

Van der Kunbuurt

Onze doelen voor de plek



Ontwikkelvisie
Mei 2023

Stadgenoot

Van der Kunbuurt

Hoogstedelijk en ontspannen

Stadgenoot werkt samen met de gemeente aan een vernieuwingsplan voor de Van der Kunbuurt, in Amsterdam Oost, voor de nieuwbouw van circa 400 woningen in de sociale huur en 370 middenhuur- en vrije sector woningen. In dit document lichten we onze doelen voor het vernieuwingsplan voor de sociale huurwoningen toe, alsook voor wie we willen bouwen en wat we daarbij belangrijk vinden. Onze keuzes hierin komen mede voort uit overleg met bewoners.

De Van der Kunbuurt wordt een hoogstedelijke woonbuurt tussen station en Amstel. Het gebied heeft twee gezichten. Stedelijk, met veel reuring, aan de Mr. Treublaan en het nieuwe stationsplein. Rustig en intiem aan de binnenzijde. Hier woon je hoogstedelijk én ontspannen.

De bijzondere locatie, midden in de stad en bovenop een vervoersknooppunt, is aantrekkelijk voor kleine huishoudens die kiezen voor de nabijheid van de voorzieningen van de stad.



Stadgenoot

Doelgroepen

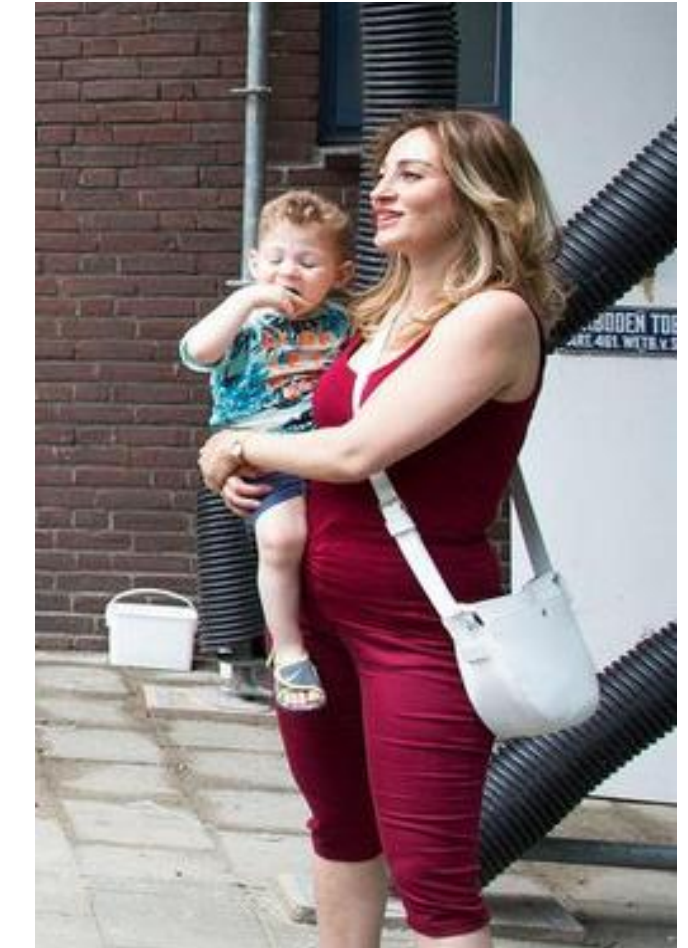
Focus op kleine stedelijke huishoudens

Met een aanbod grotendeels bestaande uit compacte 2 en 3-kamerwoningen van 35-60m² (gemiddeld 55m²) richten we ons op de groeiende groep kleine huishoudens die kiezen voor een levendige woonomgeving. Wij bouwen deze woningen omdat in Amsterdam en omgeving onze doelgroep voor 84% uit één- en tweepersoons huishoudens bestaat. Van (door)startende eenpersoonshuishoudens, stellen en eenoudergezinnen tot 65-plussers.

We willen voldoen aan de groeiende vraag naar woningen voor senioren en zien deze locatie als geschikt voor deze doelgroep. Nieuwbouw biedt de kans voor hen passende woningen te bouwen.

De centrale ligging, dichtbij de onderwijsinstellingen en OV maakt de plek zeer interessant voor jongeren. In de zone langs het spoor, met een hogere geluidsbelasting, zien we mogelijkheden voor compacte woningen voor hen en andere eenpersoonshuishoudens.

We zetten bewust niet groots in op gezinnen. Immers aangrenzende buurten bieden gezinsvriendelijkere woonmilieus. Wel creëren we passende woningen voor de circa 30 gezinnen die er al wonen en mogelijk willen terugkeren in de vernieuwde buurt.



