

Uitgangspuntennotitie

Binnenterreinen Muidenbuurt

23-08-2022

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Doel	4
3.	Fysieke doorwaadbaarheid	6
	Openbaar toegankelijk	6
	Openbare ruimte	8
4.	Visuele en ecologische doorwaadbaarheid	10
5.	Aanbevelingen groen en duurzaamheid	12
6.	Proces	13
7.	Overzicht soorten doorwaadbaarheid in principe schema's	14

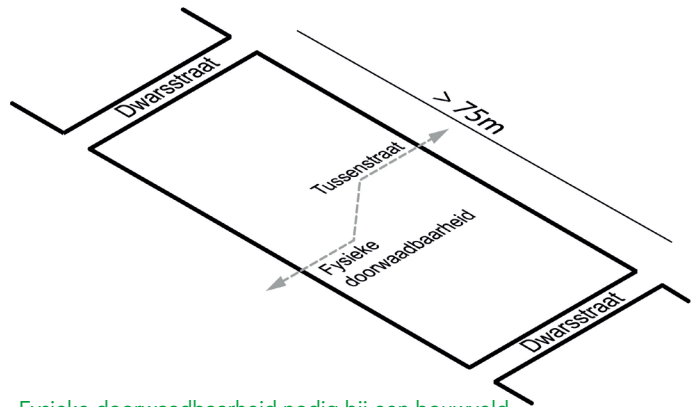
Inleiding

Voor U ligt de Uitgangspuntennotitie Binnenterreinen, wat voortbordurt op het Stedenbouwkundig plan Strandeiland. In het stedenbouwkundig plan wordt het hoofdraamwerk van bouwvelden en openbare ruimte omschreven. De Muidenbuurt bestaat uit uitgegeven bouwvelden liggend tussen het Oeverpark en de Natuurbaai in. Om de bouwvelden heen liggen de wadistraten, dwarsstraten en parken. De Muidenbuurt heeft een open, groen, ecologisch en duurzaam karakter. De bouwvelden worden in erfpacht uitgegeven. De openbare ruimte wordt door de gemeente ontworpen, ingericht en beheerd. De bouwvelden in de Muidenbuurt bestaan uit verschillende architectonische eenheden die zich zowel op de straten, als ook op het binnenterrein oriënteren. De binnenterreinen in de Muidenbuurt zijn van integraal belang in de structuur, het gebruik en de gewenste beleving van de buurt. De binnenterreinen zijn in het algemeen ingericht als collectieve groene ruimte met daaraan kleine privéruimtes. Het binnenterrein heeft een vanzelfsprekende entree als onderdeel van de architectuur. De inrichting ervan maakt integraal onderdeel uit van de sfeer van de Muidenbuurt en is daarom zoveel mogelijk groen en beplant en staan in directe verbinding met het omliggende landschap. De bouwvelden worden in de bouwenvelopen verder verfijnd.

Deze uitgangspuntennotitie geldt voor alle ontwikkelende partijen; zowel ontwikkelaars, woningcorporaties als zelfbouwers. Eventuele uitzonderingen op dit document worden in desbetreffende bouwenvelop benoemd.

Doel van het document

Het plan van de Muidenbuurt vraagt om een doorwaadbaar gebied waarbij tussenstraten, stegen en paden vanzelfsprekend onderdeel zijn van het bouwveld. Deze tussenstraten zijn niet opgenomen in het hoofdraamwerk, om het plan flexibel te houden voor de toekomst. De bouwvelden dienen doorwaadbaar te worden gemaakt wanneer de configuratie hier aanleiding toe geeft. Het moet vanzelfsprekend zijn.

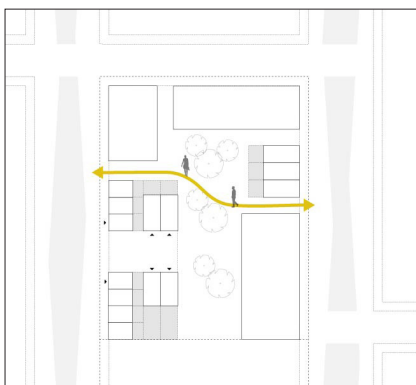


Fysieke doorwaadbaarheid nodig bij een bouwveld langer dan 75m

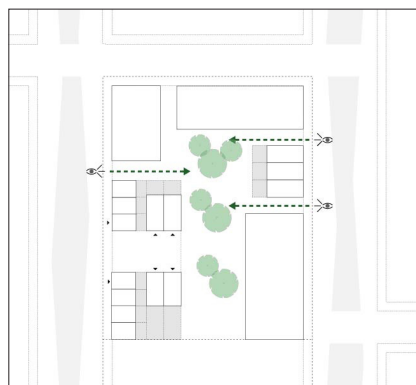
Met doorwaadbaarheid wordt bedoeld: zelfstandige bebouwing met openingen ertussenin, waar routing door de bouwvelden mogelijk wordt gemaakt. Deze fysieke route wordt fysieke doorwaadbaarheid genoemd. Wanneer dit vanzelfsprekend is hangt onder andere af van de lengte van het bouwveld. Bij een bouwveld langer dan 75m (bijv. op een stuk tussen twee dwarsstraten) dan is een extra fysieke doorgang nodig door het bouwveld om de kwaliteit van de routing door het gebied en daarmee een goede doorwaadbaarheid te kunnen garanderen.

Bij bouwvelden korter dan 75m is dit minder noodzakelijk, maar wel gewenst. Uitgangspunt hierbij is dat het bouwveld uitgegeven gebied is. De ontwikkelende partij heeft de mogelijkheid om een beperkt deel van het bouwveld onder voorwaarden terug te geven als openbare ruimte aan de gemeente.

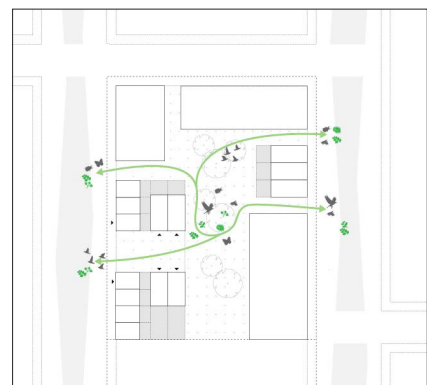
Naast een fysieke route, en los van de lengte van een bouwveld, is het belangrijk dat er wordt ingezet op visuele en ecologische doorwaadbaarheid. In dit geval is er geen doorgaande route tussen de wadistraten door het bouwveld, maar kan er wel van buitenaf genoten worden van de kwaliteit en sfeer van de binnentuin en kunnen dieren zich verplaatsen tussen het groen van de openbare ruimte naar de binnentuin. Fysieke



Fysieke doorwaadbaarheid



Visuele doorwaadbaarheid



Ecologische doorwaadbaarheid

transparantie is hierbij belangrijk zodat de kwalitatieve groene binnentuin beleven wordt vanaf de straat. Glazen puien waar doorheen gekeken kan worden gelden daarom niet als visuele doorwaadbaarheid.

Naast het verkrijgen van een doorwaadbaar gebied geeft dit document randvoorwaarden mee ten behoeve van een hoogwaardig kwalitatieve inrichting van de binnenterreinen. Er worden randvoorwaarden meegegeven voor onder andere: erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privégebied, (groene) inrichting en beheer, rainproof en eisen ten behoeve van ondergrondse infrastructuur zodat woningen met de entree aan de binnenzijde van het bouwveld op kabels en leidingen kunnen worden aangesloten.

