

Verlichting voor de Amsterdamse woningmarkt

Woningbouw mogelijkheden voor Nieuw-West en Osdorp



Colofon

Titel:	Verlichting voor de Amsterdamse woningmarkt
Ondertitel:	Woningbouw mogelijkheden voor Nieuw-West en Osdorp
Datum:	28 februari 2018, Amsterdam
Opdrachtgever:	BRO Amsterdam
Onderwijsinstelling:	Saxion hogeschool
Student:	Thijs van der Zee
Studentnummer:	407963
Studie:	Ruimtelijke ontwikkeling Stedenbouwkundig ontwerpen
Afstudeerrichting:	Omgevingsmanagement en Strategie
Praktijkcoach:	Job van Schuppen Planoloog/ Adviseur ruimtelijke ontwikkeling BRO Amsterdam Job.van.Schuppen@bro.nl
Competentiecoach:	Ruben Ferwerda Stedenbouwkundig ontwerper Saxion hogeschool r.w.ferwerda@saxion.nl
Procescoach:	Henrie Jonker Milieukundige Saxion hogeschool h.m.jonker@saxion.nl
Voorpagina:	Osdorp Eigen beeldmateriaal

Vrij, Onverceerd
Het Parool

'Betaalbaar bijbouwen kan alleen buiten Ring én op Marinteterrein'

NOS



Schiphol: het probleem in beeld deel 1

**Hoe woningen en vliegtuigen vechten
om dezelfde ruimte**

stadszaken

DAGELIJKS STEDELIJK NIEUWS

Nóg meer woningen nodig, en sneller

Vrij, Onverceerd
Het Parool

'Problemen op woningmarkt te complex voor snelle oplossing'

Figuur 1 Relevantie onderwerp nieuwsartikelen, van boven naar beneden (Nuijens, 2017) (NOS, 2018) (Latten, 2017) (Couzy, 2018) (Couzy & Dun, 2018).

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek 'verlichting voor de Amsterdamse woningmarkt'. Het afstudeeronderzoek is geschreven vanuit mijn opleiding Stedenbouwkundig ontwerpen aan Saxion Hogeschool Deventer. Van november 2017 tot en met februari 2018 heb ik stagegelopen bij BRO. In deze periode heb ik gewerkt aan het afstudeeronderzoek.

In samenspraak met mijn stagebegeleider Job van Schuppen is de onderzoeksvraag voor de scriptie bedacht en tot stand gekomen. Het onderzoek dat ik heb uitgevoerd was complex. In het bijzonder wil ik daarom Job van Schuppen bedanken voor het begeleiden en samenwerken tijdens het onderzoek. Daarnaast wil ik graag mijn studiebegeleiders Ruben Ferwerda en Henrie Jonker bedanken voor de begeleiding.

Tevens wil ik mijn collega's van mijn stagebedrijf bedanken voor de prettige samenwerking. Ik heb vaak met hen op een effectieve wijze kunnen sparren over mijn onderzoek.

Thijs van der Zee
Amsterdam, 28 februari 2018

Samenvatting

Er is sprake van een urgentie om de grote bevolkingsgroei van Amsterdam te huisvesten (MRA, 2017). Snelheid, kwantiteit en kwaliteit zijn van belang, maar de gemeente Amsterdam legt te veel focus op de (her)ontwikkeling en herstructurering van relatief complexe gebieden in de ring- en metrozone A10 (Gemeente Amsterdam, 2016). Om hier inzicht in te krijgen en het vraagstuk aan te pakken moet de woningurgentie in kaart worden gebracht. En inzichtelijk gemaakt worden waar de kansen liggen. Door eerst te kijken naar de stad Amsterdam in zijn geheel, vervolgens richting stadsdeel Nieuw-West en als laatst toe te spitsen op de wijk Osdorp wordt dit inzichtelijk gemaakt.

Het doel van het onderzoek is om te achterhalen hoe Nieuw-West voor verlichting kan zorgen op de woningmarkt. Hiervoor is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: *‘In hoeverre heeft Nieuw-West potentie om de acute woningvraag in Amsterdam op te verlichten?’*

Om antwoord te geven op de onderzoeksvraag is er deskresearch uitgevoerd. In hoofdstuk twee, drie en vier wordt door middel van kwantitatieve informatie inzicht gegeven in de woningvraag en bevolkingsgroei. In de daaropvolgende hoofdstukken worden de ruimtelijke kansen en kwaliteiten van Nieuw-West als alternatieve locatie voor verdichting aangewezen.

De resultaten van het onderzoek tonen een duidelijk tekort aan woningen in Amsterdam op dit moment. Er wordt verwacht dat de bevolking de komende jaren flink zal groeien. In 2040 doorbreekt Amsterdam de grens van een miljoen inwoners (Gemeente Amsterdam, 2018). Dit resulteert in een tekort naar woningen, waardoor de vraag stijgt. Ook wordt duidelijk dat veel plannen nu nog lange termijn projecten zijn die op dit moment niet voor verlichting zorgen. Kijkend naar Nieuw-West biedt het stadsdeel oplossingen voor het tekort in woningen. De huidige lage dichtheid in combinatie met de ruimtelijke kwaliteiten van het stadsdeel bieden potentie voor het aanpakken van de hoge vraag.

In het onderzoek wordt de discussie aangewakkerd om het stadsdeel Nieuw-West meer te betrekken bij de stad. De huidige structuren en de ligging bieden kansen voor verdichten en doorontwikkeling tot een hogere intensiteit.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Voorwoord	4
Samenvatting	5
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Afbakening onderzoeksgebied	8
1.3 Wetenschappelijke relevantie	8
1.4 Praktische relevantie	9
1.5 Probleemstelling	10
1.6 Doelstelling	10
1.7 Hoofdvraag	10
1.8 Deelvragen	10
1.9 Methode	10
1.10 Opzet	11
1.11 Leeswijzer	11
2 Woningmarkt Amsterdam	12
2.1 Bevolkingsontwikkeling	12
2.2 Huishoudensontwikkeling	14
2.3 Woningvoorraad	14
3 Woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid	16
3.1 Gemeentelijk beleid	
3.1.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 economische sterk en duurzaam	16
3.1.2 Koers 2025	
3.1.3 Ontwikkelstrategie havenstad	17
3.1.4 Verdeling woningbouw	17
3.1.5 Nieuwe verhoudingen op de woningmarkt	17
3.2 Stadsdeel beleid	18
3.2.1 Toekomstvisie 2040 Nieuw-West	18
3.2.2 Nota wonen nieuw-West tot 2020	18
3.2.3 Groenvisie groen in de tuinstad 2.0	18
3.3 Provinciaal ruimtelijk beleid	
3.3.1 Provinciale ruimtelijke verordening	18
3.3.2 De impact van luchthaven Schiphol op de omgeving	18
3.4 Conclusie	21
4 Woningmarkt Nieuw-West en Osdorp	22
4.1 Bevolkingsontwikkeling	22
4.2 huishoudensontwikkeling	22
4.3 woningvoorraad	22
4.4 Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad Osdorp	24
4.5 Bezetting, oppervlak & corporatiebezit	24
4.5.1 Bezetting	24

4.5.2 Oppervlakte	24
4.5.3 Corporatiebezit	24
4.6 Ruimtelijke analyse Nieuw-West en Osdorp	26
4.6.1 Het AUP en het tuinstad concept	26
4.6.2 Structuur	27
4.6.3 Herstructurering	27
4.7 Conclusie	29
 5 Verdichting van de stad	 30
5.1 Woningdichtheid	30
5.2 Verdichten in Osdorp	30
5.3 Vergelijking dichtheid	30
5.3.1 Vergelijking fsi	31
5.3.2 Vergelijking bouwblokken per hectare	31
5.3.3 Vergelijking buurt per hectare	31
5.4 Conclusie	32
 6 Woontrends en verdichtingsstudies Osdorp	 34
6.1 Trendanalyse	34
6.2 Scenario's	36
6.2.1 Scenario 1. Compact en collectief wonen	36
6.2.2 Scenario 2. Duurzaamheid	37
6.2.3 Scenario 3. Modulair bouwen	37
6.3 Verdichtingsstudies: optimalisatie Osdorp	38
6.3.1 Verdichtingsstudie	38
6.3.2 Oude en Nieuwe situatie Osdorp	38
 7 Conclusie en discussie	 40
7.1 Conclusie	40
7.2 Discussie	40
 Bibliografie	 42
Afkorting- en figurenlijst	46
 Bijlage	 47
1 verdeling woningbouw	47
2 Gemeentelijk beleid	48
2.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'	48
3 Beleid stadsdeel	48
3.1 Toekomstvisie 2040 Nieuw-West	48
3.2 Nota wonen Nieuw-West	48
3.3 Groenvisie	49
 Verdichtingsstudie Blomwijckbuurt Osdorp	 50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aantrekkingskracht van de stad is groot op dit moment en met name Amsterdam groeit hard. In 2017 is het aantal inwoners met ca. 11.000 gegroeid en de verwachting is dat deze groei ook komende jaren verder doorzet (Gemeente Amsterdam, 2018). Dit leidt tot een grote woningvraag, maar de ruimte om deze vraag snel en adequaat op te vangen is beperkt. Binnenstedelijk wordt er weliswaar veel bijgebouwd, maar gaat het vaak om langlopende transformatieprocessen waar woon- en werkfuncties de schaarse ruimte moeten delen. Bovendien zijn het relatief complexe locaties met een beperkte ruimte, versnipperd eigendom en spelen er milieuvraagstukken.

Buitenstedelijke woningbouw is in feite niet aan de orde. Daar liggen veel beleidsmatige belemmeringen, zoals geluidcontouren van Schiphol, maar ook beschermde natuurgebieden en landschapselementen (Provincie Noord-Holland, 2017). Het gevolg is dat er onvoldoende snel nieuwe woningen aan de markt kunnen worden toegevoegd en de vraag naar woningen in Amsterdam het aanbod ver overstijgt. Dit leidt tot een tekort van ca. 23.000 woningen in 2020 (Gemeente Amsterdam, 2017), waardoor in feite sprake is van een acute woningnood (Gemeente Amsterdam, 2016).

Amsterdam focust in haar woonbeleid in hoofdlijnen op binnenstedelijke locaties langs de ring- en metrozone A10, op locaties in Noord, op IJburg en in de verdere toekomst (2030-2040) ook het Westelijk Havengebied (Provincie Noord-Holland, 2017). In veel van deze gebieden betreft dit herstructurering waar veelal verouderde bedrijfsterreinen worden getransformeerd naar aantrekkelijke woon, werk- en verblijfsgebieden (Provincie Noord-Holland, 2017).

Het is een goede en logische keuze van de gemeente Amsterdam om de nadruk te leggen op deze locaties en vooruit te kijken naar 2030-2040. Met de huidige woningmarkt is dit alleen onvoldoende en moet er een tandje bij om de meest acute woningnood te kunnen verlichten. De

urgentie is groot en andere gebieden in Amsterdam moeten veel actiever bij deze opgave betrokken worden. Een van deze gebieden is Osdorp in het stadsdeel Nieuw-West. Een naoorlogse wijk die strategisch ligt, veel ruimte kent, overzichtelijke eigendomsverhoudingen heeft en weinig of geen milieuvraagstukken kent (Gemeente Amsterdam, 2017). Kortom: een bestaand woongebied met relatief weinig complexiteit en daarmee bij uitstek geschikt om kwantitatief grote stappen te maken om de woningnood terug te dringen. Daarnaast is de huidige oververhitte woningmarkt een goede aanleiding om verder te investeren in de woonkwaliteit van deze naoorlogse buurt. Na de stedelijke vernieuwing van de afgelopen 10-15 jaar, die vooral gericht was op de bestaande voorraad en hun bewoners, is dit het moment om met nieuwbouw ook nieuwe woonmilieus en nieuwe bewoners aan te trekken. (Parkstad, Bureau, 2001).

1.2 Afbakening onderzoeksgebied

In het onderzoek wordt er naar de stad Amsterdam gekeken om de woningmarktsituatie inzichtelijk te maken. Vervolgens verschuift de focus richting stadsdeel Nieuw-West en daarbinnen naar de wijk Osdorp.

1.3 Wetenschappelijke relevantie

In een onderzoek van (Claassens & Koomen, 2017) is onderzocht hoeveel woningen er vanaf 2000 zijn bijgebouwd in bestaand stedelijk gebied in Nederland. In bestaand stedelijk gebied en transformatielocaties zijn vanaf 2000 een half miljoen huizen bijgebouwd, wat slechts marginaal ten koste is gegaan van de groene ruimte in de stad. Dit onderzoek wijst erop dat het behouden van groene ruimte en verdichten in de stad samengaan.

In voorliggende onderzoek wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn voor verdere verdichting van met name Nieuw-West en specifiek Osdorp en wat dat kwantitatief en kwalitatief oplevert

voor Amsterdam. De relevantie betreft met name de vraag of er een koerswijziging in het stedelijk woonbeleid mogelijk is. Een verschuiving naar buitenstedelijke woningbouwontwikkeling lijkt onmogelijk, nog los van de vraag of het wenselijk is. Transformatie, herstructurering en verdichting lijkt de enige oplossing om kwantitatief aan de acute woningvraag te kunnen voldoen. Daarin moeten aanvullende keuzes worden gemaakt voor gebieden waar op dit moment ruimte ligt die ook relatief eenvoudig te benutten is. In Amsterdam, maar ook andere steden in Nederland, ligt die ruimte in de naoorlogse wijken. Bovendien wordt in dit onderzoek aan de orde gesteld dat er niet alleen kwantitatief mogelijkheden liggen, maar ook kwalitatief kansen liggen die op dit moment niet onbenut zouden moeten blijven.

1.4 Praktische relevantie

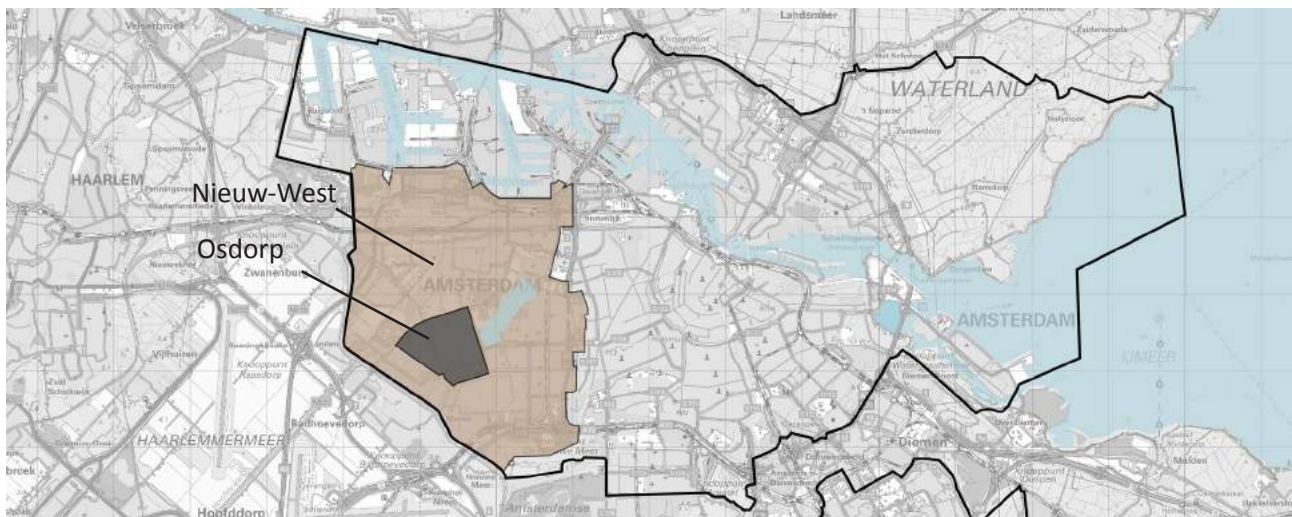
In het onderzoek worden verschillende onderwerpen aangesneden:

- De urgente situatie van de Amsterdamse woningmarkt;
- Het gemeentelijk en provinciaal woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid dat daarop niet volledig lijkt toegesneden;

- De mogelijkheden die in Nieuw-West en Osdorp aanwezig zijn om een rol van betekenis te spelen op de Amsterdamse woningmarkt en verlichting te brengen in de acute woningvraag.

Op dit moment is de woningvraag in Amsterdam hoog (zie figuur 9). De roep naar meer woonplekken in de stad is de afgelopen jaren flink gestegen (Couzy, 2018). Door de woningmarkt te analyseren en kansen in kaart te brengen krijgt BRO een duidelijk beeld van de ontwikkelingsmogelijkheden in Nieuw-West (specifiek Osdorp) en daarmee zicht op andere plekken dan de bekende locaties uit het woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid van gemeente en provincie. Daarnaast biedt het onderzoek inzicht in de wijze waarop deze ontwikkelingsmogelijkheden concreet kunnen worden uitgevoerd door middel van verdichting van de aanwezige ruimte.

Ook voor het vakgebied is het onderzoek interessant. De woningmarkt en de zoektocht naar binnenstedelijke ruimte is een actueel vraagstuk in de ruimtelijke ordening zo blijkt onder meer uit de dagelijkse stroom artikelen uit vaktijdschriften en kranten (zie figuur 1). De woningmarktsituatie is dermate urgent dat het noodzakelijk is om nieuwe aanvullende locaties aan te wijzen en stedenbouwkundige oplossingen te bieden in de vorm van verdichting van de bestaande ruimte.



Figuur 2 Afbakening locatie Amsterdam, Nieuw-West en Osdorp

1.5 Probleemstelling

De woningmarktsituatie in Amsterdam is problematisch. De vraag is groter dan het aanbod en door de verdere en snellere bevolkings- en huishoudensgroei ontstaan er problemen met de betaalbaarheid, trekken bepaalde doelgroepen weg (met name gezinnen) en daalt het aantal beschikbare woningen dat te koop staat in snel tempo. Hierdoor droogt de woningmarkt op en loopt deze als het ware vast. De urgentie om de woningmarkt minimaal in beweging te houden is van groot economisch en sociaal maatschappelijk belang voor de stad, maar de gemeente Amsterdam legt veel focus op de (her)ontwikkeling en herstructurering van relatief complexe gebieden. Deze gebieden dragen bij aan de woningbouwproductie, maar het is niet voldoende. In voorliggend onderzoek wordt aangetoond dat, nu de urgentie zo groot is, Amsterdam ook moet kijken naar Nieuw West en de kansen die hier liggen voor woningbouw moet benutten. Dit betekent verdichting van de bestaande ruimte en stedenbouwkundige structuur en het bieden van oplossingen op welke wijze dat het best kan gebeuren.

1.6 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is aantonen dat er kansen liggen om de dringende woningbouwopgave mede te faciliteren in de wijk Osdorp in stadsdeel Nieuw West, waarmee een actieve bijdrage kan worden geleverd aan het verlichten van de meest acute woningnood.

1.7 Hoofdvraag

In dit afstudeeronderzoek wordt antwoord gegeven op de vraag: 'In hoeverre heeft Nieuw-West potentie om de acute woningvraag in Amsterdam op te verlichten?'