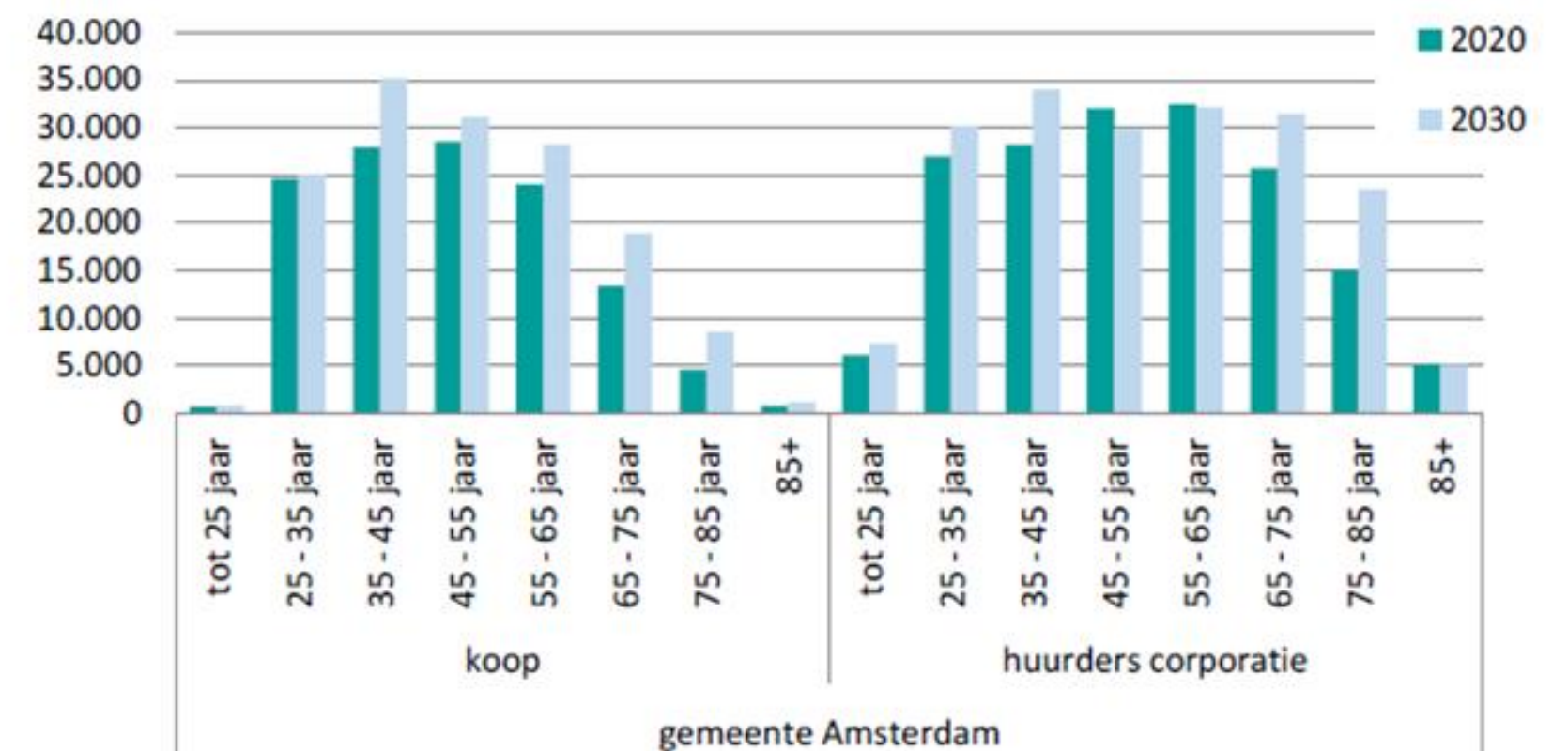
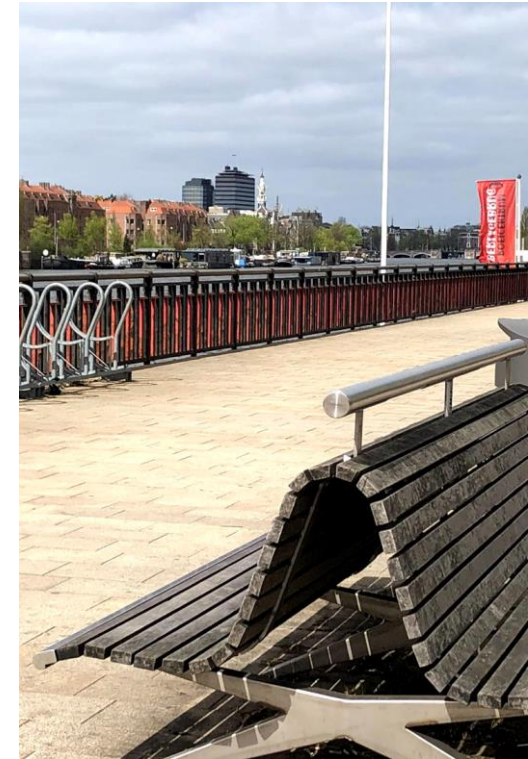
Doelgroepen

Kleine stedelijke huishoudens - senioren

Senioren zijn vanuit hier snel met het openbaar vervoer in andere delen van de stad. Door de ligging aan het Amstelstation wonen ze goed bereikbaar voor vrienden, familie en hulpverleners. De Amstel is daarbij een fijne plek om te wandelen, te verblijven en een praatje te maken met burens of passanten.

Wij willen deze groep hier bedienen. Omdat de vraag naar passende en levensloopbestendige woningen voor senioren tussen de 65 en 85 jaar in Amsterdam tot 2030 flink groeit. Door woningen voor deze doelgroep te realiseren, zetten we een verhuisketen in beweging die maakt dat meer Amsterdammers passend kunnen wonen.

We richten ons in eerste instantie op de ouderen uit stadsdeel Oost omdat ouderen het liefst niet hun vertrouwde omgeving verlaten bij een verhuizing. Daarbij kent stadsdeel Oost tot 2030 de grootste stijging van het aantal 65 plussers (+59%) en 75 plussers (+89%). In relatie tot het aantal (te verwachten) ouderen zijn er in Oost relatief weinig gelabelde ouderenwoningen. De binnenstedelijke buurten van Oost bieden weinig kansen voor nieuwbouw. Daarom zien wij in de Van der Kun buurt een mooie kans dit aanbod te realiseren.