In het volgende hoofdstuk worden randvoorwaarden en voorbeelden gegeven hoe fysieke doorwaadbaarheid kan worden gerealiseerd in het bouwveld. Daarna wordt ingegaan hoe omgegaan kan worden met de visuele/ecologische doorwaadbaarheid. Hier gaat het om de inrichting van de in erfpacht uitgegeven binnenterrein en de overgang naar de openbare ruimte. Tot slot wordt voor de inpassing van groen en duurzaamheid, naast geldend beleid, aanbevelingen en aandachtspunten meegegeven.

Belangrijk is dat het bij het ontwerp van het binnenterrein gaat om een landschappelijke opgave, daarom is het belangrijk dat een landschapsarchitect betrokken wordt bij de inrichting van de binnenterreinen.

Fysieke doorwaadbaarheid

Openbaar toegankelijk

Fysieke doorwaadbaarheid kan op meerdere manieren gerealiseerd worden. Belangrijk hierbij is dat een vanzelfsprekende route ontstaat zodat de wadistraten onderling met elkaar worden verbonden door het bouwveld heen. Deze route dient daarom openbaar toegankelijk te zijn. Dit kan in de vorm van een tussenstraat, maar ook een collectief binnenterrein kan openbaar toegankelijk worden gemaakt zodat dit fysiek doorwaadbaar wordt. Uitgangspunt blijft dat het gebied in erfpacht wordt uitgegeven. Het is mogelijk om het binnen gebied op gezette tijden af te sluiten. Omdat het om in erfpacht uitgegeven gebied gaat dient duidelijk zichtbaar te zijn dat het niet om openbare ruimte gaat. Dit kan bijvoorbeeld door een markering in de bestrating, hek en/of groenafschieding of door bordjes te plaatsen met daarop duidelijk aangegeven dat het gaat om privéterrein. Juridisch gezien is de VvE/beheervereniging verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het binnenterrein.

Algemene randvoorwaarden

Eigendom situatie

De kavel is helemaal in erfpacht uitgegeven aan ontwikkelaar/corporatie/zelfbouwers/CPO.

Ontwerp en aanleg

Het ontwerp van het binnengebied is een landschapspelijk ontwerp. Daarom is het belangrijk dat het ontwerp van een collectieve binnentuin en/of tussenstraat gedaan wordt door een landschapsarchitect. Aanleg van in erfpacht uitgegeven gebieden wordt gedaan door desbetreffende ontwikkelaar/corporatie/zelfbouwers/CPO of in geval van een privétuin van een woning door de eigenaar van deze woning.

Beheer

Beheer ligt bij de Vereniging van Eigenaars of beheervereniging. De erfpachters zijn daarmee gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en eventuele aanvullende inrichting van de collectieve binnenterreinen en tussenstraten. Een duidelijke demarcatie is noodzakelijk, zodat voor beheerders van gemeente Amsterdam duidelijk is welk gebied openbare ruimte is en welk gebied in erfpacht is uitgegeven. Bij aan woning gebonden privétuinen, grenzend aan een collectieve tuin, is de bewoner van de woning verantwoordelijk voor het beheer.

Toegankelijkheid

De gebieden zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Wel dienen entrees van woningen aan een collectieve tuinen en/of tussenstraat toegankelijk te zijn voor nood en hulpdiensten. Om deze toegang te kunnen faciliteren is een minimale maat van 3,5m breed nodig. Het kan in de bepalingen worden

opgenomen dat het binnenterrein openbaar wordt gehouden en opengesteld is bij daglicht of minimaal een x aantal uur per dag.

Grens tussen Openbare ruimte en in Erfpacht uitgegeven

De grens tussen openbare ruimte en in erfpacht uitgegeven grond vraagt om een duidelijke demarcatie in materiaal gebruik en/of een duidelijke afscheiding. Wordt er gekozen voor een hek dan dient deze transparant en/of natuur inclusief te zijn en te passen bij het ensemble of de (landschaps)architectuur. Voor de afscheiding tussen in erfpacht uitgegeven gebied en openbare ruimte gelden de regels zoals benoemd in het kwaliteitskader. Het gaat hier om de afscheiding tussen margestrook en openbare ruimte (max 1 meter hoge afscheiding). Wanneer er een afscheiding op de rooilijn, tussen twee gebouwen geplaatst wordt mag deze 2m hoog zijn en dient de inrichting van de aangrenzende margestrook door te lopen. Waar geen margestrook aanwezig is dient de afscheiding onderdeel te zijn van de architectuur of transparant te zijn en is max 2m hoog.

Grens tussen privétuin en openbaar toegankelijke collectieve tuin

De afscheiding tussen de privétuin of -terras en de openbaar toegankelijke collectieve tuin heeft een maximale hoogte van 1 meter. Direct aan de woning, over een lengte van maximaal 3 meter, mag de afscheiding maximaal 2 meter hoog zijn.

Bergingen

Bergingen van appartementen en woningen zijn integraal onderdeel van de architectuur en worden waar mogelijk inpandig opgelost. Losse individuele bergingen in het binnenhof of binnentuin zijn niet toegestaan. In een uiterst geval kan gedacht worden aan een collectief gebouw waar zich de bergingen bevinden.

Kabels en leidingen

Gemeente legt kabels en leidingen aan tot aan de erfgrans. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor aanleg/aansluiting van kabels en leidingen wanneer er woningen met entrees aan een binnenterrein of tussenstraat liggen. De VvE of beheervereniging is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de kabels en leidingen die op het privéterrein/binnenterrein worden aangelegd. Huisaansluiting van riolering wordt aangeboden op b.o.b. 0,5m onder maaiveld, ter hoogte van de erfgrans.

Het is belangrijk om vroegtijdig met Ingenieursbureau van gemeente Amsterdam en kabels en leidingen beheerders het ontwerp af te stemmen. Het is wenselijk dit vanaf de schetsontwerpfase te doen.

Verlichting

Het verlichtingsplan is onderdeel van het plan van de ontwikkelende partij, inclusief het beheer van de verlichting. De effecten die verlichting kunnen hebben op mens en natuur zijn een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp van de verlichting op binnenterreinen.

Hemelwater en infiltratie

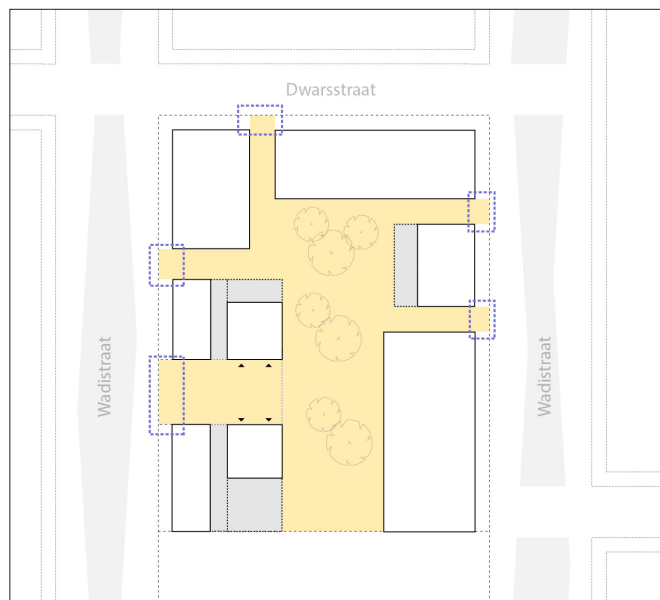
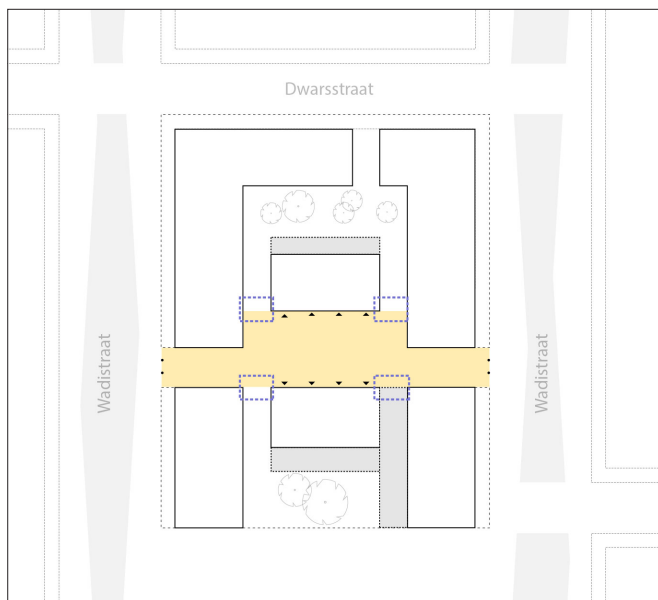
Er moet voldaan worden aan de Hemelwater verordening. Aanvullend op de hemelwaterverordening geldt dat het hemelwater dat op de kavel valt ook volledig op de kavel moet worden verwerkt (geïnfiltreerd). Daken van bebouwing stromen af op de binnenterreinen. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de inrichting. Zie desbetreffende bouwenvelop voor verdere informatie.