1.8 Deelvragen

Het onderzoek wordt verricht aan de hand van de volgende deelvragen:

1. Wat zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt in Amsterdam, Nieuw-West en Osdorp?
2. Welke bevolkings- en huishoudensontwikkeling zijn zichtbaar en hoe ontwikkeld de woningvoorraad zich?
3. Wat zegt het provinciaal en gemeentelijk woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid?
4. Wat zijn de ruimtelijke kenmerken van Nieuw-West en Osdorp? Wat voor stadsdeel en wijk is het?
5. Welke mogelijkheden voor verdichten biedt Osdorp?
6. Welke veranderende woontrends zijn zichtbaar?

1.9 Methode

Voor dit onderzoek zijn verschillende methoden gebruikt. De belangrijkste methoden zijn deskresearch en discussie met experts van BRO. Door middel van deskresearch is de belangrijkste informatie voor het onderzoek gevonden. Onderdelen daarbinnen zijn: data-analyse, literatuurstudie, beleidsanalyse en een woontrendanalyse. Tijdens discussies wezen de experts op kritische punten en gaven tips en suggesties voor verandering. Het hoofdstuk over het ruimtelijke beleid is hier een voorbeeld van en is later ingepast in het onderzoek. Dit hoofdstuk geeft een verdieping in de huidige koers van de provincie en gemeente over wonen.

De basis van het onderzoek bestaat uit deelvragen die zijn beantwoord door deskresearch. De gevonden bevindingen uit de deskresearch zijn voorgelegd aan experts, ter discussie gesteld en vervolgens toegepast in de het onderzoek.

1.10 Opzet

De opzet van het onderzoek bestaat uit een analyse (hoofdstuk 2, 3 en 4), theoretisch kader (hoofdstuk 5), oplossingsvoorstellen (hoofdstuk 6) en een slotconclusie (hoofdstuk 7).

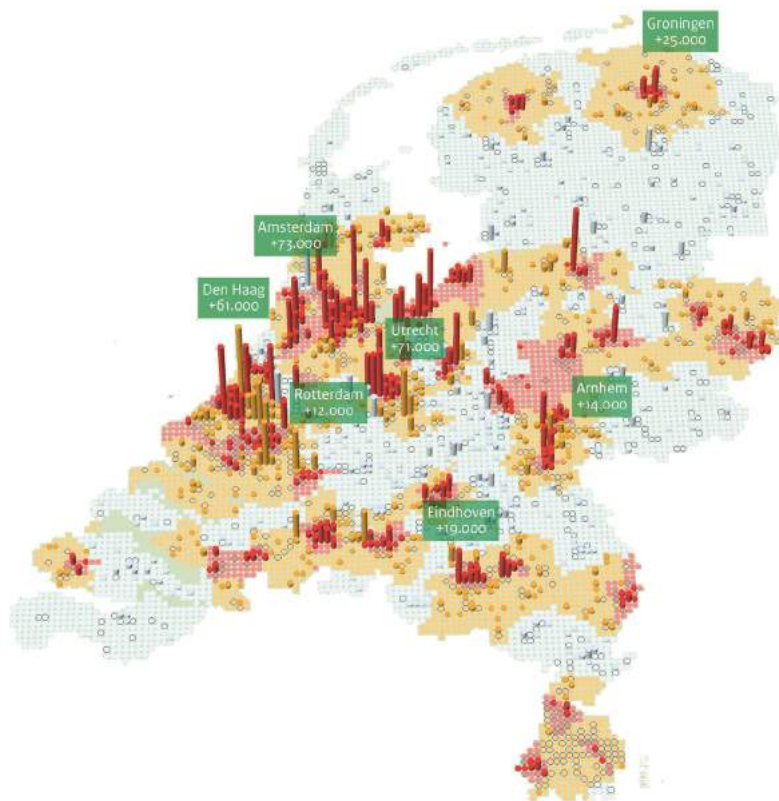
- Het analysedeel bestaat uit een woningmarktanalyse van Amsterdam, een beleidsanalyse van het woon- en ruimtelijkeordeningsbeleid en een woningmarktanalyse van Nieuwe West en Osdorp. Daarnaast bevat het een ruimtelijke en functionele analyse van Nieuw West en Osdorp, waarin met name de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw worden verkend.
- Het theoretisch kader behandelt het stedenbouwkundig principe van verdichting.
- Het onderdeel oplossingen geeft inzicht in enkele actuele woontrends en biedt stedenbouwkundige voorstellen om door middel van verdichting op bepaalde plekken in Osdorp woningen te ontwikkelen.
- De slotconclusie geeft antwoord op de onderzoeksvraag.

1.11 Leeswijzer

1. Inleiding
In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding, probleemstellingen en doelstelling inzichtelijk gemaakt waarna de hoofd- en deelvragen worden beschreven.
2. Woningmarkt Amsterdam
In hoofdstuk 2 van het onderzoek wordt de urgentie van de woningmarkt in Amsterdam in kaart gebracht. Het hoofdstuk wordt vanuit verschillende kanten ingeslagen waarin de ontwikkelen inzichtelijk worden gemaakt door middel van kwantitatieve data.

3. Woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid
In Hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk beleid van de provincie, gemeente en het stadsdeel onderzocht. De impact van het huidige beleid wordt inzichtelijk gemaakt.
4. Woningmarkt en ruimtelijke analyse Nieuw-West
In hoofdstuk 4 wordt er net als in hoofdstuk 2 gekeken naar de kwantitatieve gegevens nu voor Nieuw-West en Osdorp. Als tweede onderdeel wordt in dit hoofdstuk ook gekeken naar de ruimtelijke kanten van Nieuw-West en Osdorp.
5. Dichtheid
Hoofdstuk 5 staat in het teken van dichtheid het principe wordt in dit hoofdstuk uitgelegd en er worden dichtheidsstudies uitgevoerd.
6. Optimalisatie en trends
In hoofdstuk 6 worden de bevindingen uit hoofdstuk 5 uitgezet in de optimalisatie voor Osdorp. Een situatieschets van de actuele woontrends geeft inzicht in de huidige ontwikkelingen.
7. Conclusie en discussie
In hoofdstuk 7 wordt de conclusie voor het onderzoek geschreven en een antwoord geformuleerd op de hoofd- en deelvragen van het onderzoek. De discussie over het ontwikkelen wordt als laatste onderdeel geschreven.

2 Woningmarkt Amsterdam



Figuur 3 Bevolkingsgroei en -afname van 2000 tot 2014 (PBL, 2015)

Economisch en demografisch ligt de nadruk de komende decennia op de stad. Niet alleen in Amsterdam en Nederland, maar wereldwijd is een trend zichtbaar waarin steden verder groeien en de vraag naar woonruimte toeneemt. (PBL, 2015). Om een goed beeld van deze trend te krijgen wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de belangrijkste cijfers die de aantrekkingskracht van Amsterdam laten zien (bevolkingsontwikkeling) en de vraag en het aanbod aan woningen duiden (huishoudensontwikkeling en ontwikkeling van de woningvoorraad).

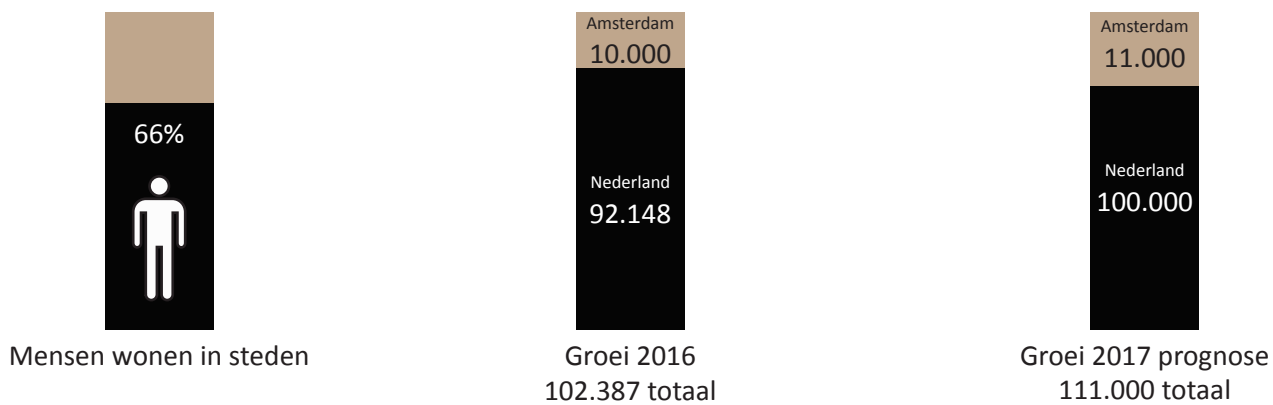
2.1 Bevolkingsontwikkeling

In figuur 3 van het Planbureau voor de Leefomgeving wordt de stijging van het aantal inwoners van Amsterdam in de periode 2000-2014 weergegeven. Amsterdam stijgt in die jaren, ook tijdens de crisis toen de economie en de woningbouw vrijwel stilviel, met gemiddeld 5.400 inwoners per jaar (Gemeente Amsterdam, 2017). Deze trend verdubbelt zich in 2016 met een groei van 10.000 inwoners en zet door in 2017 met

een groei van ca. 11.000 inwoners. (Gemeente Amsterdam, 2018).

Duidelijk is dat Amsterdam na jaren van stabiele groei sinds 2016 te maken heeft met een sterke toename van de groei. De toename van de bevolking is vooral te danken aan migratie van buitenaf. De komende decennia bereikt de stad door de groei de grens van een miljoen inwoners zo blijkt uit de prognoses in figuur 8.

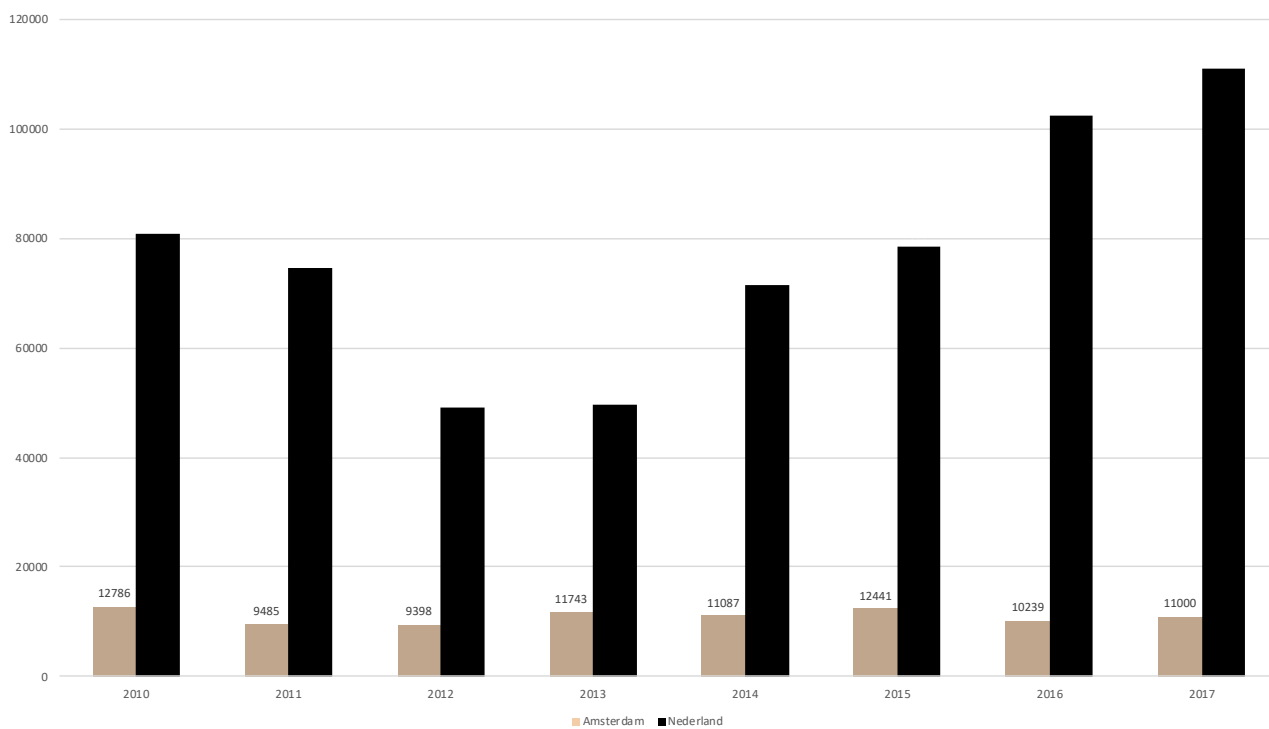
Om de Amsterdamse bevolkingsgroei in perspectief te plaatsen is gekeken naar de bevolkingsgroei van Nederland en het aandeel van Amsterdam hierin. Nederland groeide in zijn totaliteit in 2017 met ruim 111.000 inwoners (CBS, 2017), waarvan er ca. 11.000 inwoners in Amsterdam zijn bijgekomen (Gemeente Amsterdam, 2017). De groei van Nederland en Amsterdam is vanaf 2010 langzamer gegaan in verband met de economische recessie. Vanaf 2014 worden er weer stapsgewijs grote plussen toegeschreven zowel voor Nederland in zijn totaliteit als voor Amsterdam. Amsterdam stijgt hierin harder dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 4 Bevolking in steden

Figuur 5 Ontwikkeling Nederland en Amsterdam 2016 (Gemeente Amsterdam, 2017)

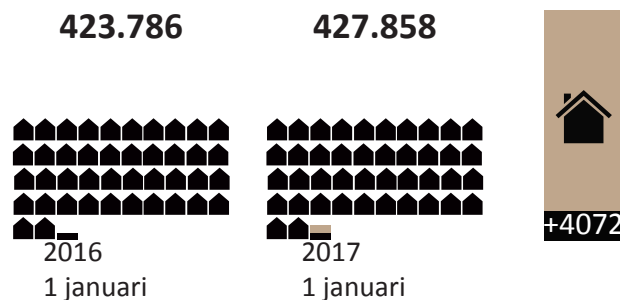
Figuur 6 Ontwikkeling Nederland en Amsterdam 2017 (CBS, 2017)



Figuur 7 Bevolkingsontwikkeling Amsterdam ten opzichte van Nederland 2010 – 2017 (CBS, 2017) (Gemeente Amsterdam, 2017)

2.2 Huishoudensontwikkeling

Om de vraagzijde van de woningmarkt in Amsterdam goed in beeld te krijgen wordt de huishoudensontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Logischerwijs leidt de bevolkingsgroei tot een toename van het aantal huishoudens. Figuur 9 laat deze toename in lijn met de bevolkingsgroei goed zien.

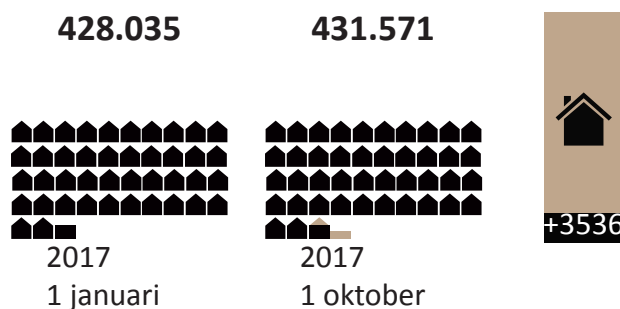


Figuur 10 Woningvoorraad Amsterdam 2016
(Gemeente Amsterdam, 2017)

2.3 Woningvoorraad

De Amsterdams woningvoorraad bestond in 2017 uit een kleine 428.000 woningen. Gemiddeld zijn er in 2016 en 2017 ca. 4.000 woningen bijgebouwd in Amsterdam (zie figuur 10, 11).

In 2017 is er een stijging zichtbaar in de woningbouwprognose. Er is gestart met de bouw van 7.300 woningen, waarmee de productie en het aanbod stijgt. Het totaal aantal afgeleverde woningen moet boven de 4.000 woningen uit 2016 uitkomen (NUL20, 2017) en tot aan 2020 stijgen met 20.000 woningen ten opzichte van 2017 (zie figuur 12).



Figuur 11 Woningvoorraad Amsterdam oktober 2017
(CBS, 2017)

2.4 Conclusie

De Amsterdamse bevolking en het aantal huishoudens groeit de komende jaren verder door. De woningvoorraad groeit ook, maar blijft daarbij achter. Wel worden de resultaten van het woonbeleid (zie hoofdstuk 3) zichtbaar. Er wordt meer gebouwd en de productiesnelheid en het aantal opgeleverde woningen stijgt. Dit leidt ertoe dat het verschil tussen de vraag- en aanbodzijde aanzienlijk blijft, maar afneemt van ca. 28.000 woningen in 2017 naar ca. 19.015 woningen in 2025. Richting 2030 neemt dit verschil weer toe, wat aantoont dat Amsterdam komende jaren voor een enorme uitdaging staat en de urgentie om voldoende te bouwen een blijvend aandachtspunt is (zie figuur 14).

Jaartal	Inwoners
2018	854.316
2025	923.137
2030	955.838
2035	979.650
2040	1.003.066

Figuur 8 Bevolkingsontwikkeling Amsterdam 2018 – 2040 (Gemeente Amsterdam, 2018)

Jaartal	Totaal huishoudens	(Prognose) woningvoorraad
2017	455.987	427.858
2020	470.400	447.785
2025	487.300	468.285
2030	509.000	485.885
2035	527.100	499.285

Figuur 9 Huishoudensontwikkeling 2017– 2035 (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2017)

Jaar	Amsterdam
2016	423.786
2017	427.858
2020	447.785
2025	468.285
2030	485.885
2035	499.285
Totaal	75.641



*Figuur 12
Woningbouwontwikkeling
Amsterdam*

Figuur 13 Woningbouwontwikkeling (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2017)

Jaartal	Huishoudens	woningvoorraad	verschil
2017	455.987	427.858 =	28.129
2020	470.400	447.785 =	22.615
2025	487.300	468.285 =	19.015
2030	509.000	485.885 =	23.115
2035	527.100	499.285 =	27.815

Figuur 14 Vergelijking huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling.

3 Woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid

In dit hoofdstuk wordt het woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid beschreven. Wat zegt het beleid over toekomstige woningbouwmogelijkheden in de stad of daarbuiten? Welke locaties en welke aantallen? En welke rol speelt Nieuw-West hierin? Deze en andere vragen worden in voorliggend hoofdstuk beantwoord en samengebracht in een conclusie in paragraaf 3.5. Via dit hoofdstuk worden de huidige ideeën en ontwikkelen van de structuurvisie 2040, de koers 2025 en de ontwikkelstrategie van havenstad toegelicht.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 economische sterk en duurzaam

De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad

van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambitie is om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, een intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen ruimte te maken voor waterberging (Gemeente Amsterdam, 2015).

3.1.2 Koers 2025

'Koers 2025' operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. De

woningen	Heden-2019	2020-2024	2025-2029	2029-2050	Totaal stadsdeel
Noord					
Totaal	1303	5486	2333	960	10.082
Oost					
Totaal		9900	4150	2225	16.275
Centrum					
Totaal	94	470	1776		2340
Nieuw-West					
Totaal		2596	1150	1700	5446
Zuid					
Totaal		600	3900	1000	5500
West					
Totaal	2042	1243	1250	100	4635
Westpoort					
Havenstad				Ca. 50.000	Ca. 50.000
Totaalaantal					
Woningen	3439	20.295	14.559	55.985	94.278

Figuur 15 Verdeling woningbouw per locatie vanaf 500 woningen die gerealiseerd worden (Stöve, 2017) (Provincie Noord-Holland, 2017) (Gemeente Amsterdam, 2017) (Gemeente Amsterdam, 2016)

strategie maakt het mogelijk om in de komende jaren van grof naar fijn beredeneerde keuzes te maken in de ontwikkeling van de stad. Dat is hard nodig, want de stad groeit. Het aantal inwoners en de bedrijvigheid neemt toe en ook het aantal bezoekers en toeristen groeit snel.