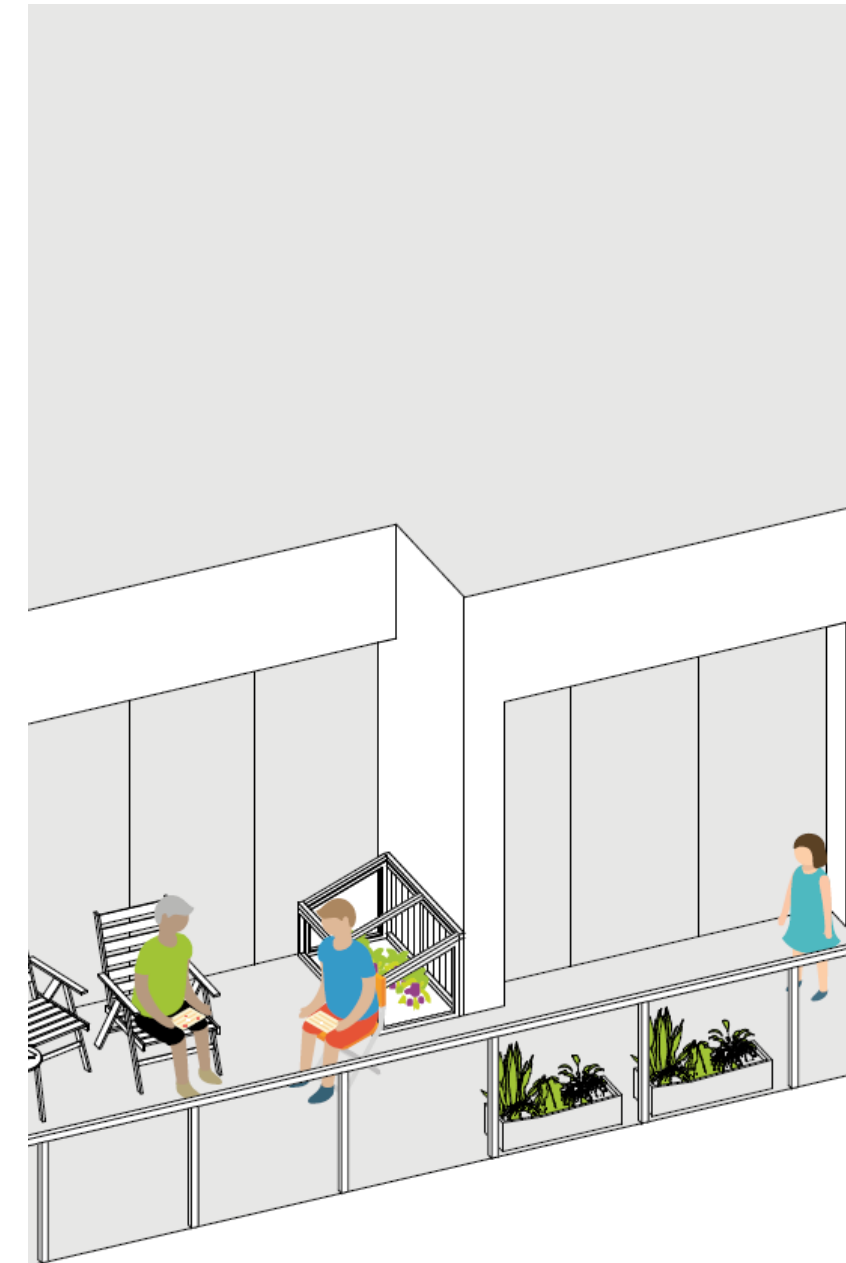
Doelgroepen

Kleine stedelijke huishoudens – senioren

Voor de senioren realiseren we een combinatie van zelfstandige woningen en geclusterde, woonvormen, mogelijk gecombineerd met zorg. We realiseren woningen van circa 60m² gbo met ruimte voor lichte ontmoetingen in het complex en de woonomgeving. Een gemeenschappelijke ruimte maakt onderdeel uit van het complex. Bij het ontwerp gebruiken we de leidraad zelfstandige seniorenwoningen van de gemeente als uitgangspunt (Brochure: Ouderen wonen in de Stad, gemeente Amsterdam 2017).

We houden in ons programma in ieder geval rekening met onderstaande woonwensen:

- een woning op de onderste verdiepingen, zodat bewoners contact hebben met de straat;
- een ruimtelijke indeling liefst met veel licht en uitzicht;
- een logeerplek in de woning voor de (klein)kinderen/familie, mantelzorgers en/of vrienden, bijvoorbeeld door slimme schakelingen en dubbel gebruik van ruimtes;
- een prettige niet te krappe buitenruimte met een levendig uitzicht;
- voldoende bergruimte;
- ruimte voor informele ontmoetingen (op de galerij, in de entree, in de gemeenschappelijke ruimte en de binnentuin).



Doelgroepen

Kleine stedelijke huishoudens – jongeren

Voor jongeren realiseren we studio's en twee-kamer appartementen tot maximaal 40 m² GBO. We onderzoeken de mogelijkheden voor woningdelen voor deze doelgroep. Dit geeft mogelijk nog een wijziging aan woningtypes. De jongerenwoningen worden verhuurd met een vijf-jaren-jongerencontract, aan twee leeftijdsgroepen: jongeren tot 23 jaar oud en jongeren tot 28 jaar. Per leeftijdscategorie stromen doorgaans de oudste jongeren in. Over het algemeen zijn de jongeren hoog opgeleid.

We realiseren hier een kleinschalig complex, met een gemeenschappelijke wasmachineruimte, annex ontmoetingsruimte. Indien inpasbaar beschikt het complex over een gezamenlijk dakterras.

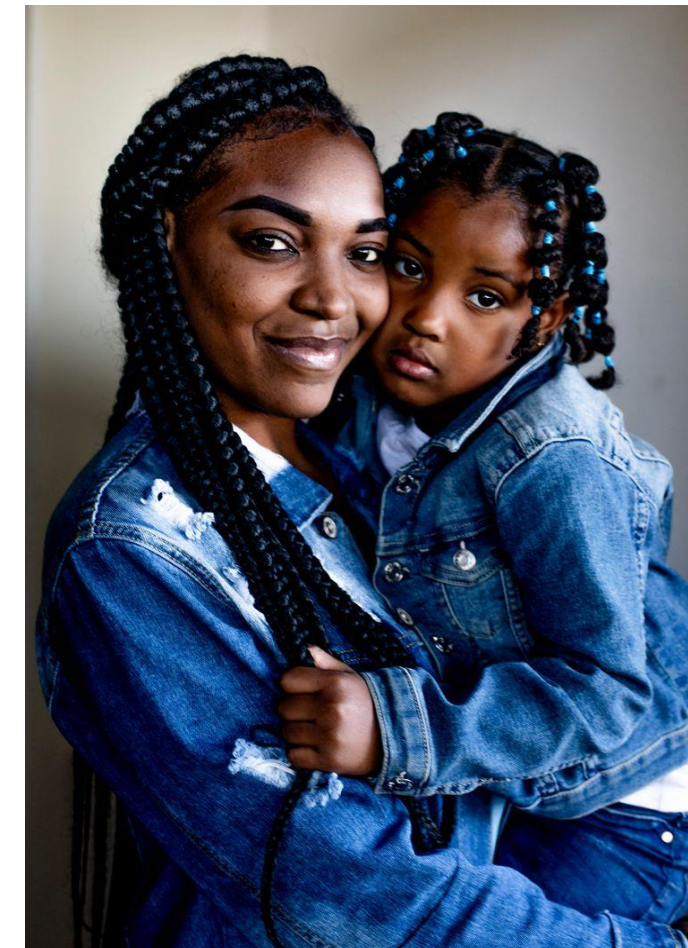


Kleine en grote gezinnen

Voor de kleine en grote gezinnen realiseren we een aantal grotere woningen, met bij voorkeur een voordeur aan de Van der Kunstraat en toegang tot een Stadgenoot binnentuin.