Materiaal

De ontwikkelaar heeft op in erfpacht uitgegeven grond zelf de keuze in materiaalsoorten. Wel dient dit materiaal duurzaam te zijn. Het gaat dan om de toepassing van materialen met een lage milieu-impact maar ook rekening houdend met duurzaam beheer.

Groeninrichting

In VO en DO fase moet aandacht worden besteed aan het beheer van de collectieve binnentuinen en/of hofjes. Dit geldt niet voor individuele privétuinen. In het hoofdstuk "Aanbevelingen groen en duurzaamheid" worden voor de inrichting aandachtspunten en adviezen meegegeven.



Fysieke doorwaadbaarheid: openbaar toegankelijk gebied

Legenda

- Openbaar toegankelijk gebied (erfpacht)
- Aandachtspunt bij overgang
afscheiding max 2m
- Erfgrens openbare ruimte - margestrook
afscheiding max 1m
- Paaltjes
- Woningentree

Fysieke doorwaadbaarheid

Openbare ruimte

Het kan ook wenselijk zijn om een beperkt deel van het plan (tussenstraat, plantsoen) openbaar te maken om de fysieke doorwaadbaarheid tussen twee straten beter te garanderen. Dit deel wordt dan onderdeel van de openbare ruimte wat in eigendom is van gemeente Amsterdam. Het moet hierbij om een vanzelfsprekend onderdeel van het plan gaan, waaraan entrees van woningen gesitueerd zijn. Het is hierbij belangrijk dat het ontwerp goed past in het landschappelijk/stedenbouwkundig schaalniveau. In verband met de rainproofopgave dient de afstand tussen deze tussenstraat/plantsoen en het laagste maaiveldniveau – gemeten op het hoekpunt van de kavel grenzend aan Oeverparklaan/Alex La Gumapad - ten minste 50m te zijn.

Er dient in een vroeg stadium, gemotiveerd, in de schetsontwerpfase, besproken te worden met de gemeente welk deel van het plan gewenst is terug te geven aan de openbare ruimte. Doordoor wordt in een vroeg stadium duidelijk wat de demarcatie van het eigendom wordt, wat openbare ruimte wordt en welke beheer en aanleg situatie aan de binnenterreinen kan worden gegeven. Nauwe samenwerking en afstemming is nodig om deze teruggegeven openbare ruimte goed af te stemmen op de ondergrondse infrastructuur, openbare ruimte, beheer en stedelijk beleid.

Algemene randvoorwaarden

Eigendom situatie

Het deel van het ontwerp dat openbare ruimte wordt blijft in eigendom van gemeente Amsterdam.

Ontwerp en aanleg

In het schetsontwerp wordt aangegeven welk gebied onderdeel wordt van de openbare ruimte. Het schetsontwerp wordt verzorgd door de ontwikkelaar. Het ontwerp wordt afgestemd op het Amsterdams beleid voor openbare ruimte en afgestemd met de gemeente. Het ontwerp wordt ten na de SO-fase overgedragen aan de gemeente. De gemeente maakt gebruik van het Handboek Puccini Groen en Puccini Rood. Na afronding van het ontwerp door de gemeente wordt het gebied door de gemeente aangelegd en overgedragen aan beheer gemeente Amsterdam. Ondergrondse infrastructuur wordt ontworpen en aangelegd door de gemeente.

Beheer

Dit deel, wat onderdeel wordt van de openbare ruimte, wordt beheerd door de beheerders van gemeente Amsterdam. Een demarcatie tussen openbare ruimte en in erfpacht uitgegeven gebieden dient duidelijk zichtbaar zijn in materiaal of scheidingselement.

Toegankelijkheid

Deze delen van de openbare ruimte zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Het is niet toegankelijk voor auto's. Hier dient bij de inrichting rekening mee gehouden te worden. Voor eventuele verhuizingen kan ontheffing worden aangevraagd.

Deze openbare ruimte dient wel toegankelijk te zijn voor nood en hulpdiensten. De minimale maat om de toegankelijkheid van nood- en hulpdiensten te kunnen garanderen is 3,5m

Grens tussen openbare ruimte en in erfpacht uitgegeven gebied

Tussen het gebied dat onderdeel wordt van de openbare ruimte en de margestrook dient een afscheiding te komen van max 1m hoog. Hier gelden de regels van het kwaliteitskader.

Tussen het gebied dat onderdeel wordt van de openbare ruimte en het in erfpacht uitgegeven binnenterrein kan een afscheiding komen van max 2m hoog. Deze afscheiding is transparant en/of natuur inclusief vormgegeven en onderdeel van de (landschaps)architectuur.

Kabels en leidingen

Wanneer er entrees van woningen grenzen aan het gebied dat onderdeel wordt van de openbare ruimte, dient er voldoende ruimte te zijn voor het aanleggen van de ondergrondse infrastructuur. De ondergrondse infrastructuur wordt ontworpen het Ingenieursbureau van gemeente Amsterdam en aangelegd door desbetreffende netbeheerders.

Het is belangrijk om vroegtijdig met Ingenieursbureau van gemeente Amsterdam en kabels en leidingen beheerders af te stemmen. Het is wenselijk dit vanaf de schetsontwerpfase te doen.

Verlichting

Het gebied dat onderdeel wordt van de openbare ruimte dient te voldoen aan het beleid Openbare Verlichting Amsterdam/Puccini. In de Muidenbuurt wordt hangverlichting toegepast in de erven en dwarsstraten. Langs de parken worden 4 meter hoge paal top armaturen toegepast.

Er dient afstemming met de ontwikkelende partij plaats te vinden voor het bepalen van ankerpunten in de gevel voor de hangverlichting. Technische uitgangspunten van deze hangverlichting is te vinden in desbetreffende bouwenvelop van de kavel. In geval van masten moet er rekening worden gehouden met voldoende plaatsingsmogelijkheden afgestemd op de ondergrondse infrastructuur.

