelwagens / rollators.
- De toegang voor rolstoelgebruikers bevindt zich zo dicht mogelijk bij liftvoorziening(en).
- Drempelvrije verkeersruimten, buitenruimte en badkamer, tenzij niveauverschil via afgeronde dorpel verloopt (max. 20 mm hoog). De niveauverschillen leveren geen belemmering op voor rolstoelgebruikers en/of slechtzienden en zijn duidelijk gemarkeerd met behulp van voelbare en/of kleurinformatie.

Entree / entreehal

- De hoofdingang is duidelijk herkenbaar, goed waarneembaar vanaf de straat.
- De entree is alleen toegankelijk voor bewoners.
- De entreedeur is voorzien van een intercom voor toegangsdeuren in elke woning en een gescheiden deurbel bij de woningtoegang. De intercom en deurbel worden op een hoogte geplaatst zodat ze goed bereikbaar zijn voor mensen in een rolstoel.

Gemeenschappelijke verkeersruimten

- Vanuit de entreehal zijn de lift en het trappenhuis zichtbaar en toegankelijk.
- Minimaal één lift is uitgevoerd als brandcardlift. De lift ontsluit ook eventueel het parkeren en de bergingen in de kelder, indien aanwezig.

Liftontsluiting

Vanuit betaalbaarheid (de hoogte van de servicekosten) minimaal 20 woningen per lift.

Bergingen buiten de woning

- In Amsterdam wordt uitgegaan van de Amsterdamse Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.
- In principe worden er geen individuele bergingen gerealiseerd.
- Er kan een keuze gemaakt worden om enkele woningen een individuele berging te geven.
- Er komen gemeenschappelijke fietsenbergingen.

Gemeenschappelijke fietsenberging

Wanneer een gemeenschappelijke fietsenberging wordt toegepast, is deze:

- Direct bereikbaar vanuit het trappenhuis en de lift.
- Direct bereikbaar vanaf de openbare weg via een aparte toegang op maaiveld.
- De fietsenberging kent een logische clustering; per portiek, galerij of verdieping.
- Deuren zijn individueel elektrisch te openen en te bedienen met een sleutel of een knop.
- De fietsenstalling moet goed toegankelijk zijn met een zware fiets of bakfiets.

Gemeenschappelijke scootmobielruimte

Een gemeenschappelijke scootmobielruimte wordt gerealiseerd als er in een complex driekamer- en vierkamer-meergezinswoningen worden gebouwd.

Deze ruimte is:

- Makkelijk bereikbaar vanuit het trappenhuis en de lift.
- Goed bereikbaar vanaf de openbare weg zodat een scootmobiel makkelijk het gebouw kan betreden en verlaten.
- Deuren zijn individueel elektrisch te openen en te bedienen met een sleutel of een knop.

Parkeergarage

- Is alleen door huurder van een parkeerplek te betreden.
- Heeft goed doorzicht.
- Dode hoeken zijn voorzien van slagvaste spiegels.
- Vanuit lift en trappenhuis is uitzicht naar de hal/parkeervloer.
- Als andere collectieve voorzieningen (zoals bergingen) op hetzelfde niveau liggen als de parkeergarage, vormen deze een apart compartiment.
- De toegang tot de parkeergarage is voorzien van een aparte deur voor fietsers/lopers. Deze toegang is, indien hellend, een fietsgoot.

3.2 De woning

Gebruikskwaliteit

De woningen hebben bruikbare plattegronden. Dit betekent in ieder geval het volgende:

- Bij woningen met meer dan één slaapkamer is de hoofdslaapkamer bereikbaar vanuit een verkeersruimte.
- Liftontsloten meergezinswoningen worden gelijkvloers uitgevoerd.
- Een maisonnette kan alleen gerealiseerd worden als deze aansluit op maaiveld met daarboven een appartement. Er ontstaat een eengezinswoning met een eigen voordeur op straatniveau, als onderdeel van een groter complex.
- De plaats van keukens, deuren, muuropeningen, radiatoren, leidingen, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke, wordt zorgvuldig gekozen. Radiatoren hangen onder het raamkozijn, zodat er ruimte over is om het meubilair goed te plaatsen.

Ramen en deuren

- Bewassing van ramen is van binnenuit mogelijk of van buiten indien door bewoner goed toegankelijk en bereikbaar.
- Voordeuren zijn voorzien van een spion of raampje.

Toegankelijkheid

- De woningen zijn toegankelijk voor minder validen, volgens de wetgeving op dit vlak.
- Drempelvrije verkeersruimten, buitenruimte en badkamer, tenzij niveauverschil via afgeronde dorpel verloopt, max 20mm hoog. De niveauverschillen leveren geen belemmering op voor rolstoelgebruikers en/of slechtzindenden.