We houden in ons programma in ieder geval rekening met onderstaande woonwensen:

- Voldoende (slaap)kamers is een belangrijkere wens dan een totaal aantal m²s;
- Ruime entreehal;
- Flexibiliteit en aanpasbaarheid; bijvoorbeeld een afsluitbare speelplek, keuken, huiswerkplek;
- Binnentuin met spelaanleiding voor kleine kinderen (tot 5 jaar).



Van der Kunbuurt 2030

Het waren onrustige jaren voor Hamza (36) en Amira (32). Zij verhuisden tijdelijk naar de Indische Buurt om, na oplevering van de nieuwbouw, met hun kinderen, Nassim (8) Yasmine (6), Maryam (4) terug te kunnen keren in hun oude buurtje. Twee verhuizingen verder kijken ze terug op een turbulente periode. Maar het was het waard, zeggen ze beiden.

Amira straalt. Ze heeft de afgelopen jaren vaak getwijfeld of het slim was te kiezen voor een tijdelijke woning. Maar nu is ze vooral blij. Omdat ze haar kinderen in hun nieuwe oude buurtje eindelijk een woonplek kan bieden met ruimte om na school een vriendje of vriendinnetje mee te nemen. Een woning waarin ze straks, als ze ouder zijn, een plek hebben om rustig hun huiswerk te maken. *"We kunnen onze kinderen de plek bieden die ik vroeger zelf niet had. Ik groeide op in een gezin met z'n zessen in een woning van 60m2. Je had soms echt even ruimte voor jezelf nodig. Mijn broers waren veel buiten, m'n zus en ik bij vrienden die groter woonden, of in de bibliotheek. Gelukkig heb ik, ondanks alles, een goede band met mijn ouders. Nu ze ouder worden vind ik het fijn bij ze in de buurt te wonen. Mochten ze straks zorg nodig hebben, dan ben ik er in vijf minuten. En natuurlijk vinden zij het ook fijn om bij ons op bezoek te komen. Met mooi weer zijn we graag in de binnentuin, of picknicken we aan de Amstel."*

Ook Hamza is blij met zijn nieuwe woonomgeving. *"Het gekste was misschien wel dat we ons meteen weer thuis voelden in ons oude buurtje. Raar toch, want bijna alles is veranderd. We woonden in een dorp en kwamen terug in de stad zeg ik als mensen me vragen hoe het nu voelt in m'n nieuwe buurt. Geen probleem hoor, ik houd wel van een beetje leven op straat."*

Leo (75) en Saar (76) waagden de stap. Zij verruilden hun woning met tuin in Betondorp voor een kleiner appartement in een geclusterde woonvorm voor senioren in de Van der Kunbuurt.

"We hadden echt nooit gedacht dat we ergens anders dood zouden gaan dan in Betondorp," zegt Leo gekscherend. Saar schudt haar hoofd. *"Ja, het zaadje voor deze verhuizing werd geplant door een aardige medewerker van Stadgenoot die het gesprek met ons aanging over prettig ouder worden. Dat was iets waar we eigenlijk nooit echt bewust over hadden nagedacht. We woonden immers al ruim 45 jaar heel tevreden in Betondorp. Maar er veranderde de laatste jaren wel het een en ander. Oude burens vertrokken naar een appartement of vielen weg, buurtwinkels verdwenen, Leo kreeg steeds meer problemen met traplopen en ik stap steeds minder graag in de auto. Toen de woonbegeleider ons vertelde dat er regelingen waren waarmee we konden verhuizen naar een gelijkvloers appartement, vlakbij het Amstelstation, met een supermarkt, apotheek en arts op loopafstand en andere ouderen als burens, waren we niet meteen enthousiast. Maar de dagen erna bleven we er wel aan denken. Nu verhuizen was lastig, maar het zou alleen maar moeilijker worden. En wat als een van ons hier achter zou blijven tussen al die nieuwe jonge gezinnen die het te druk hebben om naar ons om te kijken. In een tweede gesprek hadden we het over onze woonwensen. We wilden niet naar een klein hokje en zeker niet naar een bejaardentehuis. Ze hebben ons weten te verleiden. We wonen in een kleinschalig wooncomplex voor ouderen. In een kleine, maar slim ingedeelde tweekamerwoning van bijna 60m2. We zijn veel thuis, dus zijn blij met de woonkamer die met een schuifwand is af te scheiden als computer-/strijkkamer met bedbank voor gasten. We kijken uit op het kruispunt met de Berlagebrug, altijd levendig. We zijn blij dat we de stap hebben gemaakt. Nu hebben we nog energie om nieuwe contacten te leggen. En dat gaat hier bijna vanzelf. We ontmoeten gelijkgestemden op onze woongalerij, bij onze brievenbussen, in onze fietsenstalling, binnentuin en gemeenschappelijke ruimte. Heel anders dan in Betondorp waar iedereen druk was met werk en kinderen."*

Van der Kunbuurt 2030

Joyce (32) en Maikel (10) zijn even wezen winkelen op de Dappermarkt. Ze wonen sinds een maand of vier in een ruime 2-kamerwoning in de Goudriaanstraat. Joyce is blij dat ze op deze plek samen een nieuwe start kunnen maken. Wel moeten ze nog een beetje wennen aan hun nieuwe buurt.