Naast het accommoderen van groei wil Koers 2025 kwaliteit aan de stad toevoegen. De toenemende bedrijvigheid verandert snel van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Steden staan voor een enorme duurzaamheidsopgave. Ook hier geldt dat gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, het best in staat zijn aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden (Gemeente Amsterdam, 2016).

3.1.3 Ontwikkelstrategie havenstad

De Ontwikkelstrategie is een uitwerking van de Transformatiestrategie 'Havenstad: Sterke Stad - Slimme Haven', die de gemeenteraad van Amsterdam in 2013 heeft vastgesteld. Op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de ambities ten opzichte van 2013 aangescherpt. De stad werkt nu met een bandbreedte van 40.000 tot 70.000 woningen. Dit is inclusief de transformatie van de Coen- en Vlothaven. In Havenstad zet Amsterdam de traditie voort om te streven naar wijken met een gemengde bevolkingssamenstelling naar sociaaleconomische status, leeftijd en samenstelling van het huishouden en met voldoende aandacht en ruimte voor kwetsbare groepen. De woningbouwprogrammering vindt in de loop van de tijd per deelgebied plaats conform het dan geldende stedelijke beleid. De realisatie vindt daarbij vooral plaats door de markt. Ook de ambitie voor het aantal arbeidsplaatsen is naar boven bijgesteld, met een bandbreedte van 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen (Gemeente Amsterdam, 2017).

3.1.4 Verdeling woningbouw

Om inzichtelijk te krijgen waar precies en hoeveel

woningen er gebouwd worden in Amsterdam is in figuur 15 een verdeling gemaakt per stadsdeel. De genoemde aantallen zijn woningen die daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. In hoofdstuk 4 worden juist prognoses genoemd wat de verschillen in aantallen verklaren.

Voor verschillende locaties is het vastgesteld om versneld het genoemde woning aantal te realiseren. De genoemde locaties zijn voornamelijk nieuwbouw- en deels herstructureringslocaties. Het bestaande programma waaronder industrie of oude bedrijvigheid gaat hier plaats maken voor woningbouw. Via deze route wordt er geprobeerd een inhaalslag te maken. Het grote te kort dat is ontwikkeld in de jaren van crisis wordt op deze manier geprobeerd deels weer aan te vullen (Gemeente Amsterdam, 2016).

In Figuur 15 zijn de plannen getoond die vanaf heden tot 2050 gerealiseerd gaan worden binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam (Provincie Noord-Holland, 2017). In de tabel zijn woningbouwplannen vanaf 500 huizen meegerekend.

3.1.5 Nieuwe verhoudingen op de woningmarkt

Amsterdam heeft nieuw beleid vastgesteld waarin is aangegeven in welke verhoudingen (sociaal, huur, koop, vrije markt) er gebouwd moet worden.

Deze verhouding was:

- 30% sociale woningbouw;
- 70% vrije markt.

De nieuwe verhoudingen zijn:

- 40 % sociale woningbouw;
- 40 % gemiddelde huur- en koopwoningen;
- 20 % vrije markt.

Met deze nieuwe verhoudingen op de woningmarkt komt er meer ruimte voor sociale-, gemiddelde huur- en koopwoningen en minder ruimte voor woningen op de vrije markt (Gemeente Amsterdam, 2017). De nieuwe verhoudingen komen ten gunste van de inwoners van de stad. Met deze verhouding krijgen inwoners met een middeninkomen en

gezinnen meer kans om in de stad te blijven wonen. Keerzijde is echter dat door de nieuwe verhoudingen het volgens ontwikkelaars en marktpartijen steeds lastiger wordt om woningen rendabel te realiseren (AT5, 2017). Binnenstedelijke projecten zijn immers al relatief kostbaar, zeker op complexe locaties waar milieuvraagstukken spelen of bedrijven uitgekocht moeten worden.

3.2 Stadsdeel beleid

3.2.1 Toekomstvisie 2040 Nieuw-West

In de Toekomstvisie zijn drie leefmilieus geformuleerd. De drie leefmilieus zijn: rustig, dynamisch en vrij. Over de drie leefmilieus ligt als verbindende factor het krachtige raamwerk van de Tuinstad: groen en water, lucht en ruimte, wegen en openbaar vervoer, winkelcentra en werkgebieden (Gemeente Amsterdam, 2015).

3.2.2 Nota wonen nieuw-West tot 2020

Stadsdeel Nieuw-West wil een prettig woonklimaat voor haar bewoners. Om dat te stimuleren zet het stadsdeel in op nog meer variatie van het woningaanbod. Meer variatie voldoet aan de diversiteit van de vraag, het heeft een positief effect op de woonomgeving en het past binnen de stedelijke ambities (Gemeente Amsterdam, 2015).

3.2.3 Groenvisie groen in de tuinstad 2.0

De centrale visie in de groenvisie is het traditionele, tuinstedelijk karakter van Nieuw-West intact laten en waar nodig met moderne middelen aanpassen aan de eisen van de tijd. Uitgangspunt bij alle ontwikkelingen blijft het belang van het groene raamwerk voor de buurten, het stadsdeel en de stad Amsterdam; dat is het fundament en het richtinggevend kader (Gemeente Amsterdam, 2015).

3.3 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.3.1 Provinciale ruimtelijke verordening

Groei en woningbouw buiten de bestaande grenzen

is voor Amsterdam op dit moment geen optie.

De stad ligt volledig ingeklemd in de bestaande omgeving van het landschap en contouren van Schiphol. In de ruimtelijke verordening wordt dit zichtbaar (figuur 16) (Provincie Noord-Holland, 2017). Het gaat om:

- Contouren van Schiphol Artikel 5e woningen binnen de 20 Ke-contour;
- Bufferzones;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Weidevogelleefgebieden.

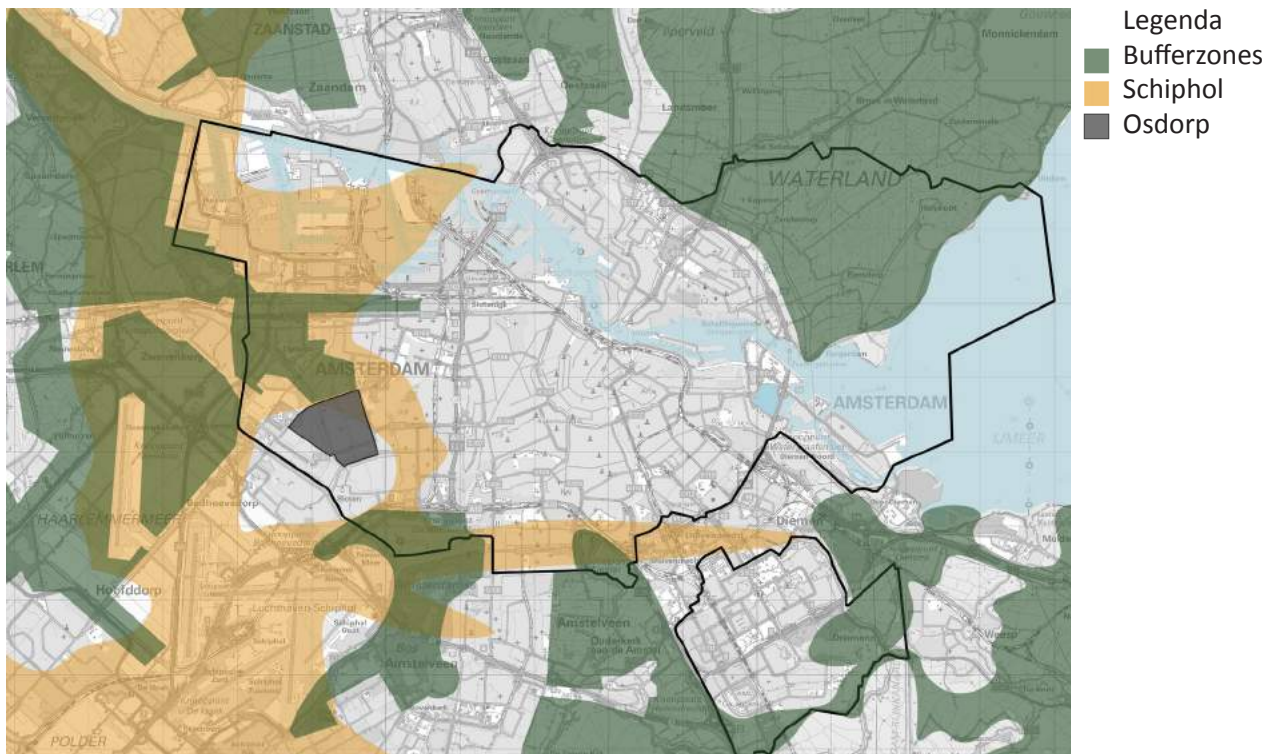
De boven genoemde onderdelen klemmen Amsterdam vrijwel volledig om haar huidige stadsgrenzen. Afwijken en verder uitbreiden is door deze regelgeving vrijwel onmogelijk.

3.3.2 De impact van luchthaven Schiphol op de omgeving

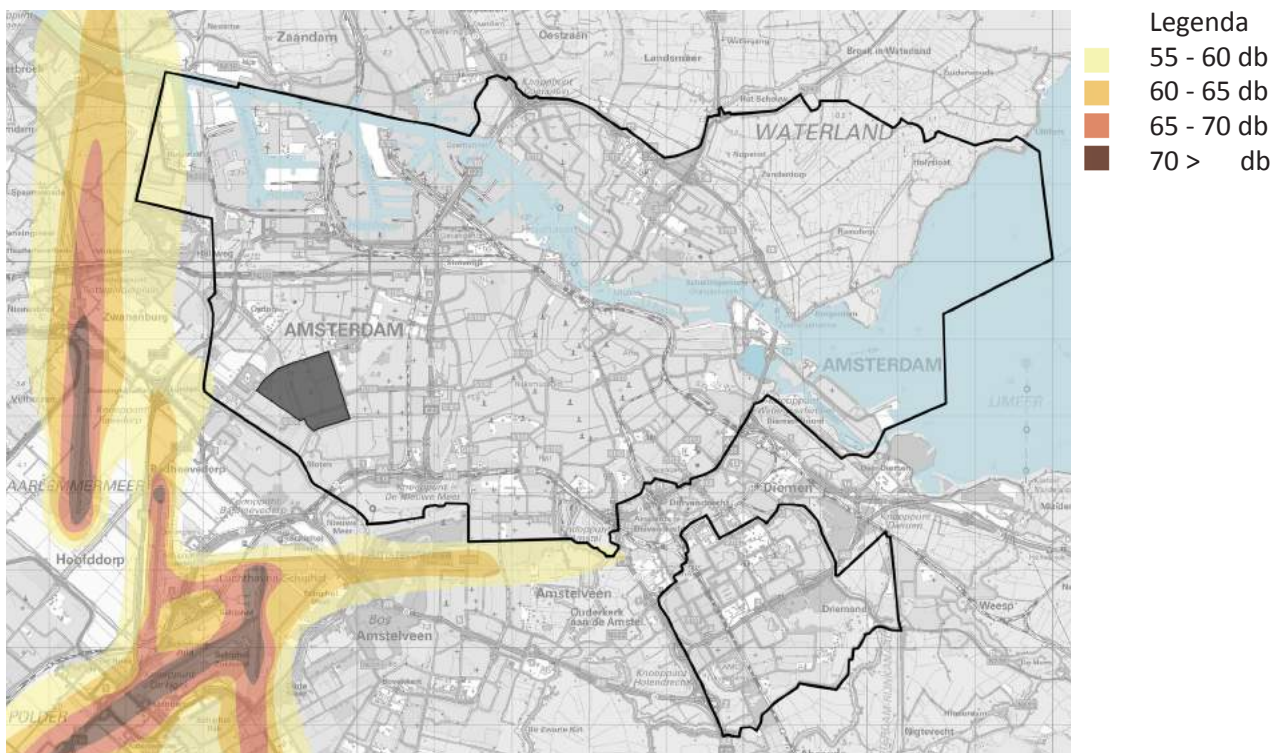
De invloed van luchthaven Schiphol op de omgeving is goed merkbaar. In figuur 17 wordt duidelijk waar de geluidscontouren van de luchthaven liggen (Gemeente Amsterdam, 2011). De pieken liggen op de dag met in de nacht alleen vluchten vanaf de Polderbaan, de meest noordelijke landingsbaan. Bouwen rondom de geluidzone is vrijwel onmogelijk vanwege de grote hinder en risico's. Het is dan ook belangrijk dat verdere geluidshinder aanzienlijk wordt beperkt vanaf Schiphol. Op deze manier wordt wonen aangenamer aan de west kant van de stad Amsterdam en de omgeving.

De stad ligt volledig ingeklemd in de bestaande omgeving van het landschap

Schiphol zit met bijna 500.000 vluchten aan het maximale aantal vluchten per jaar. De complexiteit wordt duidelijk in figuur 18 waar het fijnmazige netwerk van vluchten die Schiphol uitvoert boven de stad wordt getoond. Vanaf 1 januari 2017 wordt het mogelijk om in de buitenste geluidscontour te bouwen van Schiphol (NOS, 2018). Op deze wijze wordt weliswaar nieuwe woonruimte gecreëerd, maar woningen komen door deze wijziging nog dichter in de buurt van de luchthaven te liggen.



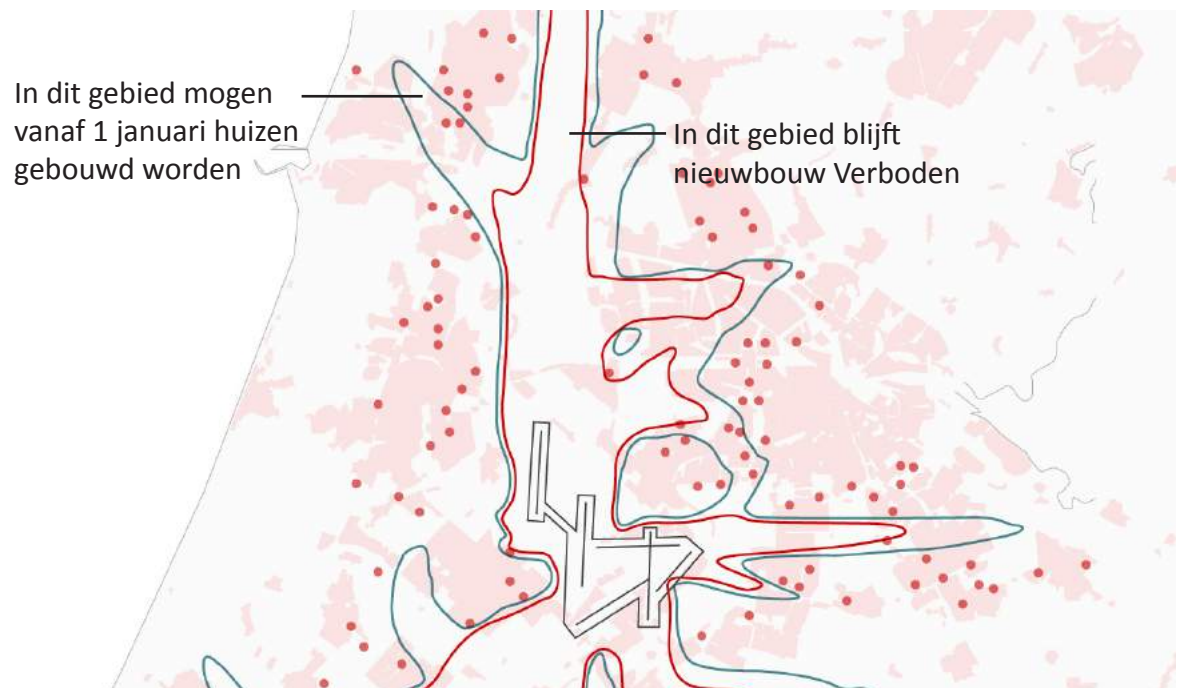
Figuur 16 Ingeklemd in de omgeving, ruimtelijke bufferzones rondom Amsterdam (Provincie Noord-Holland, 2017)



Figuur 17 Geluidscontouren luchthaven Schiphol overdag (Gemeente Amsterdam, 2011)



Figuur 18 Vliegroutes luchthaven Schiphol (NOS, 2018)



Figuur 19 Bouwprojecten rondom luchthaven Schiphol (NOS, 2018).

3.4 Conclusie

Op basis van de beleidsanalyse zijn vier conclusies te trekken.

1. Amsterdam heeft binnenstedelijk veel woningbouwplannen tot 2050. Er worden naar schatting ruim 94.000 woningen gebouwd, waarvan er ca. 50.000 in Haven Stad komen (zie figuur 15). De plannen variëren in omvang en van periode. Buiten de stad zit de omgeving vrijwel op slot. Ingeklemd door wetgeving van Schiphol en provinciaal ruimtelijke beleid om het bestaande landschap te behouden. Dit maakt substantieel uitbreiden buiten de stad niet tot een optie (Provincie Noord-Holland, 2017).
2. De complexiteit van de woningmarkt en de woningbouwopgave wordt duidelijk in de nieuwe bouwverhoudingen 40-40-20. De politiek beïnvloed hier de woningmarkt door te zorgen voor een eerlijkere verdeling van woningen (Gemeente Amsterdam, 2017). Tegelijkertijd worden marktpartijen gevraagd het voortouw te nemen als het gaat om de bouw van nieuwe woningen, maar stellen dat deze nieuwe verhoudingen het rendement onder druk zet. Dit toont hoe ingewikkeld de woningmarkt in Amsterdam op dit moment is en dat het niet alleen een ruimtelijke en maatschappelijke opgave is, maar ook een bestuurlijke en financiële opgave die afgestemd moet worden.
3. In figuur 15 wordt duidelijk dat Nieuw-West zorgt voor een kleine hoeveelheid extra woningen op de huizenmarkt: 5.446. Dit aantal is relatief laag in vergelijking met de rest van Amsterdam. In het huidige beleid voor Nieuw-West wordt een leefmilieu geschetst waarin rust, dynamisch en vrij de kernwoorden zijn (Gemeente Amsterdam, 2015). Ruimtelijk wordt sterk de nadruk gelegd op behoud van het groene raamwerk van de tuinstad. Dit beperkt voor een deel de ontwikkelingsruimte in het stadsdeel en verklaart wellicht de relatief lage bijdrage van Nieuw West aan de totale Amsterdamse woningbouwopgave.
4. De ontwikkeling van verschillende transformatielocaties zijn lange termijn oplossingen op het gebied van woningbouw, waarin binnen enkele tientallen jaren pas grote veranderingen en resultaten zichtbaar gaan worden. Het gebied Haven Stad is hier een voorbeeld van. Rondom Sloterdijk is al enige transformatie zichtbaar. Maar de grote veranderingen voor woon-, maar ook werkruimte, worden pas na 2029 gerealiseerd. De directe versnelling van woningbouw ontbreekt nu op veel locaties. Dit terwijl de urgentie hoog is. Vooral aan de west kant en met name in Nieuw-West blijven op dit moment kansen liggen (Provincie Noord-Holland, 2017). Voor bepaalde bedrijven in Havenstad zijn zelfs contracten tot 2040 aan de orde. Wat de grote woningbouwplannen en daarmee verlichting van de markt nog verder uitstelt.