Hemelwater en infiltratie

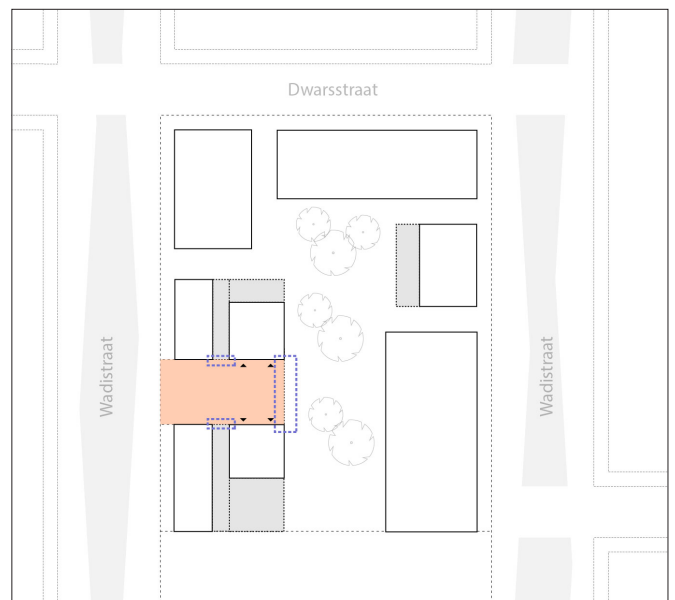
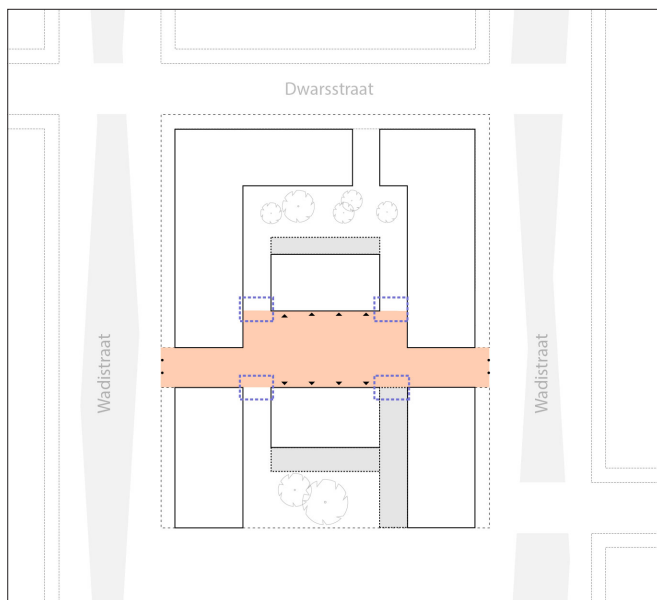
Voor de openbare ruimte ligt de rainproof eis op Strandeiland hoger dan op de kavels. In de openbare ruimte moet worden voldaan aan een 80mm/bui. Het deel dat wordt teruggegeven aan de gemeente Amsterdam dient hier op te zijn ontworpen. Doordat dit deel wordt ingericht als openbare ruimte moet de afstand tussen deze openbare gebieden en het laagste maaivelniveau – gemeten op het hoekpunt van de kavel grenzend aan Oeverparklaan/Alex La Gumapad - ten minste 50m zijn (stroom opwaarts). Hemelwater vanaf daken mag niet afstromen op de openbare ruimte, maar moet op eigen kavel worden geïnfiltreerd, volgens de hemelwater verordening.

Materiaal

De openbare ruimte dient aan te sluiten aan het kaderdocument Plan Openbare Ruimte en passend te zijn binnen het Amsterdams beleid; de Puccinimethode. In de Puccinimethode en het plan Openbare ruimte worden materialen en details benoemd.

Groeninrichting

Strandeiland is een groen eiland waarbij natuur inclusief een vanzelfsprekend onderdeel van de openbare ruimte is. Groen wat toegepast wordt in de desbetreffende openbare ruimte past binnen het Amsterdams beleid 'Puccini Groen'. Groene onderdelen in de teruggegeven openbare ruimte kunnen niet gebruikt worden voor de puntentelling van Natuur inclusief bouwen.



Fysieke doorwaadbaarheid: teruggegeven openbare ruimte

Legenda

- Openbare ruimte (gemeente)
- Aandachtspunt bij overgang
afscheiding max 2m
- Erfgrens openbare ruimte - margestrook
afscheiding max 1m
- Paaltjes
- Woningentree

Visuele en ecologische doorwaadbaarheid

Afgesloten binnenterrein

Fysieke doorwaadbaarheid is niet bij elk bouwveld noodzakelijk. Er kan ook ingezet worden op visuele en ecologische doorwaadbaarheid. Het is hierbij van belang dat vanuit de wadi- en dwarsstraten een goede visuele en ecologische connectie met de groene binnentuin wordt gemaakt. Vanuit de straat dient de kwaliteit van het binnenterrein optimaal ervaren te worden. Vanuit ecologie is het belangrijk dat dieren zich kunnen verplaatsen van en naar de binnentuin. Hiervoor is vooral de afscheiding tussen de binnentuin en de openbare ruimte belangrijk. Deze dient transparant en/of groen en natuurinclusief te worden ingericht. Het is onderdeel van de (landschaps)architectuur. Het binnenterrein wordt hier dus afgesloten. Het gebied wordt helemaal in erfpacht uitgegeven. Naast de erfafscheiding worden in dit hoofdstuk nogmaals een aantal randvoorwaarden benoemd die horen bij het in erfpacht uitgegeven gebied. Deze zijn namelijk zowel bij fysiek als bij visueel/ecologische doorwaadbaarheid van toepassing

Algemene randvoorwaarden

Eigendom situatie

De kavel is helemaal in erfpacht uitgegeven aan ontwikkelaar/corporatie/zelfbouwers/CPO.

Ontwerp en aanleg

Het ontwerp van het binnengebied is een landschapspelijk ontwerp. Daarom is het belangrijk dat het ontwerp van een collectieve binnentuin gedaan wordt door een landschapsarchitect. Aanleg van in erfpacht uitgegeven gebieden wordt gedaan door desbetreffende ontwikkelaar/corporatie/zelfbouwers/CPO of in geval van een privétuin van een woning door de eigenaar van deze woning.

Beheer

Beheer ligt bij de Verenging van Eigenaars of beheervereniging. De erfpachters zijn daarmee gezamenlijk verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en eventuele aanvullende inrichting van de collectieve binnenterreinen. Een duidelijk demarcatie tussen de openbare ruimte en het in erfpacht uitgegeven terrein is noodzakelijk, zodat voor beheerders van gemeente Amsterdam duidelijk is welk gebied openbare ruimte is en welk gebied in erfpacht is uitgegeven. Bij aan woning gebonden privétuinen, grenzend aan een collectieve tuin, is de bewoner van de woning verantwoordelijk voor het beheer.

Toegankelijkheid

De binnenterreinen zijn toegankelijk voor de bewoners van het bouwveld. Wanneer er entrees van woningen aan een binnenterrein zijn gesitueerd, dienen deze via een bellenbord aan de straat bereikbaar te zijn.

Grens tussen Openbare ruimte en in Erfpacht uitgegeven

Voor de afscheiding tussen in erfpacht uitgegeven gebied en openbare ruimte gelden de regels zoals benoemd in het kwaliteitskader. Het gaat hier om de afscheiding tussen de margestrook en de openbare ruimte (max 1 meter hoge afscheiding).

Wanneer er een afscheiding op de rooilijn, tussen twee gebouwen geplaatst wordt mag deze maximaal 2m hoog zijn. Ten behoeve van de visuele/ecologische doorwaadbaarheid dient deze afscheiding transparant/natuurinclusief te zijn en is hiermee onderdeel van de (landschaps)architectuur. De inrichting van de aangrenzende margestrook dient door te lopen. Waar geen margestrook aanwezig is dient de afscheiding onderdeel van de architectuur of transparant te zijn en is max 2m hoog.

Belangrijk hierbij is dat vanuit de straat direct de binnentuin in gekeken kan worden. De zichtlijn dient niet geblokkeerd te worden door eventuele (bij)gebouwen in de binnentuin.

Afscheiding privétuin grenzend aan openbare ruimte

Wanneer een privétuin grenzend aan een individuele woning met de zijkant grenst aan een margestrook dan dient de afscheiding te liggen in het verlengde van de gevel van de woning. De afscheiding moet zo ontworpen worden dat het onderdeel is van de (landschaps)architectuur. De invulling van de margestrook vraagt om een vanzelfsprekende oplossing en is passend bij de opzet van de kavel.