Joyce zucht als ik haar vraag waarom ze heeft gekozen voor deze plek. "Maikel en ik moesten weg uit Zuidoost. In de flat waar we woonden was het onveilig. Als we daar zouden blijven wonen zou het risico te groot zijn dat Maikel straks met verkeerde jongens in aanraking zou komen. En dat mag echt niet gebeuren. Ik heb het in mijn omgeving te vaak fout zien gaan. We verhuisden met pijn in het hart. Ik groeide op in Zuidoost, bijna m'n hele familie en al mijn vrienden wonen er nog. Gelukkig ben ik er nog dagelijks. Met de metro ben ik zo bij mijn werk bij de Action en ook de kerk is goed bereikbaar. Al die ritjes worden wel duur. Misschien moet ik toch ook de fiets eens gaan proberen.

De woning is heerlijk. Hij is klein, maar best slim ontworpen. Met de schuifdeur kan ik de woonkamer opdelen in een woon- en slaapdeel. Doordat Maikel een grote kamer heeft, zitten we elkaar niet in de weg. Het is fijn je veilig te kunnen voelen in je woning. Maikel mag hier van mij eindelijk weer alleen buitenspelen. Als we de levendigheid van Zuidoost missen, pakken we gewoon de metro. Maar we verkennen ook de leuke plekken hier in de buurt. Maikel is dol op Jump Square, zwemmen in de Amstel en ik ben het liefst op de Dappermarkt of de Albert Cuyp.

Ik hoop dat we hier in de buurt snel nieuwe vrienden zullen maken. Iedereen is hier nu nog druk bezig met zijn eigen huis, maar dat zal straks vast veranderen. Ik heb al twee keer mogen koken voor m'n burens in de buurtkamer om de hoek. Ik kan me voorstellen dat dat echt mijn nieuwe stekkie gaat worden. En hopelijk ook dat van Maikel."

Ayse (27) groeide op in Osdorp. Ze heeft na haar studie communicatiewetenschappen door de hele stad in tijdelijke woningen gewoond. Maar voor de komende vijf jaar heeft ze met haar jongerenwoning in de Van der Kunbuurt eindelijk een vaste stek gevonden. Op een toplocatie! Van hieruit kan ze eindelijk zonder over te stappen op het Amsterdam UMC komen waar ze nu als communicatie-adviseur werkt. Met de sneltram én de trein. En zelfs aan een leukere fietsroute tussen Amstelstation en Zuidoost wordt gewerkt, heeft ze horen zeggen.

"Toen ik deze woning op Woningnet zag staan wist ik: die is voor mij! Door heel actief te zoeken, heb ik snel extra zoekpunten op kunnen bouwen op Woningnet. En mijn voorgevoel bleek juist: deze plek past bij mij. De locatie is top. Ik woonde eerder al een tijdje in de Rivierenbuurt, een echte studentenbuurt. M'n boodschappen doe ik weer in de Rijnstraat, net als toen. Uitgaan kan gewoon hier in de buurt. In de Wibautstraat openen steeds weer nieuwe eettentjes, lunchzaakjes en kun je lekker dansen. Het Beukenplein is echt chill, en de Pretoriusstraat wordt steeds leuker. Aan de Amstel kun je superfijn relaxen. Waarom zou je nog naar het zwembad gaan als je voor de deur lekker kan zwemmen? Ja ik voel me hier als een vis in het water, haha. Dit nieuwe woonbuurtje past ook wel bij mij. De mix van bewoners vind ik prettig. Niet alleen maar jongeren maar jong en oud in één buurtje, dat zie je steeds minder.

Onze woonplek, zo aan het spoor, is misschien niet de mooiste, maar de mooi ingerichte pleinen en groenplekken compenseren dat echt. Je voelt dat er met liefde is ontworpen. Het voelt echt als mijn buurtje."

Commerciële ruimtes

Aantrekkelijke levendige functies

In dit project zijn de commerciële ruimtes belangrijk. In de twee gezichten van de buurt dragen zij bij aan het stedelijke, levendige, karakter van het stationsplein en de Mr Treublaan. Daar willen we aantrekkelijke en uitnodigende functies in de plinten, die levendigheid geven van de ochtend, tot de middag, tot de avond.

Met name voor de doelgroep ouderen is een apotheek op loopafstand van belang, terwijl die in het aanbod van nabije voorzieningen nu nog ontbreekt. We willen dan ook de vestiging van een apotheek in of nabij de Van der Kunbuurt onderzoeken, te zijner tijd, en tegen het licht van de dan relevante trends en ontwikkelingen.



Programma (concept)

Woningtypes, doelgroepen en BOG

Woningtype	Doelgroep	Aantal	GBO gem circa
4+ kamers, 85-95 m2 gbo	Grote gezinnen	10	85
3 kamers 70-80 m2 gbo	Kleine gezinnen	25	70
3 kamers 50-70 m2 gbo	Ouderen	35	59
3 kamers 95-105 m2 gbo	Rolstoelafhankelijke huishoudens	5	97
2 tot 3 kmr 45-60 m2 gbo	Regulier	215	55
2 tot 3 kmr 45-60 m2 gbo	Kwetsbare huishoudens	40	55
2 tot 3 kmr 45-60 m2 gbo	Statushouders	20	55
Studio / 2 kamer 30-40 m2 gbo	Jongeren	50	37
		400	

Commercieel	BVO
Horeca/restaurant Amstel	500
Koffiebar / lunchroom stationsplein	100
Dienstverlening / horeca Treublaan	200
<u>Dienstverlening / horeca Treublaan</u>	<u>200</u>
	1000

Ontwerp

Het gebied is volop in ontwikkeling naar een hoogstedelijk woon- en werkmilieu van hoge kwaliteit. Nu en in de toekomst wordt de gebouwde omgeving gekenmerkt door een grote diversiteit. Wij zien in dit project kansen voor een verbindende schakel. Tijdloos, met materialen die mooi verouderen en een warme uitstraling hebben.

Goede woonkwaliteit, te realiseren binnen een bescheiden budget, passend bij sociale huur. Met voor de kwaliteit binnen een even hoog niveau als de beeldkwaliteit buiten. Een integrale benadering van woning tot leefomgeving, ontwerpend vanuit de bewoner, met gedegen woningplattegronden.