4 Woningmarkt Nieuw-West en Osdorp

In hoofdstuk twee is de bevolkings- en woningontwikkeling van Amsterdam beschreven. In dit hoofdstuk wordt de focus weerlegt naar het stadsdeel Nieuw-West en toegespitst op de wijk Osdorp. Op deze wijze wordt de woningmarkt tussen Amsterdam en Nieuw-West en Osdorp vergeleken. In de volgende paragrafen wordt ingezoomd op de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt in Nieuw-West en Osdorp.

4.1 Bevolkingsontwikkeling

De bevolking van Nieuw-West is vanaf 2013 tot 2017 ieder jaar gestegen met ca. 2000 inwoners (zie figuur 20). In zijn totaliteit is de bevolking hierbij toegenomen met 9.760 inwoners over de afgelopen vijf jaar. Het totaal aantal inwoners is daarmee gestegen van 141.917 in 2013 tot 151.677 in 2017 (Gemeente Amsterdam, 2017). Om deze aantallen in perspectief te plaatsen zijn de bevolkingsontwikkeling van Nieuw-West en Amsterdam in figuur 21 naast elkaar geplaatst.

4.2 huishoudensontwikkeling

In Nieuw-West staan op dit moment 71.579 huishoudens (vraagzijde) geregisterd in 2017. Het aantal woningen komt met 64.838 (voorraad) een stuk lager uit dan de vraag. Het verschil tussen de vraag- en aanbod komt neer op 6.741 woningen voor het stadsdeel Nieuw-West (Gemeente Amsterdam, 2017).

4.3 woningvoorraad

In figuur 23 wordt de ontwikkeling van het aantal woningen in Nieuw-West zichtbaar. Van 2016 tot 2017 zijn er 277 woningen bijgebouwd in het stadsdeel Nieuw-West. Uit de cijfers in figuur 23 wordt het aantal te bouwen woningen voor het stadsdeel zichtbaar. Vanaf 2016 tot 2035 staan er 10.723 woningen gepland om aan de voorraad toe te voegen. Wanneer dit aantal wordt vergeleken met de voorraadontwikkeling van Amsterdam blijkt dat het stadsdeel tot aan 2035 14,62% van het Amsterdamse totaal voor zijn rekening neemt. Het genoemde aantal van 10.446 woningen is een prognoses wat het verschil verklaart met de 5.446 woningen in hoofdstuk drie.



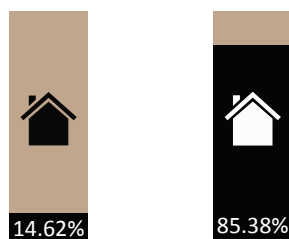
Veranderende bebouwingstypologie in Osdorp

Jaartal	Inwoners
2013	141.917
2014	144.089
2015	146.801
2016	149.397
2017	151.677

Figuur 20 Bevolkingsontwikkeling stadsdeel Nieuw-West 2013 – 2017 (Gemeente Amsterdam, 2017)

Jaar	Nieuw-West	Amsterdam
2017	151.677	844.947
2020	155.694	871.000
2025	160.122	923.137
2030	164.810	955.838
2035	164.662	979.650
Aantal	12.985	134.703
Percentage	16,8 %	83,2 %

Figuur 21 Bevolkingsontwikkeling stadsdeel Nieuw-West 2017 – 2035 (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2018)



Figuur 22 Woningbouwontwikkeling Nieuw-West en Amsterdam

Jaar	Nieuw-West	Amsterdam
2016	64.561	423.786
2017	64.838	427.858
2020	69.629	447.785
2025	72.273	468.285
2030	75.098	485.885
2035	75.284	499.285
Aantal	10.446	71.427
Percentage	14,62 %	85,38 %

Figuur 23 Woningbouwontwikkeling 2016 – 2035 (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2017)

Woningen aantallen						
Jaar	2017	2020	2025	2030	2035	stijging of daling
Lutkemeer/Ookmeer	312	319	319	319	319	+ 7
Osdorp-Oost	7997	8169	8808	8832	8832	+ 835
Osdorp-Midden	6614	6393	6467	6467	6467	- 147
De Punt	2600	2756	2866	2866	2866	+266
Aantal						+961

Figuur 24 Ontwikkeling wijken aantal woningen per 1 januari 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016)

Personen aantallen						
Jaar	2017	2020	2025	2030	2035	stijging of daling
Lutkemeer/Ookmeer	867	873	866	866	872	+ 5
Osdorp-Oost	16116	15907	17241	16976	16782	+ 660
Osdorp-Midden	16009	15353	15347	15075	14920	- 1089
De Punt	5997	6268	6501	6433	6405	+ 408
Aantal						-16

Figuur 25 Ontwikkeling wijken aantal personen per 1 januari 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016)

4.4 Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad Osdorp

In sommige buurten van Osdorp daalt het aantal inwoners naar verwachting tot 2035 met 1089 inwoners (zie figuur 25). Dit is opvallend aangezien het inwoneraantal in Amsterdam naar verwachting blijft toenemen en in 2035, 979.650 inwoners telt. In dezelfde buurt is ook een daling van het aantal huizen geconstateerd van 147 woningen tot 2035 (figuur 24).

De oorzaak van de daling is te koppelen aan de stedelijke vernieuwing in de buurt. De belangrijkste onderdelen voor de vernieuwing zijn het verbeteren van de sociale- en fysieke veiligheid in het gebied. De wijk Osdorp heeft jarenlang in negatief daglicht gestaan met onder meer achterstallig onderhoud aan grote hoeveelheden sociale huurwoningen. Hoge criminaliteit cijfers gaven de wijk ook op sociaal oogpunt geen hoge score (Gemeente Amsterdam, 2017). In de huidige plannen die de ontwikkelingen bepalen voor de komende jaren wordt de wijk verbeterd door slooppnieuwbouw van bestaande woningen in een hoger segment (Gemeente Amsterdam, 2017). De daling van het aantal woningen is hier het gevolg van.

4.5 Bezetting, oppervlak & corporatiebezit

4.5.1 Bezetting

De woningbezetting per woning stijgt in Nieuw-West van 2,27 inwoners in 2013 tot 2,34 inwoners in 2017. Deze stijging is terug te herleiden aan de druk op de Amsterdamse woningmarkt (Gemeente Amsterdam, 2016).

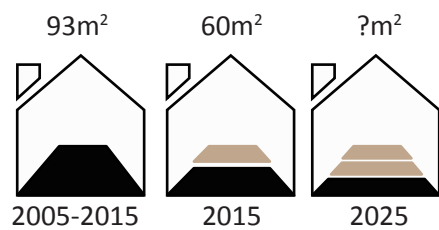
4.5.2 Oppervlakte

De oppervlakte per woning neemt af tot ca. 60m² bij nieuwbouwwoningen van na 2015. De woningen uit de periode tussen 2005 – 2015 hadden een gemiddeld oppervlak van 93m². De nieuwbouwwoningen worden slimmer en efficiënter gebouwd wat resulteert in kleinere woningen. De nieuwgebouwde woningen vallen veelal onder de categorie appartementen. (Statline cbs, 2017).

4.5.3 Corporatiebezit

Het corporatiebezit in Nieuw-West is met 52% goed voor de meerderheid van het aantal woningen. In Osdorp bedraagt dit aantal 59% van de woningen in de wijk (Gemeente Amsterdam, 2017).

Woonoppervlak Amsterdam



Figuur 26 Oppervlakte per woning
(Statline cbs, 2017)

Corporatiebezit Nieuw-West



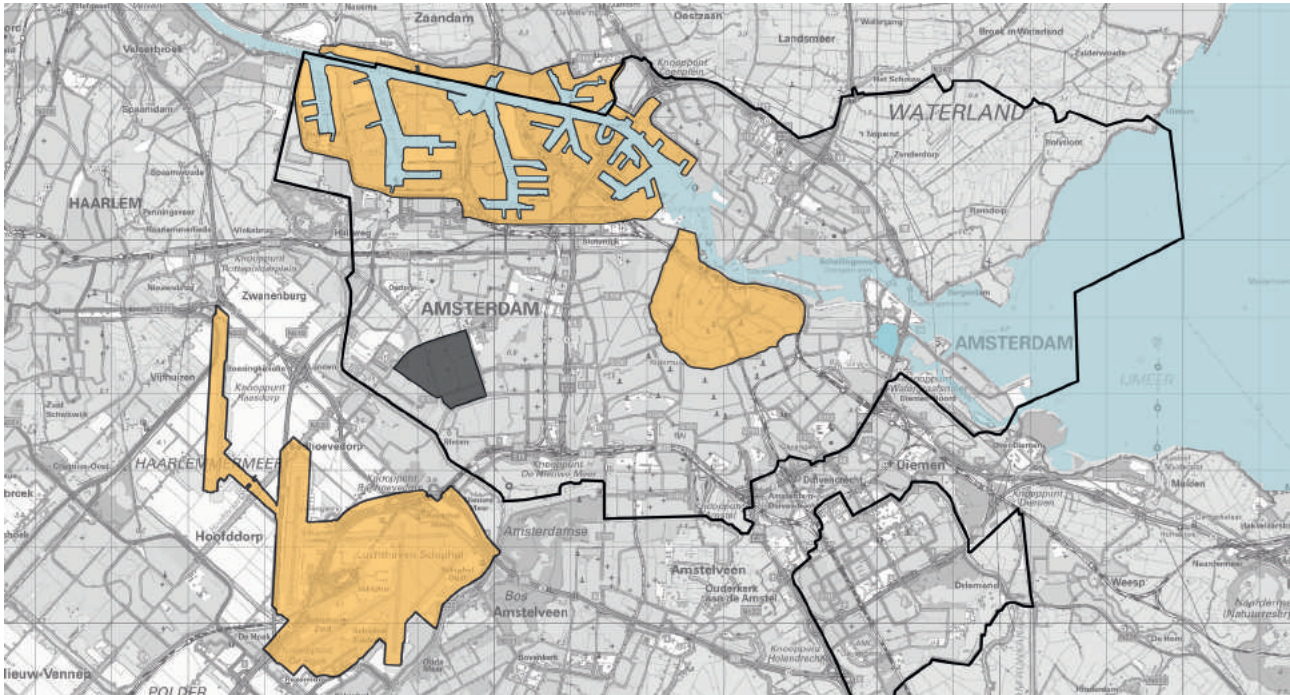
Corporatiebezit Osdorp



Figuur 27 Corporatiebezit schematisch
Nieuw-West en Osdorp (Gemeente
Amsterdam, 2016)



Figuur 28 Corporatiebezit Osdorp (Gemeente Amsterdam, 2017)



Figuur 29 Ligging Osdorp ten opzichte van de binnenstad, luchthaven Schiphol en de haven.

4.6 Ruimtelijke analyse Nieuw-West en Osdorp

De ligging van Osdorp is strategisch ingepast (zie figuur 29). De wijk ligt tussen de Amsterdamse binnenstad en de wijken binnen de Ring A10, havens, luchthaven Schiphol en omringd door het groen van de Sloterplas. De locatie van de wijk is vanuit geografische daarmee gunstig te beoordelen.

Osdorp is onderdeel van de Westelijke Tuinsteden en het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Amsterdam. De Westelijke tuinsteden bestaan uit een vijftal wijken: Slotermeer, Geuzeveld, Slotervaart, Overtoomse veld en Osdorp. De wijken zijn in het verleden geannexeerde randgemeentes die werden toegevoegd bij de naoorlogse uitbreiding van de stad. Door de samenvoeging werd het oppervlak van Amsterdam tot aan het einde van de vorige eeuw bijna vier keer zo groot.

4.6.1 Het AUP en tuinstad concept

Cornelis van Eesteren heeft in de jaren twintig het

tuinstad idee van Ebenezer Howard gebruikt als grondlegger voor zijn studies voor het Algemeen Uitbreidingsplan. De functionalistische principes van wonen, werken, verkeer en recreëren werden geordend, gescheiden van elkaar en toegepast in de Westelijke Tuinsteden.

In 1934 werd het AUP vastgesteld. Cornelis van Eesteren heeft als stedenbouwkundige bij de afdeling Stadsontwikkeling bij de gemeente Amsterdam vanaf 1929 aan het plan gewerkt. In het plan werden tevens de ideeën van het nieuwe bouwen goed zichtbaar: licht, lucht en ruimte zijn de belangrijkste principes die zijn toegepast.

Uiteindelijk werd pas na de Tweede Wereldoorlog (1948) gestart met het uitgraven van de Sloterdijkmeerpolder zodat er in 1951 gestart kon worden met de bouw. Osdorp is de laatste wijk die is gerealiseerd van de tuinsteden. In 1957 werd gestart met de bouw van de eerste woningen. Kenmerkend voor Osdorp is de skyline die zich heeft gevormd langs de Sloterplas. De skyline moeten zorgen voor een accent in het grotendeels uit laagbouw



Figuur 30 Woningtypologieën Osdorp

bestaande gebied. De tuinsteden waren in 1962 voltooid (Van Eesteren Museum, 2017).

Praktische gezien was het AUP een oplossing voor het grote woningtekort na de Tweede Wereldoorlog. Het aantal woningen, meer als 15.000, is in vijftien jaar gebouwd. De aantallen moesten een einde maken aan de woontekorten en onhygiënische toestanden uit de 19^e -eeuwse wijken (Schubert, 2012).

4.6.2 Structuur

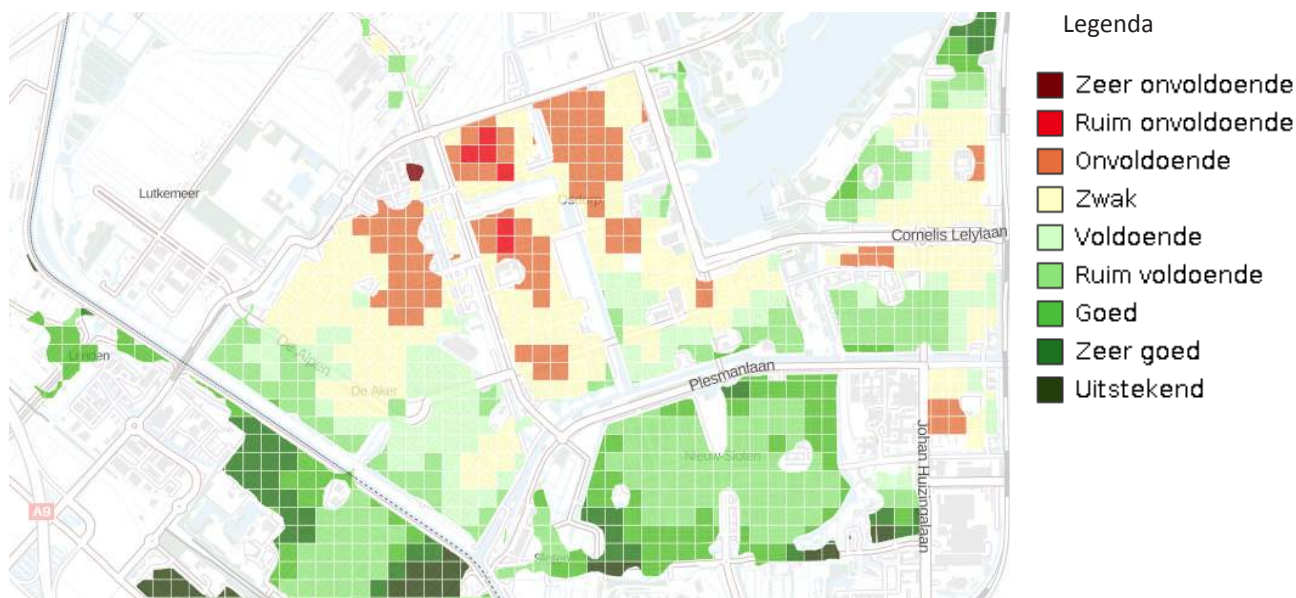
De wijken en buurten in Nieuw West en Osdorp zijn vrijwel allemaal opgebouwd uit gestempelde strokenbouw met zonoriëntatie. Op deze wijze ontstond de optimale doorzonwoning met uitzicht op het groen tussen de woningen in. De lange rijen met woningen zijn vaak haaks geplaatst op de brede toegangswegen door de wijk heen (figuur 30). Deze brede wegen waren goed in staat het snel toenemende autoverkeer in de naoorlogse jaren te faciliteren en verbinden ook de voorzieningencentra, zoals het Osdorpplein. De

flats hebben geen privétuinen en recreëren werd gepland in de vele plantsoenen, groenstroken en parken, waaronder de Slotterplas.

4.6.3 Herstructurering

Al sinds eind jaren 80 van de vorige eeuw staan de modernistische ideeën van het AUP onder druk. De woningen zijn veelal klein en het onderhoud liet in de loop der decennia te wensen over. Het groen, de voorzieningen en de ruimte worden over het algemeen gewaardeerd, maar door economische en sociaal maatschappelijke veranderingen functioneren deze vandaag de dag steeds minder goed. Veel bewoners die de kans kregen om te verhuizen hebben de portiekflats verlaten. De keus voor woningen met privétuinen en een groter oppervlak kregen de voorkeur.

De wijken in Nieuw West worden nu grotendeels bevolkt door allochtone bevolkingsgroepen en mensen met een gemiddeld laag inkomen (Gemeente Amsterdam, 2016). Het ontbreken van differentiatie, de gescheiden functies en de



Figuur 31 Leefbaarheidssituatie Osdorp 2016 (Leefbaarometer, 2016)

enorme hoeveelheden groen en ongedefinieerde openbare ruimte worden nu vaak als onaangenaam ervaren. Dit blijkt ook uit de zogenaamde leefbaarometer. De leefbaarometer brengt de leefbaarheid van een gebied in kaart in eenheden van 100m x 100m op basis van 100 indicatoren.

Osdorp springt eruit door een onvoldoende score op vrijwel alle delen van de wijk (figuur 31). Tijdens de metingen is er gekeken naar onder andere de kwaliteit van woningen, samenstelling van de bevolking, sociaaleconomische situatie en de mate van overlast (Leefbaarometer, 2016). De eenheden die het slechtste scoren op de kaart zijn voornamelijk oude portiekwoningen die op de lijst staan om gesloopt te worden. Voor deze locaties is het noodzakelijk om niet alleen de woningen te vervangen maar een grotere overall kijk op de wijk te ontwikkelen zodat er verschil kan worden gemaakt.

Vanaf de jaren 90 is er stap voor stap gewerkt aan het verbeteren van Osdorp. In 2001 is het plan Parkstad 2015 ontwikkeld waarin verschillende verbeterpunten staan voor vierentwintig vernieuwingsgebieden. Onderdelen hieruit zijn

sociale vernieuwing zoals verbeteren van de bestaande voorzieningen en de leefbaarheid maar ook op economische en ruimtelijk vlak zijn er verbeteringen aangebracht in Osdorp (Parkstad, Bureau, 2001).