In onderstaande tabel staan voor de meest voorkomende woningen de verblijfsruimten en het vereiste gebruiksoppervlak of de beoogde prestatie vermeld. Er kan van de standaarden afgeweken worden.

Ruimtestaat	Meergezinswoning				
	Studio	2-kmr.	3-kmr.	4-kmr.	5-kmr.
Woonkamer + keuken + eetkamer	Nvt	23	30	35	35
Toilet	1,1*	1,1*	1,1	1,1	1,1
Slaapkamer 1	Nvt	Ja	Ja	Ja	Ja
Slaapkamer 2	Nvt	Nvt	Ja	Ja	Ja
Slaapkamer 3	Nvt	Nvt	Nvt	Ja	Ja
Slaapkamer 4	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Ja
Badkamer	Ja	Ja	4	5	6
Techniekrimte, met opstelplaats wasmachine en droger	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte, GO	25	49	65	83	95
Buitenruimte	Gewenst	Gewenst	6	6	8

Tabel 1. Woningtypen sociale huur met aantal m²'s GBO voor de ruimten

Slaapkamers

Slaapkamer 1 biedt minimaal de ruimte voor:

- Een tweepersoonsbed met een afmeting van 210 cm bij 190 cm met voldoende vrije ruimte (70cm) om aan drie zijden om het bed heen te lopen
- Het plaatsen van kastruimte (60 cm bij 180 cm).

De overige slaapkamers bieden minimaal de ruimte voor het plaatsen van:

- Een eenpersoonsbed met een afmeting van 210 cm bij 100 cm met voldoende ruimte (70cm) om aan de lange zijde langs het bed te lopen.
- Het plaatsen van een bureau (60 cm bij 100 cm) met stoel
- Het plaatsen van een vaste kast (60 cm bij 80 cm).

Woonkamer

- Minimale breedte 4,00 m. In algemene in wordt met de term "breedte" bedoeld: de kortste zijde van de ruimte.
- Bereikbaar vanuit de hal.
- De woonkamer heeft een directe verbinding met de keuken.

Keuken

- Minimale breedte 2,70 meter.
- Aanrechtlengte: minimaal 1,80 m (onderkasten inclusief spoelbak).
- Minimaal drie bovenkasten.
- Koelkast en fornuis aansluitend op aanrechtlengte.
- Minimaal zes stopcontacten boven het aanrecht en voldoende opstelruimte voor een kooktoestel, een magnetron, een koelkast, afzuigkap en afwasmachine.
- Bij het ontwerpen van plattegronden is de mogelijkheid van een gesloten keuken een wens. In sommige projecten zal dit een eis zijn. In deze gevallen moet er ruimte zijn in de keuken voor een eettafel.
- In specifieke gevallen is het noodzakelijk de keuken te ontsluiten naar de hal.

Badkamer

- Bereikbaar vanuit de hal.
- Separate douchevloer van 0,90 x 0,90 m.
- 1 wastafel met wandaansluiting.
- Beschikt over een apart bedienbare mechanische ventilatie.
- Indien mogelijk beschikt de badkamer over een te openen raam.

Toilet

- Separaat toilet.
- Bereikbaar vanuit de verkeersruimte.
- Mag bij studio's en tweekamerwoningen ingepast worden in de badkamer.
- Fonteintje in toilet.
- Afmetingen minimaal 0,90 meter bij 1,20 meter

Verkeersruimten

- De verkeersruimten zijn minimaal 1,00 meter breed.
- De eerste 1,85 meter van de gang achter de entree is minimaal 1,35 meter breed, zodat er ruimte is voor het plaatsen van een kinderwagen, rollator en de vereiste draaicirkels. Het alternatief is een ruimte van 1,5 meter bij 1,5 meter direct na de entree.
- Geen dorpels in de woning, behalve bij de voordeur, badkamer, berging en toilet.

Techniekrimte

- De woning heeft een inpandige berging, met ruimte voor een MV en andere technische installaties (zoals een verdeler), en plaats voor een wasmachine en droger.
- De berging is tevens bruikbaar om enkele kleine huishoudelijke apparaten op te slaan, zoals een stofzuiger. Hier mag ook een aparte voorziening voor worden opgenomen.

Privé-buitenruimte of balkon

- Minimale diepte 1,80 m.
- Toegankelijk vanuit de woonkamer.
- Bij begane grondwoningen: erfafscheidingen ter plaatse van het gangpad achter en bij eindwoningen ook aan de zijkant grenzend aan openbaar terrein.
- Geen erfafscheidingen tussen de tuinen binnen één blok.