Afleesbare architectuur en menselijke maat. Een kleinschalig karakter en een woonsfeer. Belangrijk is de overgang van woning naar straat (privé-collectief-openbaar). Voor de gevel zoeken we kwaliteit in een goede gelaagdheid, passend bij een woongebouw.



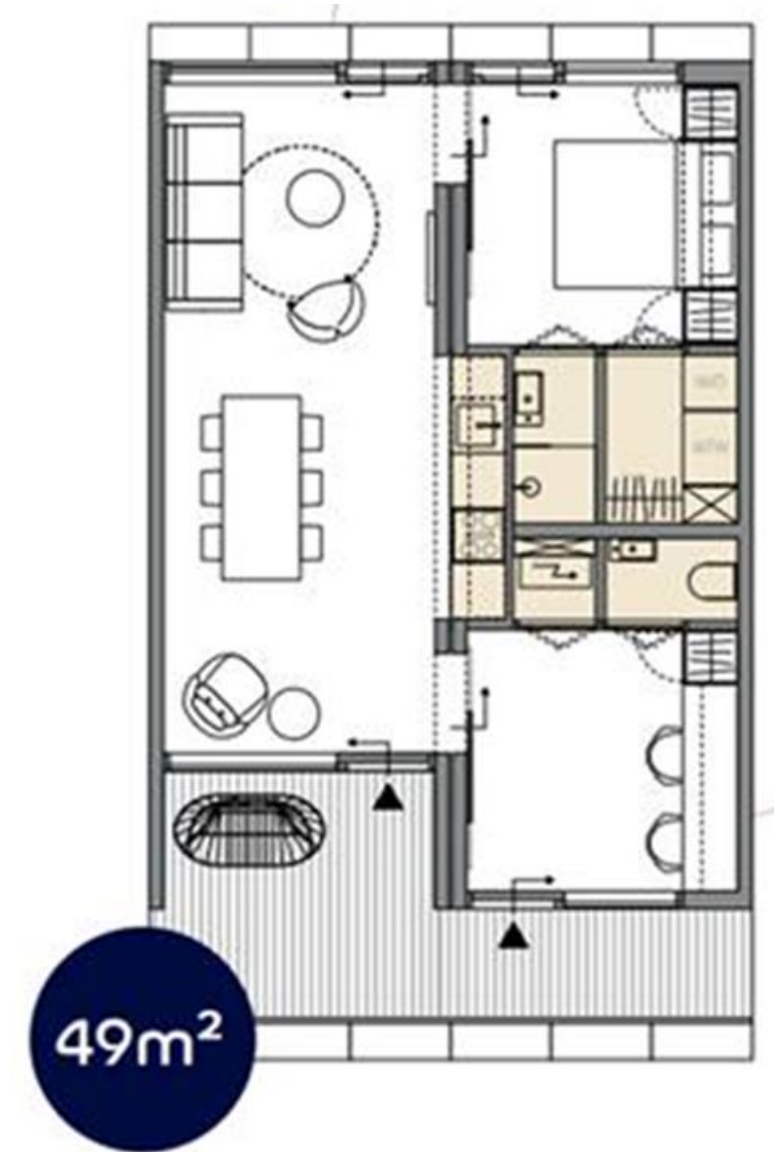
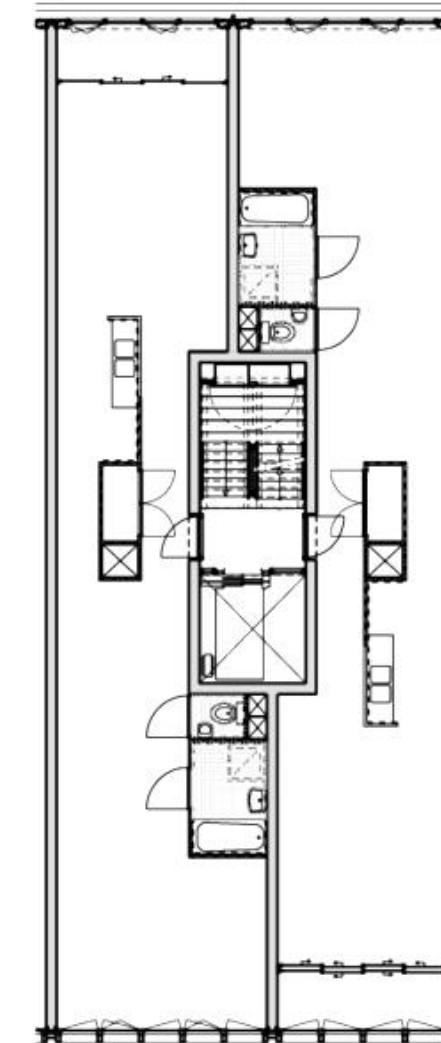
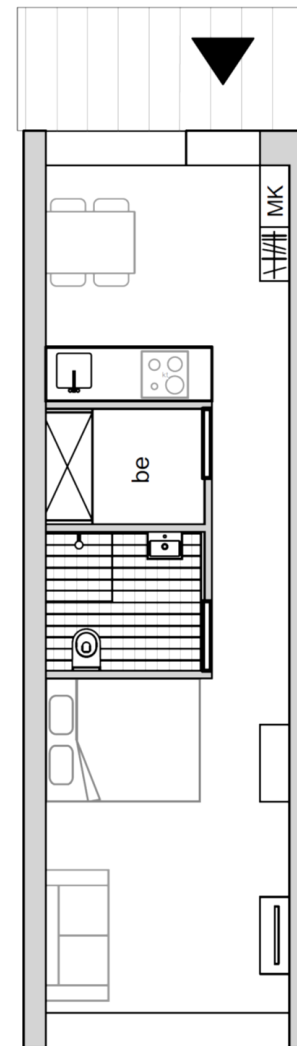
Ontwerp

Woningen: slimme plattegronden

De ontwerpopgave vraagt om een onderzoekende en puzzelende werkwijze, om de grote verdichting op een beperkt plot, in te passen in de bouwenvelop, door middel van efficiënte plattegronden met een gunstige vormfactor.