De afgelopen jaren is er veel veranderd in de Nieuw-West

De afgelopen jaren is er ook al veel veranderd en geïnvesteerd in Nieuw-West. De toevoeging van moderne architectuur zoals verschillende woontorens waaronder WOZOCO van MVRDV en gesloten bouwblokken voorzien in de vraag naar meer hedendaagse woonvormen. De crisis van de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat er een herbezinning op het gebied is ontstaan. Verschillende sloopplannen zijn opgeschort en de waardering van het gebied is gestegen. Hierin wordt de ontwikkeling van het AUP steeds vaker als uniek stedenbouwkundig concept gezien dat als erfgoed waar mogelijk behouden moet blijven.

Afgelopen jaar is er bekend gemaakt dat de



WOZOCO van MVRDV in Osdorp

gemeente geld heeft vrijgemaakt om te investeren in verschillende kwetsbare buurten waaronder ook Osdorp. Het gaat veelal om de vroegere 'Vogelaarwijken' die nog steeds met problemen kampen. De achterliggende gedachten om te investeren in bestaande wijken is dat de gemeente niet alleen in nieuwbouwwijken wil investeren. Dit is een druppel op een gloeiende plaat. Voor de verschillende wijken is 38 miljoen gereserveerd voor het opknappen van woningen en openbare ruimtes. Het geld moet verdeeld worden over 32 buurten in Nieuw-West, Noord en Zuidoost (NUL20, 2017).

4.7 Conclusie

Nieuw-West groeit in zijn geheel licht tot aan 2035 met ca. 12.985 inwoners (16,8 % ten opzichte van de stad Amsterdam (zie figuur 21). Dit geldt ook voor het aantal woningen wat ca. 10.446 of 14,62 % van het aantal van Amsterdam op zicht neemt (zie figuur 22, 23). De ruime meerderheid voor de toename van woning- en inwonersaantallen komt te liggen bij de overige stadsdelen van de stad. Nieuw-West vervult hierin uiteindelijk een relatief klein aandeel.

In Osdorp daarentegen krimpt het aantal inwoners zelfs met -16 tot onder het huidige aantal van dit moment. Het aantal woningen stijgt met +961 woningen tot 2035. Dat betekent omgerekend dat er jaarlijks ca. 50 woningen worden gebouwd in Osdorp, wat een klein aandeel is gezien de opgave in Amsterdam en in vergelijking met het aantal woningen dat in andere stadsdelen is voorzien.

Op basis van de bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling van woningvoorraad kan geconcludeerd worden dat Osdorp, en in mindere mate Nieuw West, slechts op beperkte schaal onderdeel uit maakt van toekomstige woningbouwprojecten in Amsterdam. Tegelijkertijd is Osdorp enerzijds een buurt met eigen dynamiek, waarin stedelijke vernieuwing nog niet is afgerond en leefbaarheidsproblemen aanwezig zijn. Anderzijds liggen er ook kansen. Veel ruimtes zijn onbebouwd en bieden mogelijkheden voor ontwikkeling, daarbij kan het hoge percentage corporatiebezit strategisch inzetbaar zijn voor eventuele verdichting.

5 Verdichting van de stad

Om goed te kunnen onderbouwen dat er in Nieuw-West mogelijkheden zijn voor verdichting worden er in dit hoofdstuk verschillende voorbeelden en theorieën van verdichting toegelicht. In dit hoofdstuk komen ook verschillende methodes aan bod die van toepassing kunnen zijn in Osdorp en worden de voor- en nadelen van dichtheid beschreven.

5.1 Woningdichtheid

Woningdichtheid geeft het aantal woningen op een bepaald oppervlakte weer. Dichtheid van stedelijk weefsels ontstaat door na het benutten van de beschikbare grond in een optimale verhouding bebouwd en onbebouwd, dieper te bouwen dan wel hoger te stapelen. Beide bewerkingen leiden ertoe dat er kwaliteiten verloren gaan. Onderlinge nabijheid van stedelijke dynamiek en efficiënt grondgebruik worden er evenwel mee gewonnen (Uytenhaak, 2008).

In voorliggend onderzoek wordt gebruik gemaakt van een combinatie van methodieken om de dichtheid te meten. Het gaat om het aantal

woningen per hectare (ha) en de floor space index (fsi). De fsi is het aantal vierkante meters vloeroppervlak van een gebouw in relatie tot het aantal vierkante meters van de kavel. Deze beide methoden zijn goed toepasbaar op wijk- of buurt- en blokniveau. Op stedelijk niveau wordt gebruik gemaakt van het aantal woningen per km². Alle drie de methoden worden toegepast om de verdichtingsmogelijkheden in Osdorp inzichtelijk te maken.

5.2 Verdichten in Osdorp

In Amsterdam Nieuw-West is, op Amsterdam-Noord na, de woningdichtheid het laagste van Amsterdam. Met 1.904 woningen per km² in Nieuw-West ten opzichte van 2.597 woningen per km² in Amsterdam totaal (Gemeente Amsterdam, 2017).

5.3 Vergelijking dichtheid

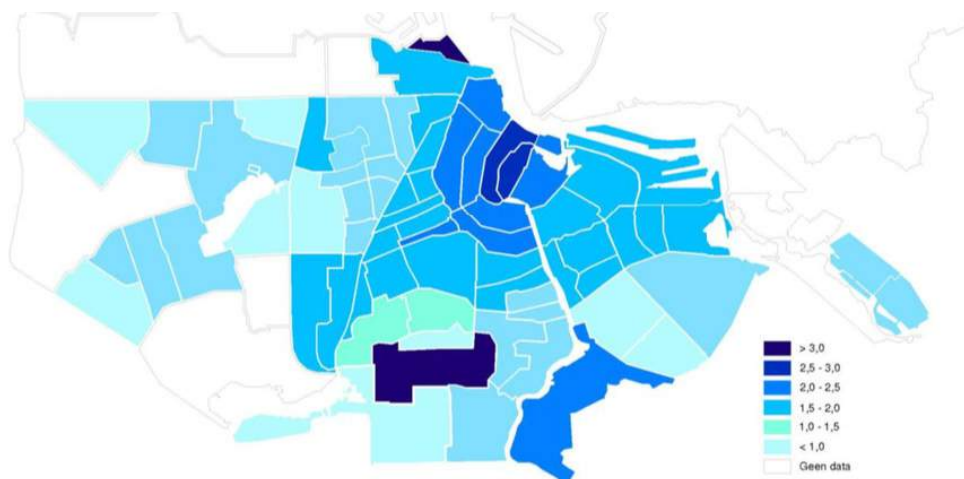
De dichtheid wordt vergeleken met verschillende locaties in de stad Amsterdam. In de eerste vergelijking wordt de fsi vergeleken. De tweede en derde vergelijking spitsen zich toe op het aantal

Voordelen van dichtheid

- Bescherming van het landelijk gebied, door het compact houden van steden.
- Beperking mobiliteit en uitstoot door meer draagvlak voor het openbaar vervoer.
- Energievraag kan op een efficiëntere wijze worden uitgerold door slim ruimte gebruik.
- Versterking van de kwaliteit van de leefomgeving door voldoende draagvlak voor sociale, culturele en recreatieve voorzieningen.
- Versterking van de kwaliteit van de leefomgeving door hergebruik en transformatie van bestaand stedelijk gebied.
- Versterking van de stedelijke economie door bundeling van werkgelegenheid, bereikbaarheid en hoge kwaliteit van de leefomgeving.
- Menging en interactie tussen verschillende sociaaleconomische bevolkingsgroepen (Nabielek, 2012).

Mogelijke nadelen van dichtheid

- Het concept van een compacte stad met hoge dichtheid sluit niet aan op de woonwensen.
- Verdichting kan ook leiden tot een verlaging van de kwaliteit van de leefomgeving. Oorzaken hiervoor kunnen zijn toename van verkeersintensiteit, verdringing van de openbare ruimte en verplaatsen van functies met groot ruimte gebruik naar de randen van de stad.
- Hoge prijs van binnenstedelijk ontwikkelen in verband met complexe opgaves.
- Beperking van stedelijke uitleg kan leiden tot krapte om de woningmarkt (Nabielek, 2012).



Figuur 33 Vergelijking dichtheden fsi per wijk in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2017)

Bouwblok Borneo-eiland	2,1 fsi	Portiekflat	0,9 fsi
Wijk Borneo-eiland	1.5 fsi	Wijk Osdorp	< 1,0 fsi
Oostelijke havengebied	0,7 fsi		
Zeeburg	0,3 fsi		
Amsterdam centrum	0,8 fsi		
Amsterdam woongebieden	0,6 fsi		
Amsterdam	0,2 fsi (4,3/219 =bvo/grondgebied)		

Figuur 32 Vergelijking fsi (Uytenhaak, 2008) (Gemeente Amsterdam, 2017)

woningen per hectare per bouwblok en buurt. De vergelijkingen geven inzicht in de verschillen van dichtheid voor de locaties ten opzichte van Osdorp.

5.3.1 Vergelijking fsi

Als eerste wordt er een vergelijking gemaakt met verschillende fsi. Daaruit komt naar voren dat de dichtheid van Osdorp en een portiekflats lager uitvallen dan wijken richting de binnenstad. De wijk Osdorp scoort < 1,0 fsi en de portiekflats zitten er zelfs nog onder met 0,9 fsi.

Figuur 32 geeft een overzicht van de fsi van bouwblok tot de stad, waarin berekeningen van Uytenhaak over Borneo-eiland zijn aangevuld met gegevens van de gemeente Amsterdam.

5.3.2 Vergelijking bouwblokken per hectare

In de tweede vergelijking wordt er gekeken naar het aantal woningen per hectare van een vooroorlogs

gesloten bouwblok en een vrijstaande portiek combinatie. Kijkend naar de verschillen in dichtheid per hectare komt het gesloten bouwblok tot een hogere dichtheid dan de vrijstaande portiek combinatie (zie figuur 34). Het betreft 49 woningen per hectare meer voor het bouwblok in de Pijp.

5.3.3 Vergelijking buurt per hectare

In de laatste vergelijking wordt er gekeken naar de woningdichtheid tussen drie locaties met ieder een eigen woningtypologie: de Pijp (vooroorlogs gesloten bouwblok), het Funenpark (twee kanten omsloten door een bouwblok met aan de binnenzijde urban villa's) het Borneo-eiland (laagbouw met woonblokken). De locaties worden vergeleken met een kenmerkende naoorlogse portiekcombinatie in Osdorp. De vergelijking in figuur 35, 36 en 37 laten de verschillen in het aantal woningen per buurt in hectare zien.

Typologie		Bouwblok De Pijp	Portiek combinatie Osdorp
Oppervlak + openbare ruimte in m ²		12.280	12.215
Bebouwingsoppervlak m ²		4750	3070
Oppervlak binnentuin		4000	
Adressen per blokken		221	162
Woningen per ha		184 (221/1,2)	135 (162/1,2)
Afmetingen	Breedte in m	60	70
	Lengte in m	140	10

Figuur 34 Vergelijking bouwblok met portiek (Gemeente Amsterdam, 2017)

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn drie vergelijkingen uitgevoerd om de woningdichtheid van Osdorp in beeld te brengen. Uit de vergelijkingen kan geconcludeerd worden dat de woningdichtheid in Nieuw West en Osdorp is met 77 woning per hectare relatief laag ten opzichte van andere Amsterdamse wijken. Dit betekent dat er in Osdorp mogelijkheden zijn om de wijk te verdichten door woningen toe te voegen. Uit het onderzoek van (Nabielek, 2012) komt naar voren dat verdichting voor- en nadelen met zich meebrengt. Met andere woorden: verdichting moet op een zorgvuldige en strategische manier worden

aangepakt. Voor Osdorp betekent dat met name het groene raamwerk van de wijk aandacht vraagt.

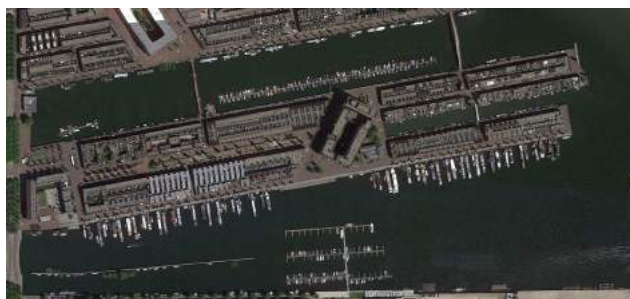
Het stadsdeel wenst het tuinstedelijk karakter van Nieuw-West intact te laten en waar nodig met moderne middelen aan te passen aan de eisen van de tijd. Uitgangspunt bij alle ontwikkelingen blijft het belang van het groene raamwerk voor de buurten, het stadsdeel en de stad Amsterdam; dat is het fundament en het richtinggevende kader (Gemeente Amsterdam, 2015). Vanuit dit beleidsuitgangspunt wordt in hoofdstuk 6 een aantal verdichtingsstudies gedaan.



Osdorp



de Pijp



Borneo-eiland



Funenpark

Typologie			Bouwblokken De Pijp, 4 blokken	Portiek combinatie Osdorp, stempel
Oppervlak + openbare ruimte in m ²			53.000	84.000
Bebouwingsoppervlak m ²			20.095	6120
Oppervlak binnentuin			13.200	
Adressen per blokken			956	644
Woningen per ha			180 (956/5,3)	77 (644/8,4)
Afmetingen	Breedte	in m	60	240
	Lengte	in m	140	350

Figuur 35 Vergelijking bouwblokken met portiek combinatie (Gemeente Amsterdam, 2017)

Typologie			Urban villa's/ appartementen Funenpark	Portiek combinatie Osdorp, stempel
Oppervlak + openbare ruimte in m ²			58.000	84.000
Bebouwingsoppervlak m ²			18.076	6120
Oppervlak binnentuin			39.924	
Adressen per blokken			551	644
Woningen per ha			95 (551/5,8)	77 (644/8,4)
Afmetingen	breedte	in m	334	240
	Lengte	in m	670	350

Figuur 36 Vergelijking urban villa's/ appartementen met portiek combinatie (Gemeente Amsterdam, 2017)

Typologie			Laagbouw/ woonblok Borneo-eiland	Portiek combinatie Osdorp, stempel
Oppervlak + openbare ruimte in m ²			11.6000	84.000
Bebouwingsoppervlak m ²			48.090	6120
Oppervlak binnentuin				
Adressen per blokken			1.156	644
Woningen per ha			100 (1.156/11,6)	77 (644/8,4)
Afmetingen	Breedte	in m	130	240
	Lengte	in m	900	350

Figuur 37 Vergelijking laagbouw/ woonblok met portiek combinatie (Gemeente Amsterdam, 2017)

6 Woontrends en verdichtingsstudies Osdorp

In dit hoofdstuk wordt een aantal verdichtingsstudie gedaan voor Osdorp en concreet inzichtelijk gemaakt op welke wijze Osdorp kan bijdragen aan verlichting van de Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast worden nog drie actuele woontrends beschreven die goed te combineren zijn bij een stedenbouwkundige verdichtingsopgave en die aanknopingspunten bieden voor de toekomstige woonkwaliteit en duurzaamheid van de buurt.

6.1 Trendanalyse

In de trendanalyse zijn drie actuele woontrends beschreven. De eerste trend is een vernieuwende woonvorm, waarin met slimme oplossingen compact en collectief wonen mogelijk wordt gemaakt. Deze trend geeft met name inzicht in een bepaalde woonwijze en de daarmee samenhangende woonkwaliteit. De tweede trend is gerelateerd aan het thema duurzaamheid en geeft inzicht in de wijze waarop verdichting kan bijdragen aan de klimaatopgave in Amsterdam (en de rest van Nederland). De derde trend gaat over modulair bouwen. Deze vernieuwende bouwvorm is bijzonder geschikt om in een relatief hoog tempo woningen te produceren en daarmee interessant om door middel van versnelling verlichting te brengen op de woningmarkt.

1. Collectief- en slim wonen, nieuwe woontrends die wonen in de stad toegankelijk houden.
2. Duurzaamheid, creëren van een gezonde en toekomstbestendige stad.
3. Modulair bouwen, oplossingen voor snel bouwen in hoog stedelijk gebied zonder veel overlast.

1 Slim en compact wonen: Optimaal gebruik maken van een klein aantal vierkant meters in de woning.

De vraag naar woningen op locaties waar het bruisende leven van de stad een rol speelt wordt steeds groter. Dichtbij het werk, in de buurt van voorzieningen zoals musea, theater en uitgaansgelegenheden. Om hierin te voorzien moeten ontwikkelingen zoals slim en compact wonen¹ een belangrijkere rol gaan spelen. Woonvoorzieningen die compact zijn ingedeeld en waar verschillende faciliteiten gedeeld kunnen worden. In concepten waar het collectief en slim wonen voorop staat worden nieuwe manieren van wonen ontwikkeld voor het stedelijk gebied en



Modulair gebouw van 16 verdiepingen in Amsterdam (Studioninedots, 2017)

kunnen relatief veel woningen worden gebouwd met behoud van belangrijke ruimtelijke kwaliteiten, zoals het groene raamwerk in Osdorp.

Het is essentieel dat in de stad een fijn leefklimaat wordt gecreëerd. Slim en compact wonen speelt in op de groeiende vraag naar woningen. Om het aangenaam te houden in de stad zijn daarin ook duurzame en technologische trends van belang. Door woonwijken en gebouwen klimaatadaptief te bouwen wordt de impact op de ruimte en de gebouwen gereduceerd. Hiermee is het van

betekenis voor het klimaat maar ook voor de bewoners. Een ander belangrijk aspect is de ontwikkeling van extreem weer (Burgers, 2017). Door hier bij de realisatie direct naar te kijken behoudt de stad zijn leefklimaat en is de inrichting bestemd tegen het weer.

Modulair bouwen in de stad zorgt ervoor dat er op een snelle(re) manier een gebouw van hoogwaardige kwaliteit kan worden neergezet (BPD, 2017). Door de snelle en relatief eenvoudige montage op locatie verplaatst het zware





Woongebouw met flexibele constructie (Freyh Studio, 2017)

productiewerk zich naar de fabriek. Hiermee wordt bouwoverlast beperkt en kan snelheid worden geboekt in de bouwproductie en oplevering van woningen.

6.2 Scenario's

6.2.1 Scenario 1. Compact en collectief wonen

Als voorbeeld van deze trend is er gekeken naar het Holon House van Freyh Studio. Ook wordt

er een verwijzing gemaakt met het ontwerp van Space&Matter, ObjectONE in Deventer.

Strokenbouw versus bouwblok

In de bestaande stad is oppervlakte schaars. Optimaal gebruik maken van beschikbare ruimte is noodzakelijk om te voldoen aan de woningvraag. Verdichting door middel van hoogbouw is een optie. De woonruimte die door compact en in hoge dichtheid te bouwen beschikbaar komt kan de druk op de woningmarkt op een effectieve manier verlichten en andere ruimtelijke kwaliteiten behouden

Kijkend naar de bestaande stad dan zijn er in het

verleden ook hoge dichtheden gerealiseerd. Het 19^e -eeuwse gesloten bouwblok biedt in tegenstelling tot portiekflats een hogere dichtheid. Voor Osdorp zijn er nog verschillende mogelijkheden realiseerbaar. Vanwege de lage dichtheid in het gebied is er door toevoeging van gebouwen verdichting mogelijk in het gebied.