Grens tussen privétuin en collectieve tuin

De afscheidingen tussen de privétuin of -terras van een woning en de collectieve tuin hebben een maximale hoogte van 1 meter. Direct aan de woning, over een lengte van maximaal 3 meter, mag de afscheiding maximaal 2 meter hoog zijn.

Bergingen

Bergingen van appartementen en woningen zijn integraal onderdeel van de architectuur en worden waar mogelijk in pandig opgelost. Losse individuele bergingen in het binnenhof of binnentuin zijn niet toegestaan. In een uiterst geval kan gedacht worden aan een collectief gebouw waar zich de bergingen bevinden.

Kabels en leidingen

Gemeente legt kabels en leidingen aan tot aan de erfgrans. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor aanleg/aansluiting van kabels en leidingen wanneer er woningen met entrees aan een afgesloten binnenterrein liggen. De Vve/beheervereniging is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de kabels en leidingen die op het privéterrein/binnenterrein worden aangelegd. Huisaansluiting van riolering wordt aangeboden op b.o.b. 0,5m onder maaiveld, ter hoogte van de erfgrans.

Verlichting

Het verlichtingsplan is onderdeel van het plan van de ontwikkelende partij, inclusief het beheer van de verlichting. De effecten die verlichting kunnen hebben op mens en natuur zijn een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp van de verlichting op binnenterreinen.

Hemelwater en infiltratie

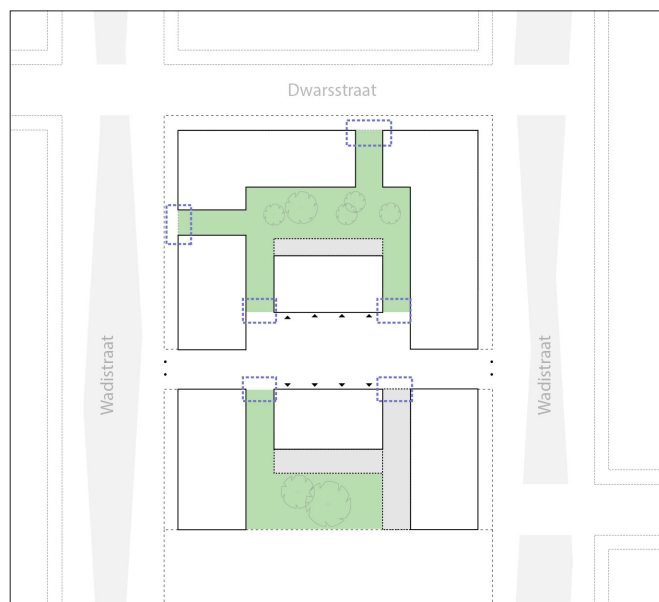
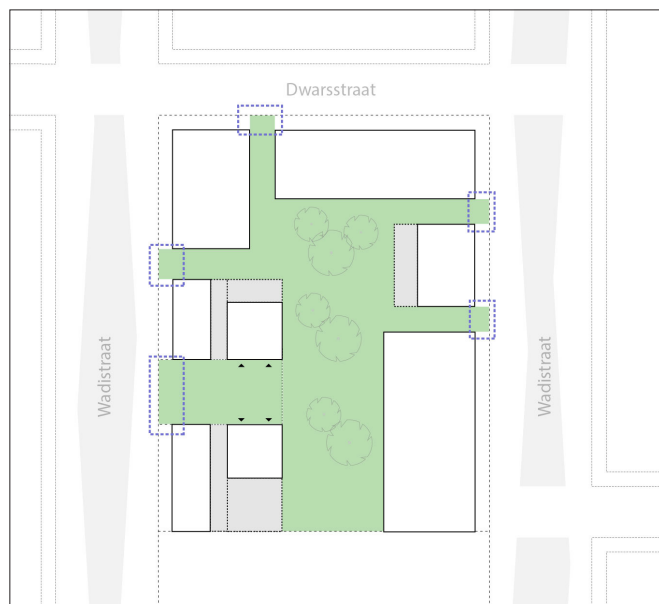
Er moet voldaan worden aan de Hemelwater verordening. Aanvullend op de hemelwaterverordening geldt dat het hemelwater dat op de kavel valt ook volledig op de kavel moet worden verwerkt (geïnfiltreerd). Daken van bebouwing stromen af op de binnenterreinen. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de inrichting. Zie desbetreffende bouwenvelop voor verdere informatie.

Materiaal

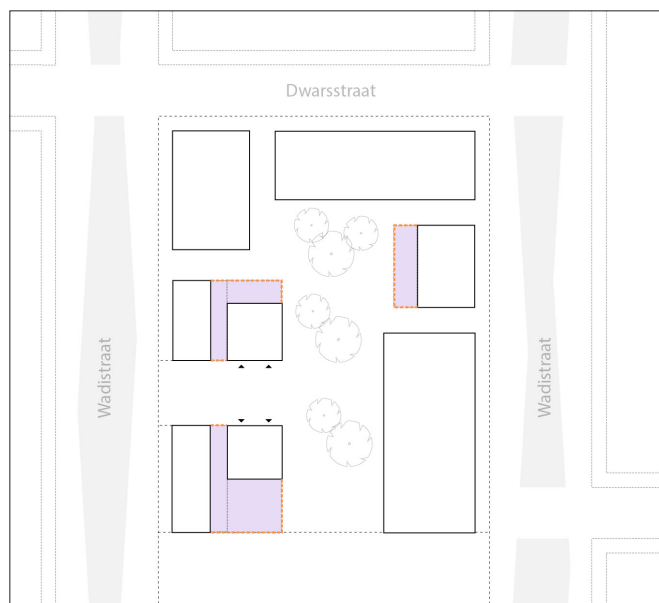
De ontwikkelaar heeft op in erfpacht uitgegeven grond zelf de keuze in materiaalsoorten. Wel dient dit materiaal duurzaam te zijn. Het gaat dan om de toepassing van materialen met een lage milieu-impact maar ook rekening houdend met duurzaam beheer.

Groeninrichting

In VO en DO fase moet aandacht worden besteed aan het beheer van de collectieve binnentuinen en/of hofjes. Dit geldt niet voor individuele privétuinen. In het volgende hoofdstuk worden voor de inrichting aandachtspunten en adviezen meegegeven.



Visuele/ecologische verbinding tussen binnentuin en openbare ruimte



Principe schema privétuinen

Legenda

- Collectieve tuin (erfpacht)
- Individuele privé tuin (erfpacht)
- Aandachtspunt bij overgang afscheiding max 2m
- Aandachtspunt overgang privé-collectief
- Erfgrens openbare ruimte - margestrook afscheiding max 1m
- Paaltjes
- Woningentree

Aanbevelingen Groen en Duurzaamheid

Strandeiland hecht grote waarde aan rijke groene binnentuinen met een divers assortiment ter bevordering van de leefbaarheid, natuurinclusiviteit, tegen gaan van hittestress, opvang van regenwater e.d. Het Amsterdamse beleid voorziet in kansrijke adviezen voor de groene inrichting van binnenterreinen. Deze worden in dit hoofdstuk benoemd. Daarnaast worden algemene uitgangspunten en aandachtspunten meegegeven. De adviezen en uitgangspunten in dit hoofdstuk bieden ook input voor het beheer. We adviseren bij de uitwerking van het VO en DO al rekening te houden met het beheeraspecten en zullen hier bij de uitwerking op toetsen en adviseren.