We ontwikkelen plattegronden die slim omgaan met de compacte ruimte en de diepte van de blokken, met bijvoorbeeld:

- Mogelijkheden voor thuiswerken
- Flexibiliteit
- Oog voor de indeling en het gebruik van de ruimtes
- Voldoende bergruimte



Stadgenoot

Ontwerp

Vrij én verbonden

We creëren een woonomgeving waarin, wie dat wil, zich verbonden kan voelen met zijn burens.

We willen bewoners voldoende privacy bieden, maar ook ruimtes in hun buurt die uitnodigen tot ontmoeting. Plekken waar ze elkaar in het voorbijgaan kunnen groeten, of kort spreken, én plekken waar bewoners, wijkpartners, ondernemers en de vele dagelijkse bezoekers elkaar ontmoeten. De buurtkamer in de plint van het tenderdeel is een plek voor ontmoeting en initiatieven. En er is het ruime aanbod aan voorzieningen om de hoek; aan het stationsplein en de Treublaan.

In het bijzonder voor de doelgroepen ouderen en jongeren willen we ontmoeting mogelijk maken. Het woongebouw voor ouderen en dat voor jongeren krijgen een gemeenschappelijke ruimte, waar bewoners zelf initiatieven kunnen ontplooiën en elkaar kunnen ontmoeten.

Lichte informele ontmoeting willen we stimuleren door de ruimtelijke opzet, alsook door de routing naar de woning. De binnentuinen willen we nadrukkelijk een rol laten spelen. We zien hier kansen voor de gewenste intieme woonsfeer, met ontmoeting binnen de maat en schaal van het eigen woongebouw. Dit geldt ook voor de fietsenberging, als onderdeel van de routing naar de woning.

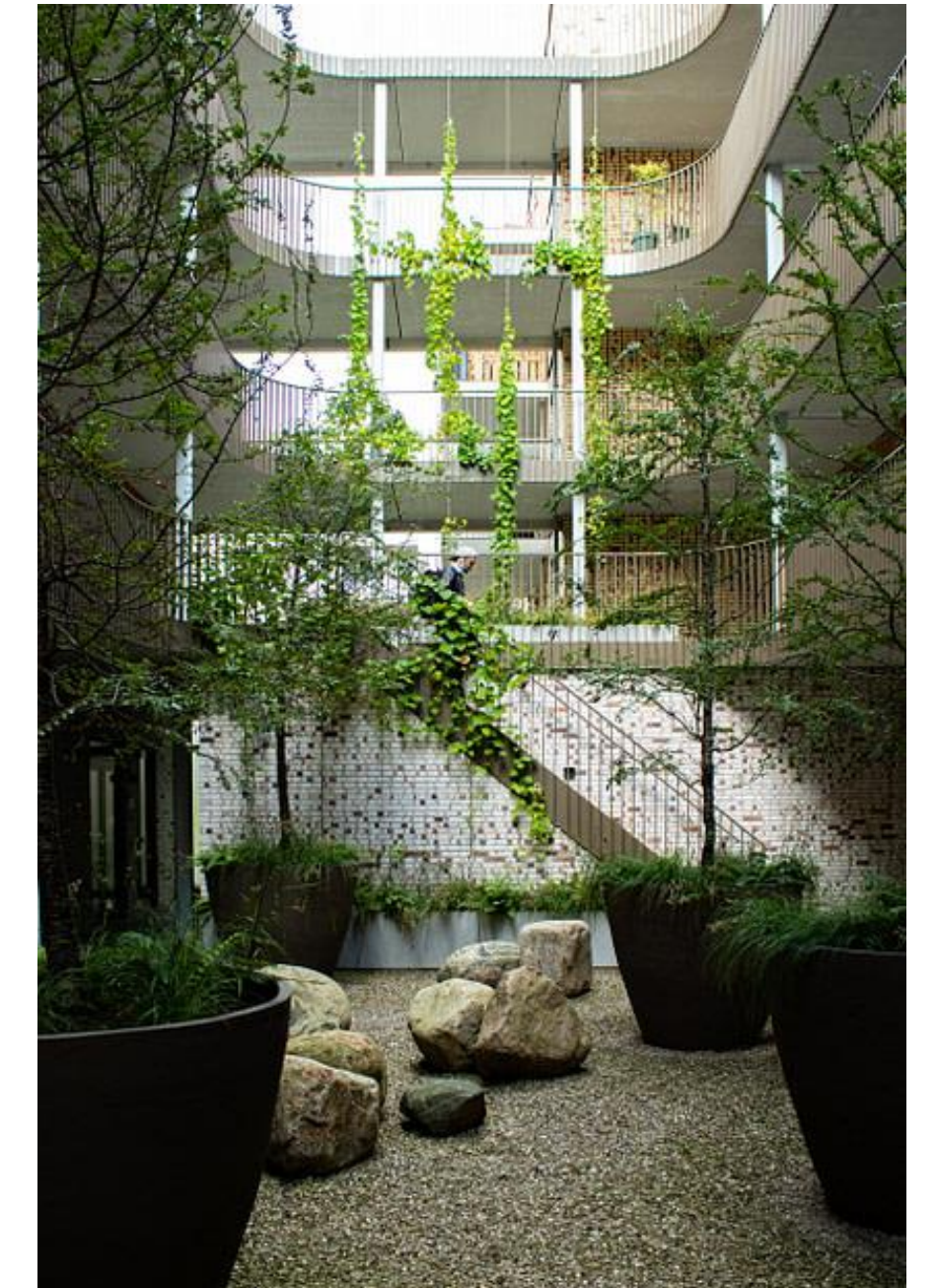


Ontwerp

Intiem en groen

De binnentuinen tussen de Weesperzijde en de Van der Kunstraat krijgen een belangrijke rol in het bereiken van de intieme sfeer binnen in de buurt. Groen kan de hoogstedelijke omgeving verzachten en hittestress beperken. We willen bewoners een rustige, kleinschalige, plek bieden, afgeschermd van de reuring om de buurt heen. Alsook een natuurlijke plek voor informeel contact tussen burens onderling.

De binnentuin op het parkeergaragedak wordt semi-openbaar en is voor onze bewoners toegankelijk via de Van der Kunstraat. Graag bieden we één of meer woongebouwen, wat verder van die toegang gelegen, ook een groene, rustige, beschutte daktuin, mits inpasbaar.