Kwaliteit van ruimte

Wonen op een klein oppervlak vraagt om compacte en vooral slimme woningen. De indeling, functionaliteit en afwerking spelen een grote rol. Door een scheiding te maken in noodzakelijke functies zoals een keuken, badkamer en opbergmogelijkheden is dit mogelijk. Door het ontwikkelen van een functionele wand met de noodzakelijk functies wordt er ruimte gecreëerd voor een vrije open ruimte (Freyh Studio, 2017).

Flexibele constructie

Wonen voor verschillende doelgroepen maakt een wijk en straat levendig. Door de constructie van het gebouw los te koppelen van de woningwanden is het mogelijk om ruimtes te veranderen (Freyh Studio, 2017). Het gebouw blijft zo flexibel en toegankelijk voor verschillende doelgroepen met

andere woonwensen (Space&Matter, 2017). Dit ontbreekt in de portiekflats wat de woningen eenzijdig maakt en niet geschikt voor iedere doelgroep.

Persoonlijk en samen

Het wonen in een slimme en compacte woning creëert mogelijkheden die voor een normale woning niet mogelijk zijn. Doordat inwoners functies delen zoals autogebruik, muziekruimte en een bibliotheek zijn er veel extra's mogelijk. (Freyh Studio, 2017). De bewoners leven zelf op een oppervlak naar keuze en krijgen daar in ruil collectieve ruimte voor terug. Sociale cohesie wordt op deze manier gestimuleerd.

6.2.2 Scenario 2. Duurzaamheid

Energievoorziening in duurzame wijken

Compacter wonen leidt tot minder warmteverlies en verdere vermindering van de energievraag. Wonen op een kleiner oppervlak maakt bijvoorbeeld verwarming efficiënter in verhouding tot extensieve laagbouw in de omgeving. Verder is een compacte vorm van bouwen voordelig voor het aanleggen van warmtesystemen, zoals een thermisch grid², restwarmte, warmtekrachtkoppeling, geothermische warmtesystemen en warmte- koudeopslag. Door de voordelen van intensieve bebouwing zijn er bovendien minder leidingen en werkzaamheden nodig (Nabielek, 2012).

Waterkringloop

Door klimaatverandering staat de traditionele waterhuishouding onder druk. De toenemende hoeveelheid regen in vorm van piekbuien en het dalen van de bodem zijn hier onder meer de oorzaak van. Door locaties waterbestendig te ontwikkelen kan water worden vastgehouden gehouden, gereinigd of gezuiverd en gedoceerd worden afgevoerd.

Afvalkringloop

Door op locaties zelf de afvalstromen te beperken en her te gebruiken is het mogelijk dat afval ter plekke wordt omgezet, zodat het kan worden gebruikt voor de opwekking van schone energie en warmte. Van het groenafval wordt energie, warmte en compost gemaakt wat direct toegepast kan worden.

De afvalinzameling in gebouwen en infrastructuur wordt in nieuwe wijken in Amsterdam, zoals in de Sluisbuurt, nu al voorbereid op een eventueel ondergronds afval transportsysteem³ dat in de toekomst op een stedelijk systeem kan worden aangesloten (Gemeente Amsterdam , 2017).

Gezonde leefomgeving

Door een aantrekkelijke omgeving te ontwerpen wordt er ook een bijdrage geleverd aan een fijne leefomgeving. De openbare ruimte moet uitnodigen voor een gezonde levensstijl. Autoluw, beplanting, moestuinen en sport zijn hier enkele voorbeelden van (AM wonen, 2017).

6.2.3 Scenario 3. Modulair bouwen

Modulair bouwen⁴ is stapsgewijs aan een opkomst bezig. Het is inmiddels mogelijk om volledige gebouwen met een ruime range aan verdiepingen te ontwikkelen. Het levert twee belangrijke voordelen op minder hinder aan de omliggende omgeving en het bouwtempo kan aanzienlijk verhoogd worden.

Voordelen

De onderdelen worden bij modulair bouwen in transporteerbare eenheden in een fabriek gemaakt. Door in series te produceren is het mogelijk de prijs laag te houden en de productie hoog. Op locatie worden de onderdelen gemonteerd tot een volledig gebouw. De bouwplaats verandert van een lawaaierige plaats met overlast naar een montageplaats van beperkte duur.

2 Thermische grid: Ondergrondse infrastructuur voor duurzaam transportatie van energie.

3 Ondergronds afval transportsysteem: Ondergrondse infrastructuur die het gebruik van een vuilniswagen overbodig maakt en moet zorgen voor schonere straten.

4 Modulair bouwen: Ontwikkeling van het gebouw gebeurt in een gecontroleerde fabrieksomgeving en wordt niet op het bouwterrein vervaardigd.



Figuur 38 locatie optimalisatie in Osdorp

Een Amsterdams voorbeeld is het gebouw op de Laan van Spartaan in Amsterdam West van Studioninedots, waar een modulaair gebouw van 16 verdiepingen hoog is ontwikkeld. In het gebouw zitten 361 studentenwoningen die in 12 maanden zijn gebouwd. Doordat de woningen voor gemiddeld 70% zijn gebouwd in de fabriek was enkel montage op locatie nodig en vervolgens afbouw waarna het kon worden opgeleverd. De modulaire bouwwijze vermindert productietijd en afvalstromen op de bouwlocatie (BPD, 2017).

Gezien de urgentie van de woningvraag in Amsterdam is modulaair bouwen een trend die veel kan betekenen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De snelheid in combinatie met minder overlast is gunstig voor het stedelijk gebied en kan snel voor nieuwe initiatieven zorgen met verlichting op de woningmarkt.

6.3 Verdichtingsstudies: optimalisatie Osdorp

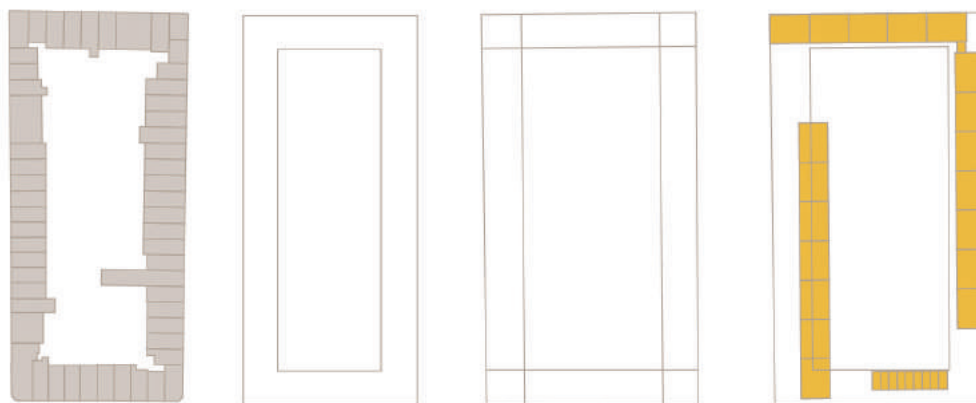
6.3.1 Verdichtingsstudie

In hoofdstuk vijf zijn er verschillende vergelijkingen gemaakt tussen locaties in de stad Amsterdam. Voor de optimalisatie van Osdorp is er gekozen voor de typologie met gesloten bouwblokken uit de Pijp. In

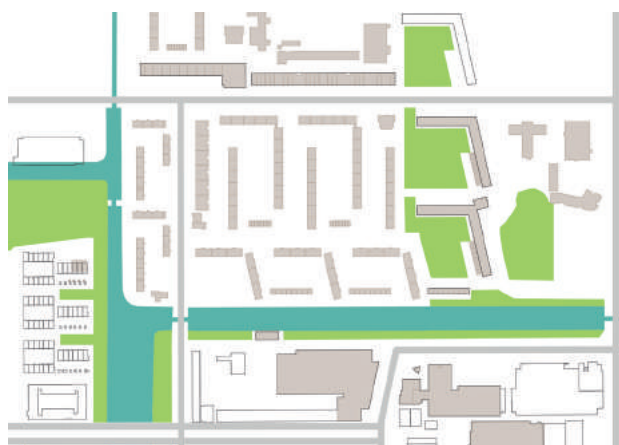
figuur 39 wordt er een schaalvergelijking uitgevoerd. De schaalvergelijking laat zien dat er veel overeenkomsten zijn tussen de twee typologieën het gesloten bouwblok in de Pijp en de strokenbouw in Osdorp.

6.3.2 Oude en Nieuwe situatie Osdorp

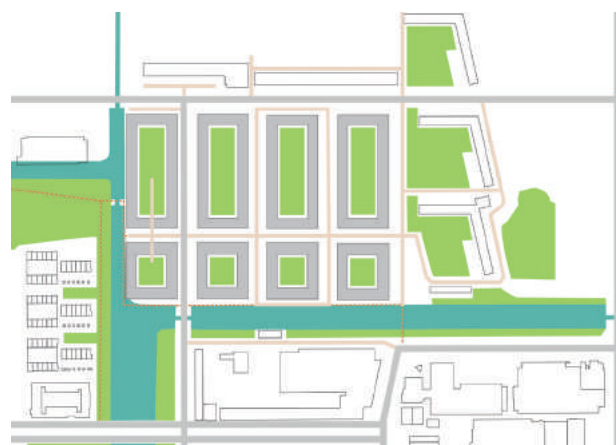
In Figuur 40 en 41 zijn de verschillen zichtbaar door de verandering van typologie. In figuur 41 is het nieuwe ontwerp met gesloten bouwblokken zichtbaar met als resultaat dat het aantal woningen per hectare toeneemt. In figuur 40 is de oude situatie zichtbaar. Het nieuwe ontwerp behoudt het groene raamwerk van het gebied terwijl er flink verdicht wordt. De dichtheid gaat van 88 naar 158 woningen per hectaren. De groene ruimte komt nu in het gesloten bouwblok te liggen. De openbare ruimte wordt hierdoor ingeperkt en veranderd naar een gedeelde en collectieve binnentuin. In het nieuwe ontwerp zijn er acht bouwblokken, waarvan vier de oorspronkelijke grote aanhouden van het bouwblok en de strokenbouw, en vier bouwblokken gehalveerd zijn voor het inpassen op locatie. In figuur 42 is het kwantitatieve resultaat van de toepassing te zien.



Figuur 39 Verdichtingsstudie Osdorp



Figuur 40 Oude situatie



Figuur 41 Nieuwe situatie

Typologie		Portiek Oude situatie	Bouwblok Nieuwe Situatie
Oppervlak + openbare ruimte in m ²		84.000	84.000
Bebouwingsoppervlak m ²		6120	28.500
Oppervlak binnentuin			24.000
Adressen per blokken		644	1326
Woningen per hectare		77 (644/8,4)	158 (1326/1,2)
Afmetingen	Breedte in m	240	240
	Lengte in m	350	350

Figuur 42 Gegevens oude en nieuwe situatie

7 Conclusie en discussie

7.1 Conclusie

De stad Amsterdam staat de komende jaren (in ieder geval tot aan 2030) voor een enorme uitdaging en urgentie om voldoende te bouwen. In dit onderzoek is gezocht naar een antwoord op de vraag: *'In hoeverre heeft Nieuw-West potentie om de acute woningvraag in Amsterdam te verlichten?'*

Om deze vraag te beantwoorden is:

1. Een analyse gedaan naar de Amsterdamse woningmarkt, de woningmarkt in Nieuw West en Osdorp en het gemeentelijk en provinciaal woon- en ruimtelijk orderingsbeleid.
2. Daarnaast is nader bekeken wat verdichting eigenlijk betekent, wat de voor- en nadelen zijn en is een vergelijking in dichtheden gemaakt tussen Osdorp en andere Amsterdamse buurten.
3. Tot slot is het onderzoek concreet gemaakt door verdichtingsstudies te doen voor Osdorp met daaraan gekoppeld enkele belangrijke woontrends die van belang zijn voor stedenbouwkundige verdichtingsopgave en die aanknopingspunten bieden voor de toekomstige woonkwaliteit en duurzaamheid van Osdorp.

De conclusie luidt dat Nieuw-West niet de potentie heeft om de Amsterdamse woningvraag acuut op te lossen. Daarvoor is de woningvraag in Amsterdam simpelweg te groot. Nieuw West en Osdorp kunnen echter wel verlichting brengen op de Amsterdamse woningmarkt, zowel kwantitatief, als in tijd, als ook kwalitatief.

De mogelijkheid om kwantitatief verlichting te brengen komt voort uit de lage woningdichtheid in Nieuw West en Osdorp, met relatief veel ruimte.

Daarnaast lijkt het aannemelijk dat de combinatie van relatief veel ruimte, overzichtelijke eigendomsverhoudingen en het feit dat er met name groene ruimte getransformeerd wordt een voordeel te zijn ten opzichte van veel

andere verdichtingslocaties in Amsterdam, waar bijvoorbeeld bedrijven uitgekocht moeten worden of milieuvraagstukken spelen. Dit leidt ertoe dat er in tijd sneller resultaat is te boeken. Kwantiteit en bouwsnelheid (zeker wanneer er modulair gebouwd wordt) kunnen daarmee hand in hand samengaan in Nieuw West en Osdorp. Dit versterkt de potentie van Nieuw West en Osdorp aanzienlijk.

Tot slot zijn de geschetste woontrends goed toepasbaar en kunnen zij het totale toekomstplaatje van verdichting in Nieuw West en Osdorp compleet maken door nieuwe milieus toe te voegen. Op vrijdag 23 februari schreef Gadet (Gadet, 2018) een artikel waarin de kansen voor naoorlogse wijken eveneens worden benadrukt. 'We hebben simpelweg te weinig 'gemengde' milieus' volgens Gadet. Het aanpakken van de basisprincipes zoals de stratenstructuur, straatoriëntatie bouwvelden, updaten van groenblauwe structuren en verdichting moeten uitkomst bieden. De genoemde kenmerken zorgen ervoor dat in de buiten wijken een gewenst stedelijk milieu ontstaat.

7.2 Discussie

Met dit onderzoek wil ik de discussie aansnijden om het stadsdeel Nieuw-West meer te betrekken bij de stad Amsterdam en haar woningbouwopgave. Het onderzoek is een aanvulling op de bestaande literatuur over het verdichten van stedelijke gebieden.

Op dit moment speelt het stadsdeel Nieuw-West een kleine rol in het verdichten van de stad met ca. 5.446 woningen tot 2050. Dat de potentie van Nieuw West en Osdorp niet direct erkend lijkt te worden is gezien de huidige woningmarktsituatie van Amsterdam opvallend. De stad doet er alles aan om aan de woningvraag te voldoen, maar lijkt niet alle mogelijkheden aan te grijpen. Belangrijke oorzaak daarvan lijkt het feit dat er beleidsmatig onvoldoende oog is voor verdichting in Nieuw West en Osdorp. Het stadsdeelbeleid stelt behoud van het groenblauwe raamwerk centraal. Het maakt

daarmee verdichting of de discussie daarover vrijwel onmogelijk. Dat dit onterecht is en verdichting en optimalisatie wel kunnen plaats vinden met behoud van groen en ruimte is in hoofdstuk 6 aangetoond. Een mogelijke verklaring voor deze uitkomst biedt ook het onderzoek van (Claassens & Koomen, 2017). In dit onderzoek is er vanaf 2000 gekeken naar transformatielocaties van een half miljoen woningen en wordt geconcludeerd dat verdichten slechts marginaal ten koste gaat van de groene ruimte in de stad.

De oplossing lijkt dan ook dat er beleidsmatig een andere visie komt op het groenblauwe raamwerk. Hierin kan het groenblauwe raamwerk nog steeds centraal staan, maar moeten locatie specifiek ook de verdichtingspotenties inzichtelijk worden gemaakt, incl. de voorwaarden waaronder dit kan gebeuren.

Voor dit onderzoek is gebruikt gemaakt van grote hoeveelheden data. De belangrijkste data voor dit onderzoek zijn afkomstig van de gemeente Amsterdam, CBS en de provincie Noord-Holland. Aan de hand van de gevonden uitkomsten zijn de resultaten weergegeven in het onderzoek. Op basis van hiervan kan gesteld worden dat bij herhaling van dit onderzoek, de resultaten hetzelfde zouden zijn en dat daarmee de resultaten valide moeten zijn.

Hierbij moet wel aangetekend worden dat dit onderzoek zich hoofdzakelijk heeft gefocust op de ruimtelijke aspecten. Wanneer er naar de sociale aspecten wordt gekeken kunnen de resultaten mogelijk anders zijn.

Bibliografie

- AM wonen. (2017). *Gedurfde Duurzaamheid*. Opgeroepen op januari 24, 2018, van bajeskwartier: <http://www.bajeskwartier.com/gedurfde-duurzaamheid>
- AT5. (2017, december 13). *Raadsleden botsen over bouw-waarschuwing projectontwikkelaars*. Opgeroepen op 2017 december, van at5: <http://www.at5.nl/artikelen/176292/raadsleden-botsen-over-bouw-waarschuwing-projectontwikkelaars>
- BPD. (2017). *bpd*. Opgeroepen op januari 25, 2018, van Prefab bouwen: <https://www.bpd.nl/actueel/blog/toekomstgerichte-oplossingen/5-vragen-over-prefab-met-kwaliteit>
- BPD. (2017). *toekomst gerichte oplossingen*. Opgeroepen op januari 29, 2018, van bpd: <https://www.bpd.nl/onze-pijlers/toekomstgerichte-oplossingen>
- Burgers, E. (2017, april 29). *klimaatadaptatie*. Opgeroepen op januari 29, 2018, van gebiedsontwikkeling: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/klimaatadaptatie-de-stad-van-theorie-naar-praktijk>
- CBS. (2017, november 29). *Bevolking en bevolkingsontwikkeling; per maand, kwartaal en jaar*. Opgeroepen op december 2017, van statline.cbs: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37943ned&D1=7&D2=357-359,361-363,365-367,369-371,374-376,378-380,382-384,I&VW=T>
- CBS. (2017, november 16). *Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio*. Opgeroepen op december 2017, van cbs statline: [http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81955ned&D1=a&D2=1-2&D3=73&D4=\(I-17\)-I&HDR=G1,T&STB=G2,G3&VW=T](http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81955ned&D1=a&D2=1-2&D3=73&D4=(I-17)-I&HDR=G1,T&STB=G2,G3&VW=T)
- CBS. (2018, januari 22). *Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen*. Opgeroepen op januari 29, 2018, van cbs: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81885NED>
- CBS, Kadaster. (2018, januari 22). *bestaande koopwoningen: prijs en aantal verkopen naar regio, 2017- III*. Opgeroepen op januari 29, 2018, van cbs: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81885NED&D1=0-5&D2=17&D3=109-114&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>
- Claassens, J. & Koomen, E. (2017). *Steden blijven verdichten*. VU Amsterdam. Amsterdam: Spatial Economics.
- Couzy, M. (2018, januari 11). *het Parool*.
- Couzy, M., & Dun, M. v. (2018, januari 16). *het Parool*.
- Duinen, L. v., Rijken, B., & Buitelaar, E. (2016). *Transformatie potentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag.
- Freyh Studio. (2017). *Holon house*. Opgeroepen op januari 24, 2018, van freyh: <http://www.freyh.nl/Holon-House-NL>
- Gadet, J. (2018, februari 23). Kansen voor naoorlogse stadswijken. *ROmagazine*.
- Gemeente Amsterdam. (2017, november 21). *Sluisbuurt krijgt ondergronds afvalinzamelingssysteem*. Opgeroepen op januari 2018, van gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/individuele-paginas/abdel-ueh-choho/persberichten/sluisbuurt-krijgt>
- Gemeente Amsterdam. (2011). *geluidscontouren*. Opgeroepen op november 29, 2017, van maps amsterdam: <https://maps.amsterdam.nl/geluid/?LANG=nl>
- Gemeente Amsterdam. (2015, januari 23). *Wildeman- en Blomwijckerbuurt*. Opgeroepen op februari 2018, van ruimtelijke plannen: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.F1314BPSTD-VG01/t_NL.IMRO.0363.F1314BPSTD-VG01.html#_3.4_Gemeentelijkbeleid
- Gemeente Amsterdam. (2016). *Bevolking naar stadsdelen, 1 januari 2017 en de prognoses hiervan, 1 januari 2020-2035*. Opgeroepen op februari 15, 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/>