Groen

Strandeiland is een kunstmatig opgespoten eiland in het IJmeer. De ondergrond bestaat uit zandgrond, een basis waar in principe niets op groeit. Voor de groene inrichting van de binnenterreinen is het van belang dat hier rekening mee te houden en de grond waar nodig te verrijken. Van belang is hierbij goed rekening te houden met de specifieke lokale omstandigheden. De Muidenbuurt heeft een bolling, waardoor de grondwaterstand afhankelijk van locatie sterk kan verschillen. Houdt bij de keus van bomen en planten hier rekening om een zo natuurlijk mogelijk situatie te creëren, zodat ook met eenvoudig beheer kan worden voldaan. Verdere uitgangspunten voor de aanleg van groen in relatie tot diversiteit en beheer zijn te vinden in het Plan Openbare Ruimte (POR).

Inrichting van groen

Aangeraden wordt om te zorgen voor een diverse groene inrichting, waarbij ingespeeld wordt op de lokale omstandigheden (hoog/laag, dicht/open, nat/droog) in beplanting zodat een natuurlijk en gevarieerd beeld ontstaat met een positief effect op de beleving van bewoners, maar ook ten aanzien van biodiversiteit, waterbuffering en beheer. De uitstraling van de binnenterreinen dienen te passen bij de sfeer van de Muidenbuurt.

Een grote verscheidenheid aan beplantingsoorten toepassen is wenselijk, voor de biodiversiteit zijn inheemse soorten met autochtone eigenschappen zeer belangrijk, daarom wordt hier op Strandeiland de nadruk op gelegd. Tevens is uitgangspunt om planten, heesters en bomen toe te passen die goed groeien in een droge, en indien van toepassing winderige omgeving die IJburg kenmerkt. Dit is tevens belangrijk met het oog op de te verwachten klimaatveranderingen. Acacia, valse christusdoorn en meerdere iepen- en populieren soorten zijn tijdens de evaluatie van IJburg 1e fase naar voren gekomen als uitstekend wind- en droogtebestendig. Boomsoorten als wilg, linde en eik leveren een goede bijdrage aan de biodiversiteit, net als heesters als bijvoorbeeld krenten, kersen en verschillende soorten meidoorns.

Zorg voor diversiteit in lage beplantingen (niet alleen kort gemaaid gras). Er kan worden gevarieerd met vaste planten, bloemrijk gras, ruigte, struweel en heesters afhankelijk van het karakter van de verblijfsruimte. Dit heeft niet alleen een positief effect op beleving van bewoners maar ook op de biodiversiteit en waterbuffering

Optimale groeiplaatsvoorziening

Het is belangrijk om te investeren in de inrichting van optimale (ondergrondse) groeiplaatsen voor planten, heesters en bomen. Vanwege de droge, winderige omgeving is dit extra belangrijk om een goede groei en ontwikkeling mogelijk te maken. Alle groenvoorzieningen zijn voor voeding en water volledig afhankelijk van de aangelegde groeiplaatsen.

Voor bomen betekent dit dat er tenminste 25 m³ bewortelbaar volume/per boom wordt gecreëerd.

Op IJburg is deze norm een ondergrens vanwege de extreme omstandigheden zeker in de beginsituatie, met weinig beschutting.

Uitgangspunt is om voor kleine heesters, planten en gazons een goed bewortelbare leeflaag van tenminste 0,5 meter aan te leggen.

Verder is het belangrijk het bodemleven te stimuleren door toevoeging van bijvoorbeeld boomsoort specifieke inheemse mycorrhiza schimmels en regenwormen.

Zie ook de ontwerprichtlijnen en inrichtingsprincipes van Puccini Handboek Groen. Ten opzichte van deze richtlijnen en principes zijn de uitgangspunten in deze notitie specifiek gemaakt voor de situatie op IJburg 2e fase.

Lage grondwaterstand en waterbuffering

Uitgangspunt is de aanleg van optimale groeiplaatsen waarbij het grondsubstraat (bomenzand of bomengrond) zorgt voor waterberging waar de beplantingen van kunnen profiteren. Belangrijk is ervoor te zorgen dat regenwater in het grondsubstraat kan infiltreren en niet gelijk afstroomt naar overige infiltratiesystemen. Eventueel kan overwogen worden om verticale grondpijlers naar het diep gelegen grondwater aan te leggen. De verwachte ontwateringsdiepte kan worden opgevraagd bij de gemeente. Alleen de eerste jaren na aanplant zal bij langdurige droogte kunstmatig water gegeven moeten worden.

Waterbuffersystemen worden alleen aangelegd op dak- en gevelconstructies met beplantingen.

Inrichting infiltratiezones

Het hemelwater moet op eigen kavel worden geïnfiltreerd. Dit kan o.a. door het aanleggen van groenvakken als infiltratiezones om regenwater te bufferen en te infiltreren. Uitgangspunt is dat het water binnen 48 uur is geïnfiltreerd en de bodem droogvalt zodat de beplanting er geen schade van ondervindt. In de infiltratiezones wordt gekozen voor beplanting die past bij een bodem die geregeld onder water staat en die een meerwaarde heeft voor de biodiversiteit

(nectar- en stuifmeelbron voor insecten) (zie de lijsten in het Puccini Handboek Groen).

Uitgangspunt is om intensieve betreding van de beplante delen van de infiltratiezones te beperken. Omdat intensieve betreding ertoe leidt dat de bodem verdicht waardoor water veel minder goed infiltreert en dat ten koste gaat van de kwaliteit van de beplanting. Concreet betekent dit dat speelgebieden zoveel mogelijk gescheiden worden van infiltratiezones wegens dichtlopen van de ondergrond.

Uit de evaluatie van de wadi-proef in Centrumeiland zijn verder de volgende uitgangspunten te herleiden:

- De inrichting van de wadi moet groen zijn. Water dat bij een zware regenbui in de wadi verzamelt, moet binnen 24 uur kunnen infiltreren naar de ondergrond, na 48 uur moet de bodem droogvallen;
- Zorg voor een uitgekende bodemopbouw met grofzandig en niet te rijk materiaal. Pas geen teelaarde toe, dit slaat dicht, wat de infiltratie verslechtert;
- Zorg voor een bodemopbouw die leidt tot diepe doorworteling van planten, heesters en bomen;
- Neem maatregelen op om de bodem-ondergrond van eventuele speelplaatsen te beluchten;
- Zorg voor een goed doorlatende zandondergrond;
- Plaats bomen substantieel hoger in de wadi;
- Leg eventuele speelplekken ook (iets) hoger aan, omdat slib en mee spoelend zand op het laagste punt zal neerslaan;
- Ga uit van een maximale diepte van de wadi's van 30 cm om verdrinkingsrisico te vermijden;
- Op de plaatsen waar het water de wadi instroomt zal op den duur vervuiling optreden (zwarte metalen, olieresten etc.). Mak hier een 'inspoelpunt' bestaande uit een bezinkbak met grof zand die eenvoudig opgeschoond kan worden;
- Pas naast vaste planten ook (meerstammige) heesters toe en kies voor soorten met een grote ecologische meerwaarde (nectar- en stuifmeel producerend en vruchtdragend), zie de lijsten in het Handboek Groen;
- Gebruik in drogere situaties bloemrijke, schrale graslandsoorten omdat ze het daar goed doen;
- Pas grotere potmaten toe en plant dicht opeen, om binnen 2 á 3 jaar een gesloten plantendeck te hebben. Dit voorkomt vervuiling door ongewenste kruiden, zorgt voor vocht vasthouden en verbetert de infiltratie capaciteit, omdat de grond beter vocht opneemt.

Duurzaamheid

Materiaal

Duurzaam en circulair materiaalgebruik is op Strandeiland een uitgangspunt. Ligt de nadruk op een groene inrichting en passen we alleen verharding toe waar dit echt nodig is. Het gaat dan om de toepassing van materialen met een lage milieu-impact (hergebruik en biobased) maar ook rekening houdend met

duurzaam beheer (zie ter referentie de 'Rode Puccini'). Waterdoorlatend materiaal helpt bij de rainproof opgave. Het binnenterrein is onderdeel van het grondstoffenpaspoort, zie hiervoor de bouwvelop.