Stadgenoot

Ontwerp

Sociaal veilig

Zowel de hoge dichtheid met compacte woningen, als de ligging binnen een stationsomgeving, vragen om bijzondere aandacht voor de sociale veiligheid.

We zorgen voor een prettige en veilige woonomgeving door:

- Ogen en oren op straat en vice versa;
- Verlichting slim in te zetten.

De situering van (levendige) functies, de entrees en de fietsenberging kan hier aan bijdragen. We beogen 'leven in zicht' van de ochtend, tot de middag, tot de avond.

Voor de fietsenberging, de hoofdentrees en de woningentrees zien we hierin een speciale rol. Transparante fietsenbergingen, liefst met doorkijk naar een achterliggend binnenhof, kunnen de veiligheid vergroten. Hoofdentrees kunnen een donkere hoek doen oplichten. Daarnaast realiseren we bij voorkeur, zeker in de Van der Kunstraat, voldoende woningentrees direct aan straat.



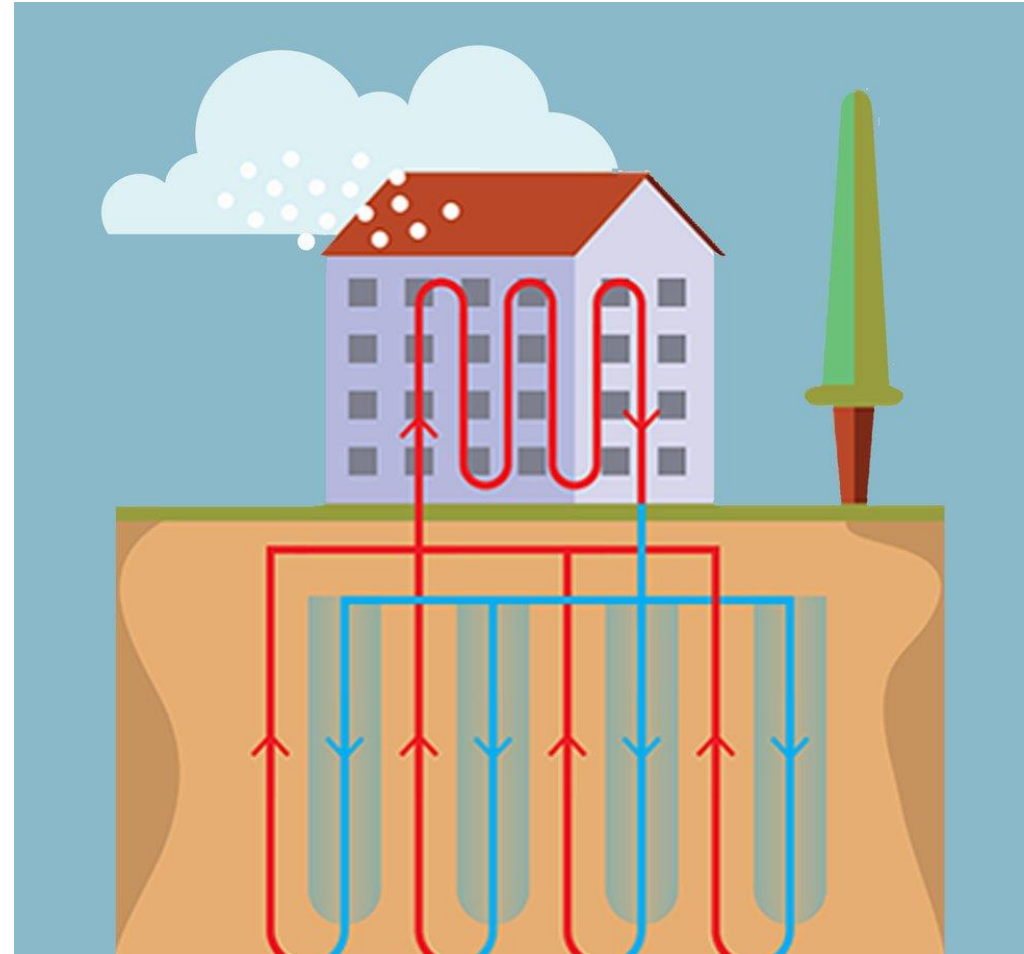
Stadgenoot

Duurzaamheid

Oog voor circulariteit

We kunnen hier, met de actuele eisen, zeer duurzame nieuwbouw realiseren. Zo wordt bijvoorbeeld voor verwarming, koeling en warm tapwater een warmte-koude opslag gerealiseerd. Daken worden zoveel mogelijk benut voor de realisering van groen, de buffering van water en het opwekken van duurzame energie door middel van PV-en/of PVT-panelen.

We besteden hier extra aandacht aan circulariteit. Onder meer: de grootschalige sloop-nieuwbouwopgave biedt kansen voor hergebruik van materialen en/of bijzondere elementen. Ook willen we recyclebare, biobased, materialen en beperking van CO2-belasting onderzoeken. Ook wil Stadgenoot samenwerken met Stichting Struikroven, een initiatief voor behoud van groen uit sloopprojecten.



Participatie

Advies van (toekomstige) bewoners en de buurt

Vanaf de aanloop naar het vernieuwingsplan is Stadgenoot intensief in gesprek met de huidige bewoners. Zo zijn er meedenksessies geweest over het vernieuwingsplan en is er in 2020 een enquête gehouden onder de huidige bewoners met de vraag of zij voor of tegen sloop / nieuwbouw van hun buurt zijn.

Participatie maakt ook voor het vervolg een belangrijk onderdeel uit van de ontwerpopgave. In het bijzonder betrekken we de huidige bewoners en omwonenden en oudere en jongere kandidaat-huurders.

Doel is weten wat (toekomstige) bewoners en de omgeving belangrijk vinden t.a.v. de geplande nieuwbouw en een ontwerpplan dat is opgesteld met advies vanuit de (toekomstige) bewoners, burens en ondernemers uit het gebied. Een plan dat zo veel en zo goed als mogelijk aansluit op en gedragen wordt door de (toekomstige) bewoners en de omgeving.