popup/1294

- Gemeente Amsterdam. (2016). *Gebiedsplan Osdorp 2016*. Opgeroepen op december 2017, van gemeente amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/gebiedsgericht/gebiedsplannen-2016/gebiedsplannen-nieuw/gebiedsplan-osdorp>
- Gemeente Amsterdam. (2016). Koers 2025. In G. Amsterdam, *Ruimte voor de stad* (p. 79). Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2016). *Prognose wijken aantal personen per 1 januari 2016*. Opgeroepen op december 2017, van OIS Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/dienstverlening/onderzoek-informatie/ois-nieuws/prognoses>
- Gemeente Amsterdam. (2016). *Prognose wijken aantal woningen per 1 januari 2016*. Opgeroepen op 2017 december, van OIS amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/2218>
- Gemeente Amsterdam. (2016). *woningbezetting*. Opgeroepen op december 14, 2017, van ois Amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/pdf/2016%20jaarboek%20amsterdam%20in%20cijfers.pdf>
- Gemeente Amsterdam. (2017, juli 20). *Amsterdam gaat bij 80% van nieuwbouw voor sterk verlaagde huren*. Opgeroepen op januari 10, 2018, van gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/individuele-paginas/lau-reus/persberichten/amsterdam-gaat-80>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *bevolkingstadsdelen*. Opgeroepen op februari 15, 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/1259>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *city data*. Opgeroepen op februari 2018, van data amsterdam: https://data.amsterdam.nl/#?dsd=bag&dsgf=ZRSEW::3LHR7:ZRRLB::3LHha:ZRSCd::3LP2d:ZRSTg::3LOz-T:ZRS6K::3LLSs:ZRSQO::3LLKi:ZRSIJ::3LOuK:ZRT4A::3LOnB&dsgd=656,3%2520m%2520en-%25206.224,0%2520m%25C2%25B2&dsp=1&dsv=LIST&mpb=topo_rd_light&mpz=12&mpfs=T&mpv=52.3714
- Gemeente Amsterdam. (2017). *gebiedsindelingen*. Opgeroepen op december 2017, van maps amsterdam: <https://maps.amsterdam.nl/gebiedsindeling/?LANG=nl>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Gebiedsplan Osdorp 2017*. Opgeroepen op november 20, 2017, van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/gebiedsgericht/gebiedsplannen-2017/gebiedsplannen-nieuw/gebiedsplan-osdorp>
- Gemeente Amsterdam. (2017, januari 1). *Huishoudens 22 gebieden en stadsdelen naar huishoudentypen*. Opgeroepen op februari 15, 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/2980>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *huishoudens prognose*. Opgeroepen op februari 14, 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/1661>
- Gemeente Amsterdam. (2017, november 1). *Maps.amsterdam*. Opgeroepen op november 29, 2017, van woningbouwplannen: <https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen/?LANG=nl>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *monitor woningbouwplannen*. Opgeroepen op november 29, 2017, van maps amsterdam: https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/?LANG=nl
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Ontwikkelstrategie havenstad*. Ruimte en duurzaamheid, gemeente Amsterdam, Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2017, januari 1). *oppervlakte, bevolkingsdichtheid en woningdichtheid naar stadsdelen, 1 januari 2017*. Opgeroepen op december 4, 2017, van ois amsterdam : <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/1323>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *stadsdelen in cijfers*. Opgeroepen op december 15, 2017, van ois amsterdam: https://www.ois.amsterdam.nl/pdf/2017_stadsdelen_in_cijfers.pdf
- Gemeente Amsterdam. (2017). *vergelijking dichtheid*. Opgeroepen op januari 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/1323>

- ps://www.ois.amsterdam.nl/assets/pdfs/2017%20jaarboek%20amsterdam%20in%20cijfers.pdf
 Gemeente Amsterdam. (2017). *woningcorporatiebezit*. Opgeroepen op november 29, 2017, van maps amsterdam: <https://maps.amsterdam.nl/afwc/?LANG=nl>
- Gemeente Amsterdam. (2018, januari 5). *Amsterdam groeit door en bereikt hoogste buitenlands migratiesaldo ooit: 13.600*. Opgeroepen op januari 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/nieuwsarchief/2018/amsterdam-groeit-door-en-bereikt-hoogste-buitenlands-migratiesaldo-ooit-13600>
- Gemeente Amsterdam. (2018). *Prognose Amsterdam*. Opgeroepen op februari 15, 2018, van ois amsterdam: <https://www.ois.amsterdam.nl/popup/2208>
- Hillier, D. (2016, oktober 30). *we gaan langzaam kapot aan lawaai om ons heen*. Opgeroepen op januari 29, 2018, van vice: <https://www.vice.com/nl/article/vd5gq9/we-gaan-langzaam-kapot-aan-het-lawaai-om-ons-heen-836>
- IenM. (2011). *Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nederland concurrerend, bereikbaar, leeg en veilig*. ministerie van Infrastructuur en Milieu, Den Haag.
- Latten, J. (2017, december 19). *Nóg meer woningen nodig, en sneller*. *stadszaken*.
- Leefbaarometer. (2016). *kaart*. (Rijksoverheid, Producent) Opgeroepen op december 14, 2017, van leefbaarometer: <https://leefbaarometer.nl/kaart/?#kaart>
- Meta Berghauser Pont, P. H. (2010). Spacemarix. Rotterdam: NAI Publishers.
- Mommaas, H. (2017). *steden*. Opgeroepen op november 2017, van smartcityinfo: <http://smartcityinfo.nl/steden/>
- MRA. (2017, juni 28). *Flinke stijging aantal inwoners Metropoolregio Amsterdam*. Opgeroepen op december 2017, van metropool regio amsterdam: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/artikel/20170628-flinke-stijging-aantal-inwoners-metropoolregio-amsterdam>
- Nabielek, K. e. (2012). *Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken*. Planbureau voor de leefomgeving, Den Haag.
- NOS. (2018, januari 2). *Hoe vliegtuigen en huizen rond Schiphol vechten om dezelfde ruimte*. Opgeroepen op 4 2018, van nos: <https://nos.nl/artikel/2210206-hoe-vliegtuigen-en-huizen-rond-schiphol-vechten-om-dezelfde-ruimte.html>
- Nuijens, J. (2017, septemeber 5). *Betaalbaar bijbouwen kan alleen buiten Ring én op Marinteterrein*. *het Parool*.
- NUL20. (2017, november 27). *Amsterdam investeert 38 miljoen in verbetering van 32 kwetsbare buurten*. Opgeroepen op november 28, 2017, van nul 20: <http://www.nul20.nl/amsterdam-investeert-38-miljoen-verbetering-van-32-kwetsbare-buurten>
- NUL20. (2017, december 6). *Amsterdam start dit jaar de bouw van 7.300 woningen*. Opgeroepen op december 2017, van nul20: <http://www.nul20.nl/amsterdam-start-dit-jaar-bouw-van-7300-woningen>
- Parkstad, Bureau. (2001, februari). *richting parkstad 2015*. Opgeroepen op 2018 januari, van gemeente Amsterdam: https://www.amsterdam.nl/publish/pages/602986/richting_parkstad_2015.pdf
- PBL. (2015, juni 25). *de stad in trek*. Opgeroepen op november 2017, van pbl: <http://www.pbl.nl/infographic/de-stad-in-trek>
- Provincie Noord-Holland. (2017). *Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)*. Opgeroepen op november 23, 2017, van Noord-Holland: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Structuurvisie_en_PRV
- Provincie Noord-Holland. (2017). *woningbouwlocaties metropoolregio Amsterdam*. Opgeroepen op februari 2018, van maps noord-holland: <https://maps.noord-holland.nl/GeoWeb51HTML5/index.html?vie->

wer=mra

- Provincie Noord-Holland. (2017). *woningbouwlocaties metropoolregio Amsterdam*. Opgeroepen op februari 2018, van maps noord-holland: <https://maps.noord-holland.nl/GeoWeb51HTML5/index.html?vie-wer=mra>
- Schubert, H. (2012, september 20). *De geschiedenis van de Westelijke Tuinsteden*. Opgeroepen op januari 10, 2018, van Archined: <https://www.archined.nl/2012/09/de-geschiedenis-van-de-westelijke-tuinsteden>
- Space&Matter. (2017). *SLOTERDIJK KAVEL N*. Opgeroepen op januari 2018, van space and matter: <http://www.spaceandmatter.nl/new-page>
- Stöve, H. (2017, december 4). Dit zijn de toekomstige wijken van Amsterdam. *Parool*. Opgeroepen op december 4, 2017, van parool: <https://www.parool.nl/amsterdam/dit-zijn-de-toekomstige-wijken-van-amsterdam~a4541383>
- Statline cbs. (2017, september 8). *Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio*. Opgeroepen op november 10, 2017, van cbs statline: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82550NED&D1=a&D2=a&D3=1,5,9,11-12&D4=0,75&D5=a&HDR=T,G1,G2&STB=G3,G4&VW=T>
- Ursem. (2017). *studentenwoningen*. Opgeroepen op januari 24, 2018, van ursem: <http://www.ursem.nl/projects/view/id/96/title/361-studentenwoningen-laan-van-spartaan-amsterdam>
- Uytenhaak, R. (2008). *Steden vol ruimte kwaliteiten van dichtheid*. Rotterdam: 010.
- Van Eesteren Museum. (2017). *Concept Tuinstad*. Opgeroepen op januari 10, 2018, van Van Eesteren Museum: http://vaneesterenmuseum.nl/nl/de-tuinsteden/concept_tuinstad

Afkortingen- en figurenlijst

Afkortingenlijst

Afkorting	Uitleg
AUP	Algemeen Uitbreidingsplan
Fsi	floor space index
Bvo	bruto vloeroppervlak
M	meter
Km	kilometer
Ha	hectare
Bvo	bruto vloeroppervlak

Figurenlijst

- Figuur 1 Relevatie onderwerp nieuwsartikelen, van boven naar beneden (Nuijens, 2017) (NOS, 2018) (Latten, 2017) (Couzy, 2018) (Couzy & Dun, 2018).*
- Figuur 2 Afbakening onderzoeksgebied Amsterdam, Nieuw-West en Osdorp (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 3 Bevolkingsgroei en -afname van 2000 tot 2014 (PBL, 2015)*
- Figuur 4 Bevolking in steden*
- Figuur 5 Ontwikkeling Nederland en Amsterdam 2016 (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 6 Ontwikkeling Nederland en Amsterdam 2017 (CBS, 2017)*
- Figuur 7 Bevolkingsontwikkeling Amsterdam ten opzichte van Nederland 2010 – 2017 (CBS, 2017) (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 8 Bevolkingsontwikkeling Amsterdam 2018 – 2040 (Gemeente Amsterdam, 2018)*
- Figuur 9 Huishoudensontwikkeling 2027 – 2035 (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 10 Woningvoorraad Amsterdam 2016 (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 11 Woningvoorraad Amsterdam oktober 2017 (CBS, 2017)*
- Figuur 12 Woningbouwontwikkeling Amsterdam*
- Figuur 13 Woningbouwontwikkeling (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 14 Vergelijking huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling*
- Figuur 15 Verdeling woningbouw per locatie vanaf 500 woningen die gerealiseerd worden (Stöve, 2017) (Provincie Noord-Holland, 2017) (Gemeente Amsterdam, 2017) (Gemeente Amsterdam, 2016)*
- Figuur 16 Ingeklemd in de omgeving, ruimtelijke bufferzones rondom Amsterdam (Provincie Noord-Holland, 2017)*
- Figuur 17 Geluidscontouren luchthaven Schiphol overdag (Gemeente Amsterdam, 2011)*
- Figuur 18 Vliegroutes luchthaven Schiphol (NOS, 2018)*
- Figuur 19 Bouwprojecten rondom luchthaven Schiphol (NOS, 2018)*
- Figuur 20 Bevolkingsontwikkeling stadsdeel Nieuw-West 2013 – 2017 (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 21 Bevolkingsontwikkeling stadsdeel Nieuw-West 2017 – 2035 (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2018)*
- Figuur 22 Woningbouwontwikkeling Nieuw-West en Amsterdam*
- Figuur 23 Woningbouwontwikkeling 2016 – 2035 (Gemeente Amsterdam, 2016) (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 24 Ontwikkeling wijken aantal woningen per 1 januari 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016)*
- Figuur 25 Ontwikkeling wijken aantal personen per 1 januari 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016)*
- Figuur 26 Oppervlakte per woning (Statline cbs, 2017)*
- Figuur 27 Corporatiebezit schematisch Nieuw-West en Osdorp (Gemeente Amsterdam, 2016)*
- Figuur 28 Corporatiebezit Osdorp (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 29 Ligging Osdorp ten opzichte van de binnenstad, luchthaven Schiphol en de haven.*
- Figuur 30 Woningtypologieën Osdorp*
- Figuur 31 Leefbaarheidssituatie Osdorp 2016 (Leefbaarometer, 2016)*
- Figuur 32 Vergelijking fsi (Uytenhaak, 2008) (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 33 Vergelijking dichtheden fsi per wijk in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 34 Vergelijking bouwblok met portiek (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 35 Vergelijking bouwblokken met portiek combinatie (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 36 Vergelijking urban villa's/ appartementen met portiek combinatie (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 37 Vergelijking laagbouw/ woonblok met portiek combinatie (Gemeente Amsterdam, 2017)*
- Figuur 38 locatie optimalisatie in Osdorp*
- Figuur 39 Verdichtingsstudie Osdorp*
- Figuur 40 Oude situatie*
- Figuur 41 Nieuwe situatie*
- Figuur 42 Gegevens oude en nieuwe situatie*

Bijlage

1 verdeling woningbouw

woningen	Heden-2019	2020-2024	2025-2029	2029-2050	Totaal stadsdeel
Noord					
Totaal	1303	5486	2333	960	10.082
1. Hamerkwartier	120	640	800	960	
2. Elzenhagen-Zuid	440	1320			
3. Overhoeks	382	1976	426		
4. Buiksloterham	361	1550	607		
5. Sixhaven			500		
Oost					
Totaal		9900	4150	2225	16.275
6. Amstelkwartier		1800	2550	2225	
7. IJburg centrum- en middeneiland		6000			
8. Sluisbuurt		2100	1600		
Centrum					
Totaal	94	470	1776		2340
9. Stadswerf	94	470	376		
10. Marineterrein			1400		
Nieuw-West					
Totaal		2596	1150	1700	5446
11. GVB Jan Evertsenstraat		850			
12. Lucas Andreas ziekenhuis		530			
13. Lelylaan Noord				500	
14. Lodewijk van Deysselbuurt		516			
15. Multatuli – Arlandaweg		200	400		
16. Riekerpolder			750		
17. Riekerhaven		500		1200	
Zuid					
Totaal		600	3900	1000	5500
18. Zuidas		600	2100		
19. Schinkelkwartier			900		
20. IJsbaan			900		
21. Buitenveldert Noordstrook				1000	
West					
Totaal	2042	1243	1250	100	4635
22. Patrimonium ROC			750		
23. Spaarndammerhout	1509	364			
24. Food Center	100	500	500	100	
25. ING Haarlemmerweg	433	379			
Westpoort					
Havenstad				Ca. 50.000	
Totaalaantal					
Woningen	3439	20.295	14.559	55.985	94.278

2 Gemeentelijk beleid

2.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'

Met de structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Dat leidt tot belangrijke uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde (Gemeente Amsterdam, 2015).

3 Beleid stadsdeel

3.1 Toekomstvisie 2040 Nieuw-West

De toekomstvisie is op 26 juni 2013 door de stadsdeelraad vastgesteld. De Toekomstvisie plaatst stippen op de horizon, schetst scenario's en trekt in gang gezette ontwikkelingen door. In de Toekomstvisie zijn drie leefmilieus geformuleerd. De drie leefmilieus zijn: rustig, dynamisch en vrij. Over de drie leefmilieus ligt als verbindende factor het krachtige raamwerk van de Tuinstad: groen en water, lucht en ruimte, wegen en openbaar vervoer, winkelcentra en werkgebieden.

Het plangebied Wildeman- en Blomwijckerbuurt wordt overwegend gekarakteriseerd als vrij leefmilieu. Het is een divers gebied waar de transformatie gedeeltelijk is gerealiseerd en nog niet af is. Er is daardoor nog een behoorlijke vrijheid in de ontwikkelingsmogelijkheden. Omdat het allemaal niet zo dichtgetimmerd is, ontstaan hier buurten met een eigen sfeer, die je kan karakteriseren als 'vrij'. Het leven is er informeler.

In de Toekomstvisie worden voor dit leefmilieu een aantal aandachtspunten benoemd. Voor dit plangebied zijn de volgende relevant:

- In nauw overleg met woningcorporaties bepalen welke complexen op korte dan wel lange termijn worden aangepakt;
- Aandacht voor de verschillen tussen bestaande en nieuwe bewonersgroepen;
- Vrije locaties: onderzoek doen naar tijdelijk gebruik.

3.2 Nota wonen Nieuw-West

Op 24 april 2013 is de Nota Wonen in Nieuw-West: uitwerking tot 2020 vastgesteld door de stadsdeelraad Nieuw-West. Stadsdeel Nieuw-West wil een prettig woonklimaat voor haar bewoners. Om dat te stimuleren zet het stadsdeel in op nog meer variatie van het woningaanbod. Meer variatie voldoet aan de diversiteit van de vraag, het heeft een positief effect op de woonomgeving en het past binnen de stedelijke ambities.

Bij het realiseren van meer variatie hanteert het stadsdeel vijf speerpunten:

1. Woningaanbod aansluiten op diversiteit bevolking. Hierbij komt het accent te liggen op jongeren- en studentenhuysvesting, huur appartementen en koop eengezinswoningen in het middeldure segment, grote woningen, woongroepen voor ouderen, huisvesting voor tijdelijk verblijf en woon-werkgebouwen.
2. Zelfbouw. Hierbij ziet het stadsdeel kansen voor zowel kavels voor individuen en groepen als kluswoningen
3. Kwaliteit en flexibiliteit. Bij het ontwikkelen van woningen wil het stadsdeel meer aandacht voor betrokkenheid van bewoners, voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid.
4. Kleinschalige vernieuwing en acupuncture. Door de afname van middelen en de huidige tijdsgeest wil het stadsdeel veranderingen bewerkstelligen via kleinschalige gebiedsingrepen en geeft hierbij in principe de voorkeur aan renovatie.
5. Stimuleren, faciliteren en ondersteunen van particulier initiatief. Het stadsdeel wil dat initiatieven van bewoners en andere stakeholders, zoals collectieve woonvormen en transformatie, kansen krijgen voor realisatie.