Natuurinclusief: Binnenterrein als ecosysteem

Hoe meer planten en dieren zich kunnen verplaatsen, hoe beter. Een groter spreidingsgebied geeft meer mogelijkheid voor voedsel maar ook om beschutting te vinden. Ook de binnentuinen zijn onderdeel van het leefgebied van dieren en planten. De binnentuinen dienen door planten en dieren gebruikt te kunnen worden als habitat maar ook als stepping-stone. Een stepping-stone wil zeggen dat het binnenterrein wordt gebruikt als (tijdelijke) plek om te eten maar ook kan dienen als doorreis gebied. Een stepping-stone kan gemaakt worden door de toepassing van inheemse (bloem- vruchtdragend) soorten, schuilplekken voor dieren door bijvoorbeeld de toepassing van dichte struiken en het zorgen dat de binnentuin bereikbaar is door het hekwerk niet helemaal door de grond te laten lopen of door er kleine doorgangen in te maken.

Hittestress

Een groen/blauw binnenterrein draagt bij aan het voorkomen van hittestress. Hierbij is het ook belangrijk om rekening te houden in de keuze voor het materiaalgebruik met een hoge reflectie, lage warmteafgifte en/of door het gebruik van begroeiing voor het absorberen van warmte.

Groot groen afval

Binnentuinen waarvoor een onderhoudscontract wordt afgesloten worden over het algemeen beheerd door een tuinman die tuinafval afvoert, als ware bedrijfsafval. Strandeiland wil inzetten op gebundelde afvoering van bedrijfsafval voor minder vervoersbewegingen en daarmee een beter (verblijf)klimaat bevorderen.

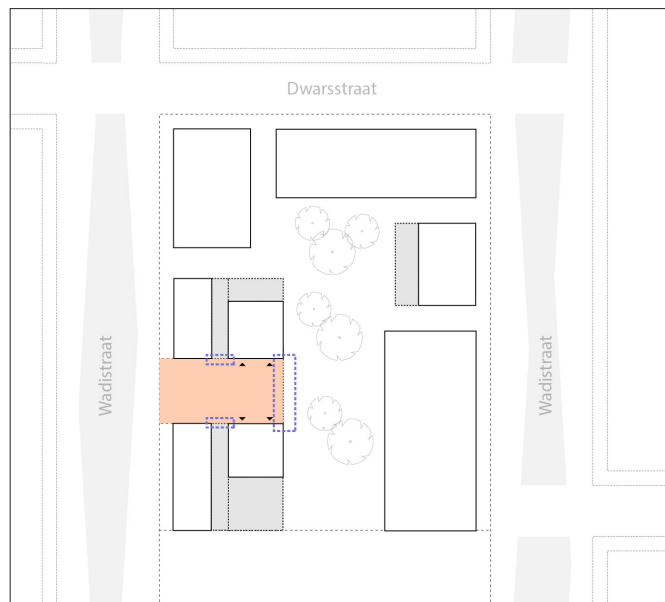
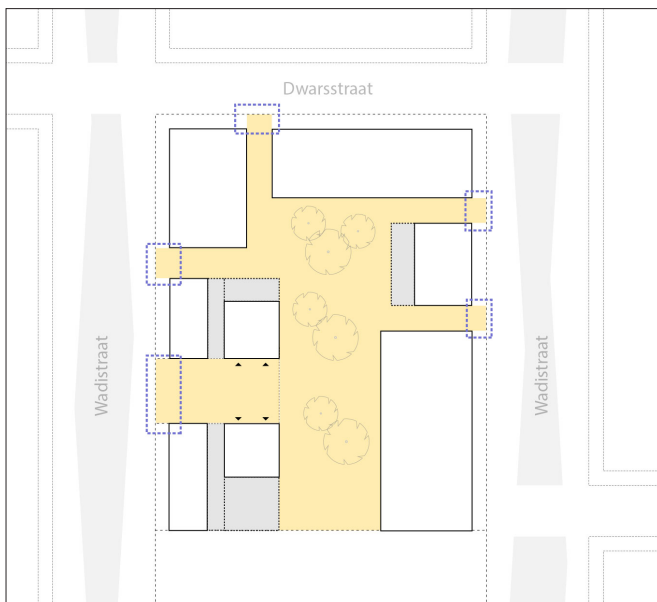
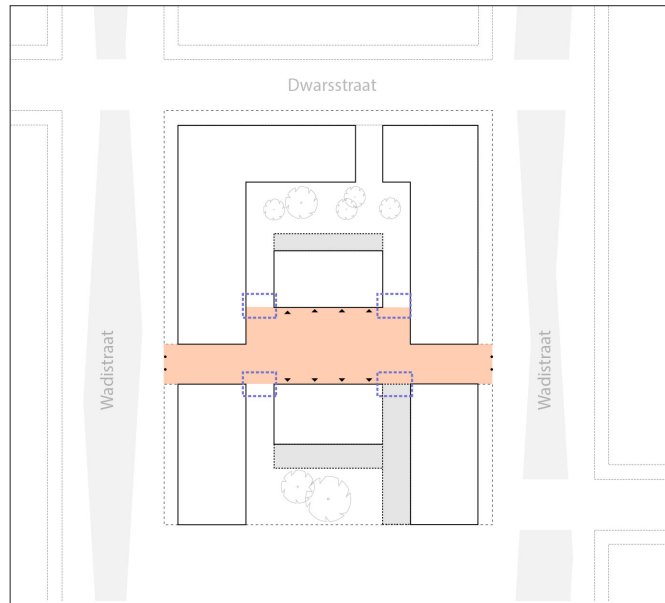
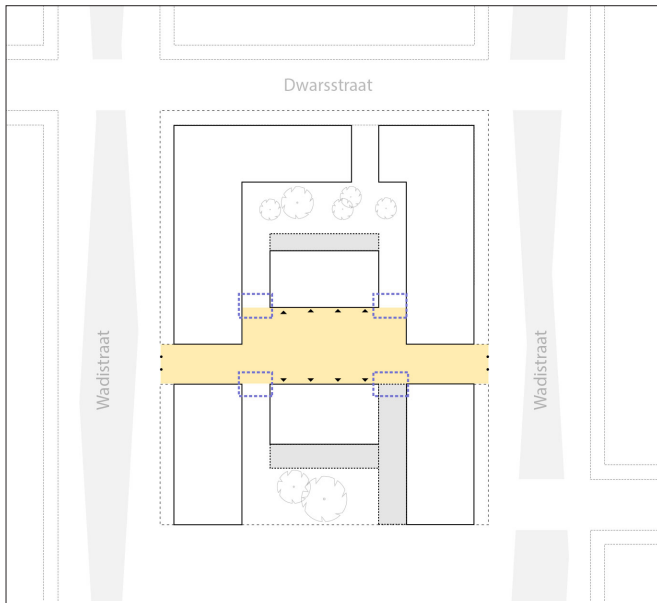
Tuinafval

Bewoners kunnen ook zelf tuinafval wegbrengen naar het afvalpunt. Daarnaast wil Strandeiland lokale initiatieven stimuleren zoals buurt composteren in de binnenterreinen. Strandeiland onderzoekt verder de mogelijkheid voor het seizoensgebonden plaatsen van bladkorven in de openbare ruimte.

Proces

Bij het eerste ontwerp dat op de gemeentelijke tafel komt geeft ontwikkelaar in het ontwerp (schets/VO) duidelijk op een situatietekening aan waar de demarcaties liggen en of een binnenterrein privé en afgesloten, of openbaar toegankelijk of openbare ruimte wordt. Tijdens het gesprek wordt gekeken naar de voorgestelde binnenterreinen op het bouwveld en de doorwaardbaarheid daarvan (visueel, ecologisch en fysiek).

Overzicht soorten doorwaadbaarheid in principe schema's niet uitputtend

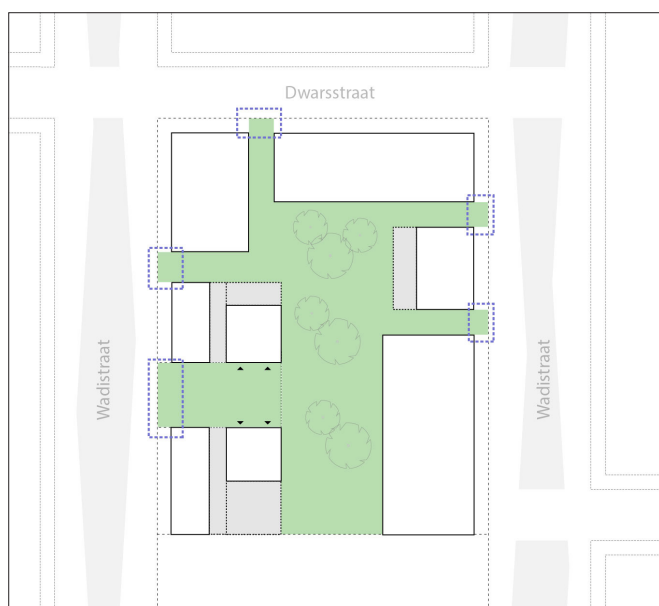


Openbaar toegankelijk

- in erfpacht uitgegeven
- wordt beheerd door VvE/beheervereniging
- duidelijke demarcatiegrens tussen openbare ruimte en erfpacht uitgegeven grond
- binnengebied is voor iedereen toegankelijk (evt. binnen venstertijden)
- afscheiding is transparant en/of natuurinclusief vormgegeven en onderdeel van de (landschaps) architectuur.
- afscheiding tussen margestrook en openbare ruimte is max. 1m hoog.
- wanneer afscheiding op de rooilijn staat mag deze max 2m hoog zijn.
- invulling van de margestrook vraagt om een vanzelfsprekende oplossing en passend bij de opzet van de kavel.
- kabels en leidingen worden door ontwikkelaar aangelegd en beheerd

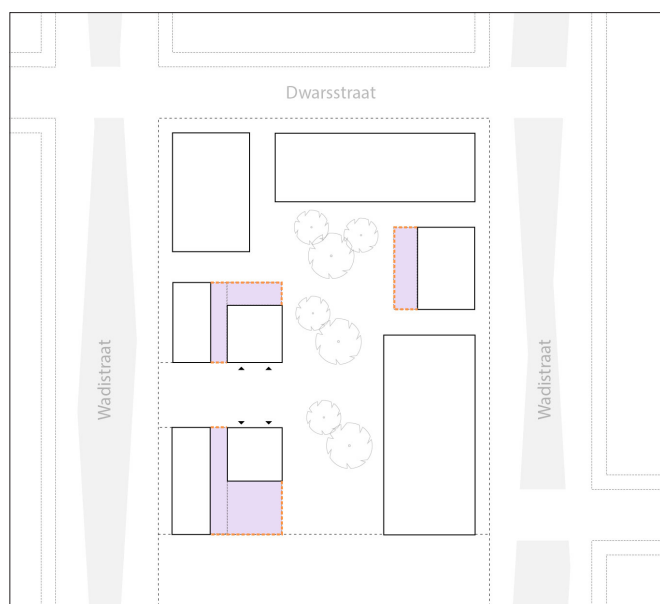
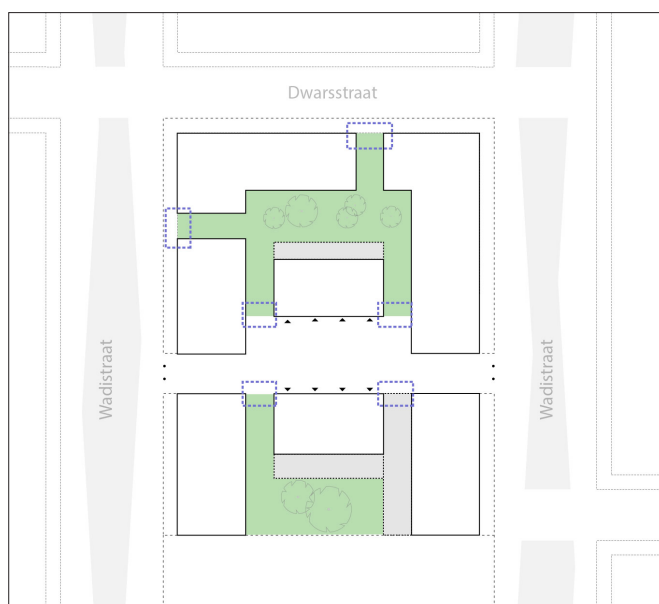
Openbare ruimte

- in eigendom van gemeente Amsterdam
- afstemming in schetsontwerpfase noodzakelijk tussen ontwikkelende partij en gemeente Amsterdam
- afstand tussen tussenstraat/plantsoen en laagste maaiveldniveau - gemeten op het hoekpunt van de kavel grenzend aan Oeverparklaan/Alex La Gumapad is ten minste 50m
- wordt beheerd door gemeente Amsterdam
- duidelijke demarcatiegrens tussen openbare ruimte en erfpacht uitgegeven grond
- binnengebied is voor iedereen toegankelijk
- afscheiding is transparant en/of natuurinclusief vormgegeven en onderdeel van de (landschaps) architectuur.
- afscheiding tussen openbare ruimte en erfpacht is max 2m hoog
- afscheiding tussen margestrook en openbare ruimte is max. 1m hoog.
- kabels en leidingen worden door gemeente aangelegd en beheerd



Legenda

- Openbaar toegankelijk gebied (erfpacht)
- Openbare ruimte (gemeente)
- Collectieve tuin (erfpacht)
- Individuele privé tuin (erfpacht)
- Aandachtspunt bij overgang afscheiding max 2m
- Aandachtspunt overgang privé-collectief
- Erfgrens openbare ruimte - margestrook afscheiding max 1m
- Paaltjes
- Woningentree



Collectief binnenterrein

- in erfpacht uitgegeven
- wordt beheerd door VvE/beheervereniging
- duidelijke demarcatiegrens tussen openbare ruimte en erfpacht uitgegeven grond
- binnengebied toegankelijk voor bewoners
- afscheiding is transparant en/of natuurinclusief vormgegeven en onderdeel van de (landschaps) architectuur.
- afscheiding tussen margestrook en openbare ruimte is max. 1m hoog.
- wanneer afscheiding op rooilijn staat mag deze max 2m hoog zijn.
- afscheiding tussen collectief binnenterrein en tussenstraat is max 2m hoog.
- invulling van de margestrook vraagt om een vanzelfsprekende oplossing en passend bij de opzet van de kavel.

Privé tuinen

- in erfpacht uitgegeven
- wordt beheerd door eigenaar
- duidelijke demarcatiegrens tussen openbare ruimte en erfpacht uitgegeven grond
- privétuin onderdeel van individuele woning
- afscheiding is natuurinclusief vormgegeven en onderdeel van de (landschaps)architectuur.
- afscheiding tussen collectief binnenterrein en tussenstraat is max 1m hoog. In het verlengde van de gevel mag dit 2m hoog zijn voor de eerste 3m.
- wanneer afscheiding op rooilijn staat mag deze max 2m hoog zijn.
- invulling van de margestrook vraagt dan om een vanzelfsprekende oplossing en passend bij de opzet van de kavel.