Naast deze vijf speerpunten onderscheid het stadsdeel de volgende kansrijke woonmilieus: hoogstedelijk wonen, tuinstedelijk klassiek, stedelijk ensemble groen, stedelijk in de luwte, ontspannen compact en landelijk en dorps wonen. De Wildeman- en Blomwijckerbuurt is onder te verdelen in twee woonmilieus, te weten stedelijk ensemble groen en stedelijk in de luwte. Het stadsdeel ziet in deze gebieden kansen voor labeling, omzetting naar markt, samenvoegen en kluswoningen. Ook hier heeft het stadsdeel in principe een voorkeur voor renovatie. Leegstaande sloop en renovatiecomplexen worden ingezet voor jongeren en studenten. Via sloop/nieuwbouw en kleinschalige toevoegingen is verdichting mogelijk. Vervanging van portiek-etagewoningen door laagbouw is niet onwenselijk.

3.3 Groenvisie

De groenvisie 'Groen in de Tuinstad 2.0' is vastgesteld op 26 september 2012.

De centrale visie in de groenvisie is het traditionele, tuinstedelijke karakter van Nieuw-West intact laten en waar nodig met moderne middelen aanpassen aan de eisen van de tijd. Uitgangspunt bij alle ontwikkelingen blijft het belang van het groene raamwerk voor de buurten, het stadsdeel en de stad Amsterdam; dat is het fundament en het richtinggevend kader.

Het doel van Tuinstad 2.0 is een aantrekkelijk stadsdeel voor bewoners, ondernemers en recreanten, waar de directe verbondenheid met het groen uitnodigt tot een divers gebruik, participatie en ondernemerschap, in een veilige en stimulerende omgeving.

Beleidsuitgangspunten uit de groenvisie zijn:

- Meer betekenis van groen door optimale benutting van groen(structuren); als voorwaarde voor stedelijke ontwikkeling van het stadsdeel, als cruciaal onderdeel van het metropolitane landschap, als bron van gezondheid en welzijn, en als wezenlijk, aantrekkelijk onderdeel van een regionaal ecologisch netwerk - zowel voor de lokale bevolking als voor bewoners van de regio.
- Hogere opbrengsten, lagere lasten door bewoners en ondernemers te stimuleren om gezamenlijk plannen te ontwikkelen en uit te voeren, door een systeem dat de extra waarde van groen binnen stedelijk weefsel kwantificeert, en door beheer via zogeheten 'beeldmeetlatten'.
- Vervolmaking van het groenblauwe netwerk door (met in het achterhoofd de verdere verdichting) knelpunten op te heffen en ruimtelijke, recreatieve en ecologische systeemverbeteringen in het netwerk aan te brengen.
- Een meer duurzame ontwikkeling door onder meer verdere ontwikkeling van een volwassen bomenbestand, een krachtiger focus op klimaatvoordelen en betere benutting van mogelijkheden als warmte-koude opslag in bodem en water.
- Imagoverbetering door extra aandacht en publiciteit voor de unieke Tuinstad 2.0-kwaliteiten.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de groenvisie 'Groen in de Tuinstad 2.0.'

Verlichting voor de Amsterdamse woningmarkt

Woningbouw mogelijkheden voor Nieuw-West en Osdorp

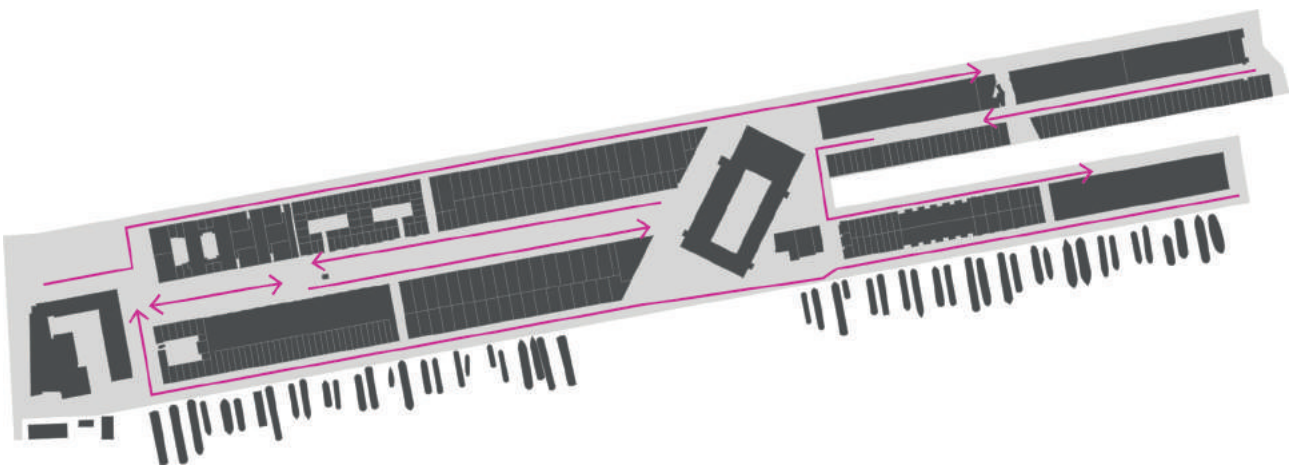
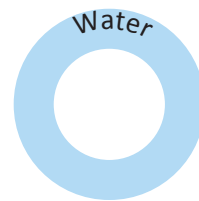
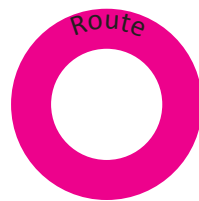
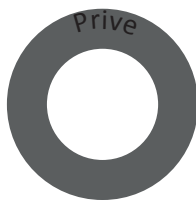
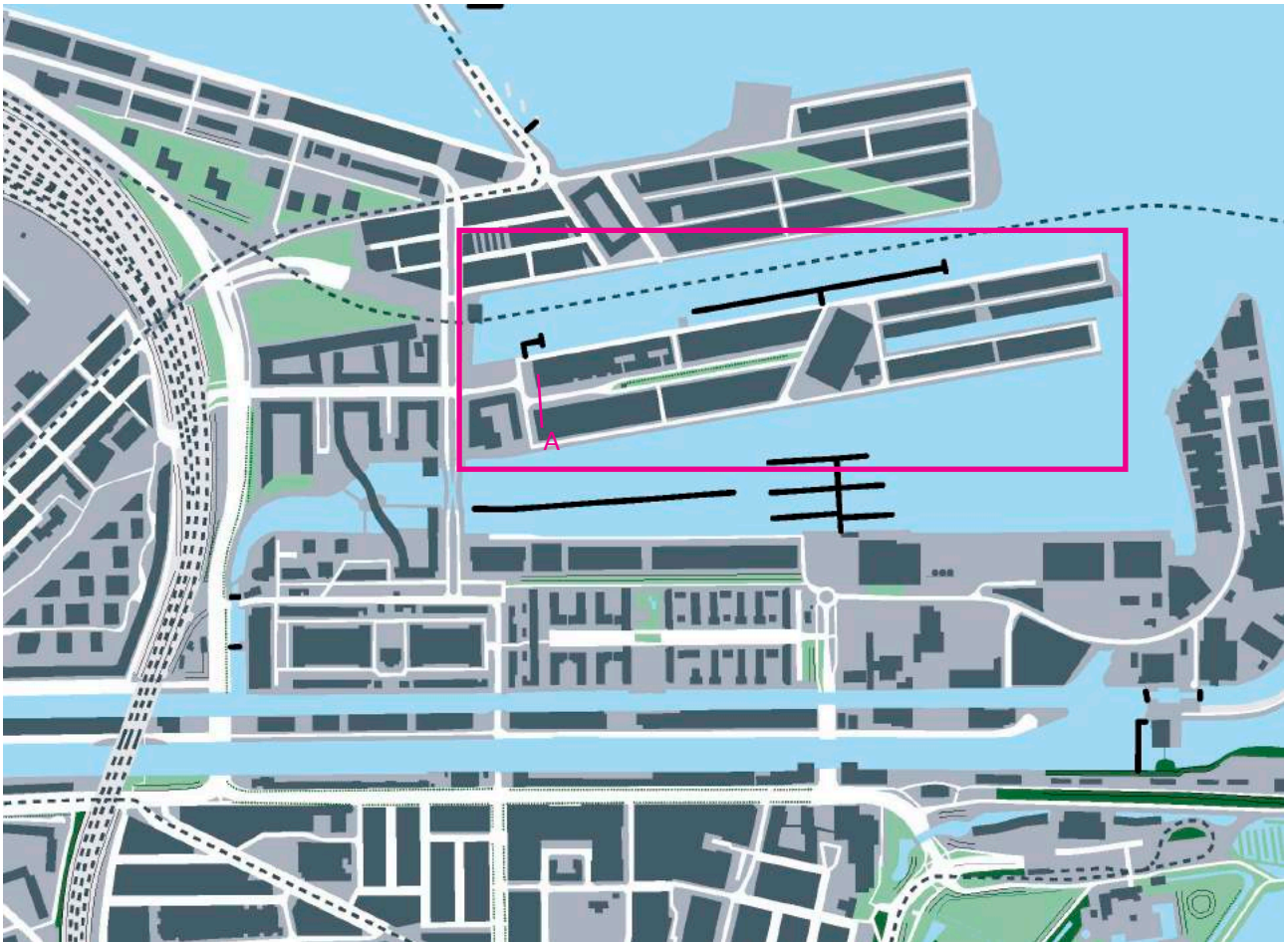


Verdichting van de stad

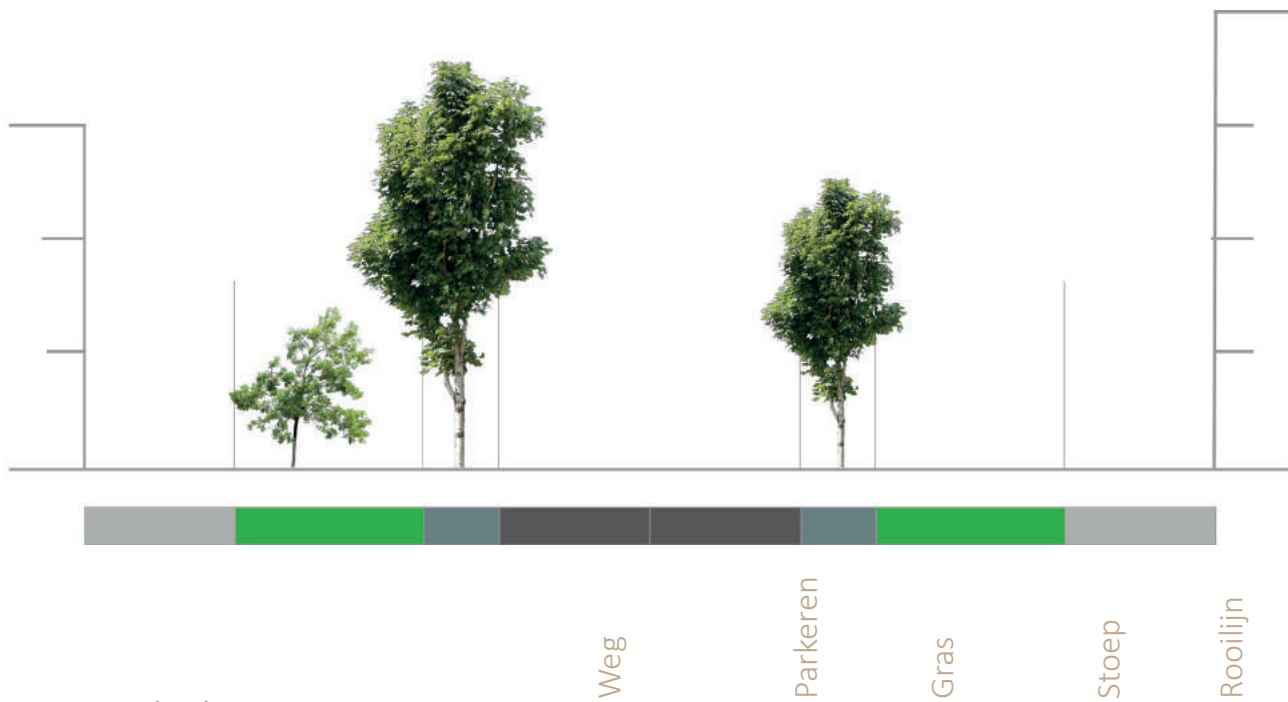
Verdichtingsstudie Blomwijckbuurt Osdorp

Analyse drie verschillende buurten in Amsterdam
De Pijp, Borneo-eiland en Funenpark

Verdichtingsstudie voor in de Blomwijckbuurt Osdorp waarin een verdichting is aangebracht in de huidige structuur van het Algemeen Uitbreidingsplan.

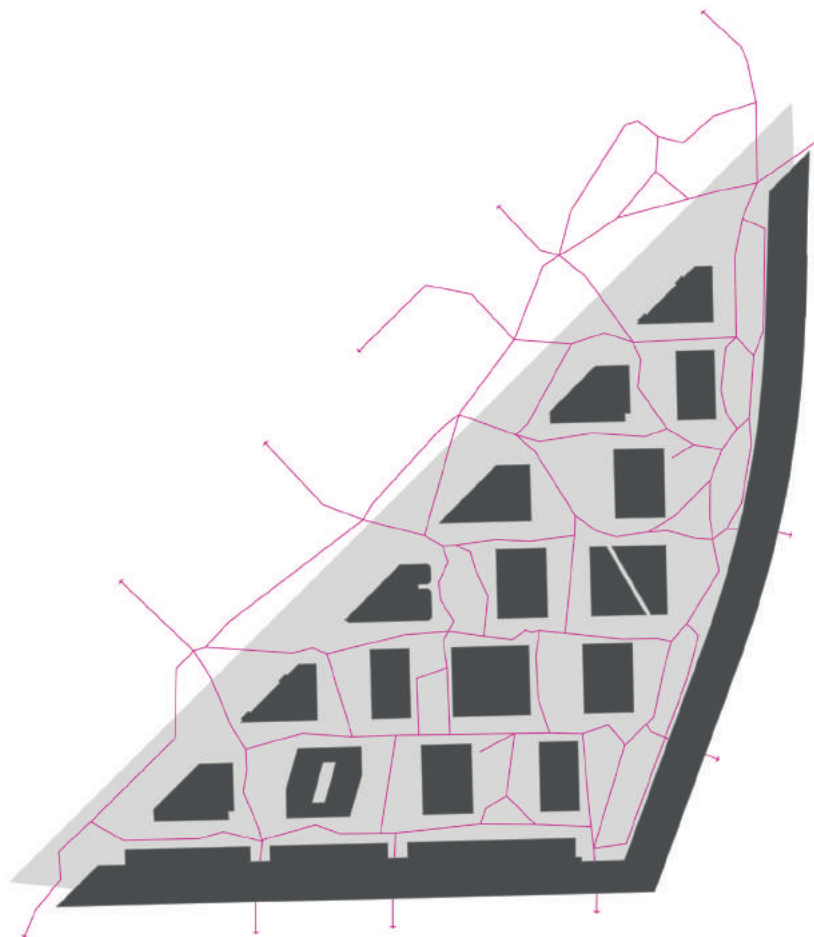
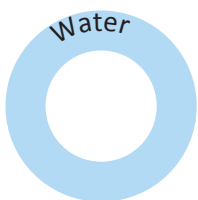
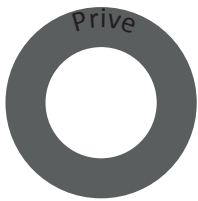
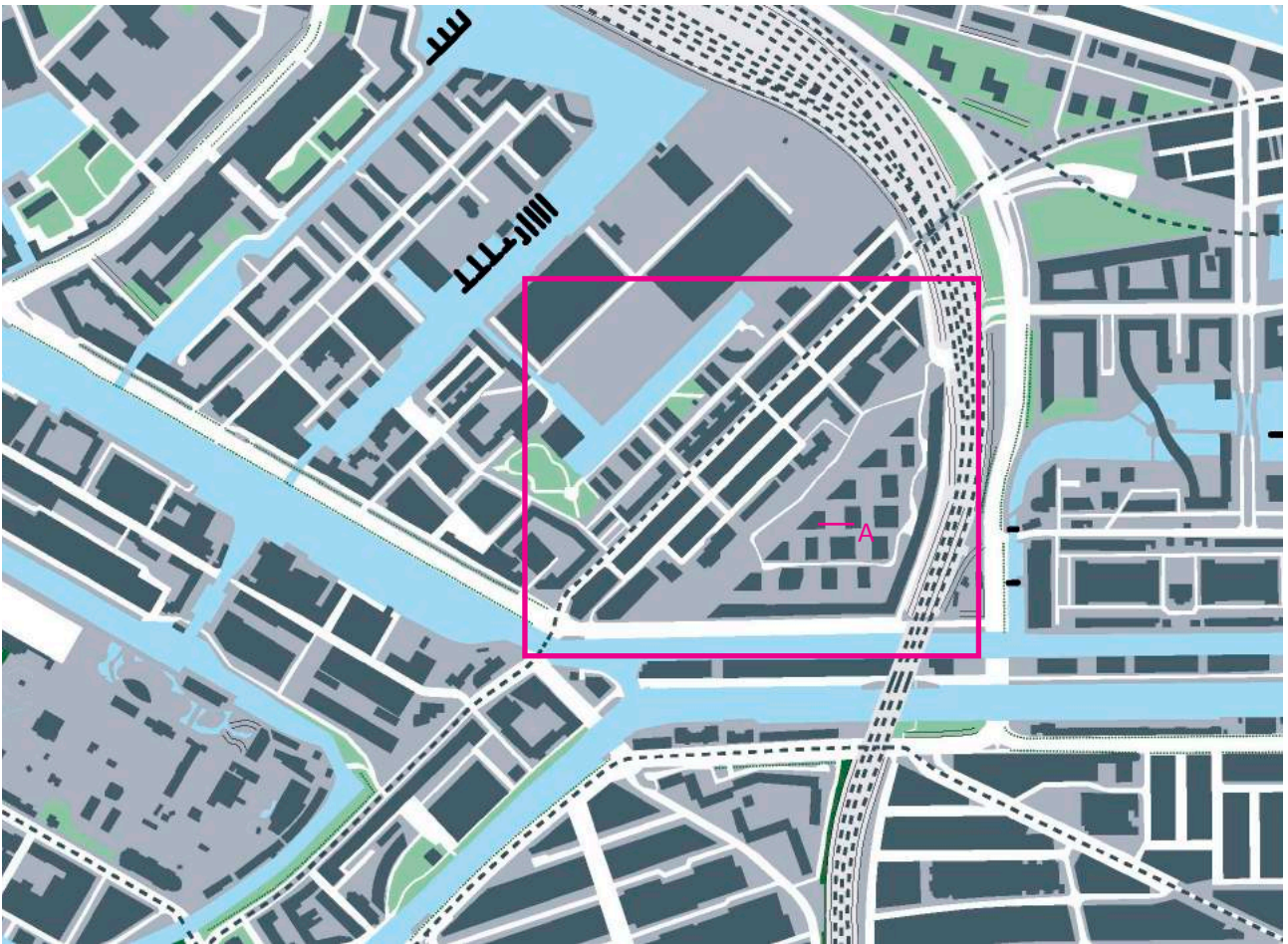


Borneo-eiland

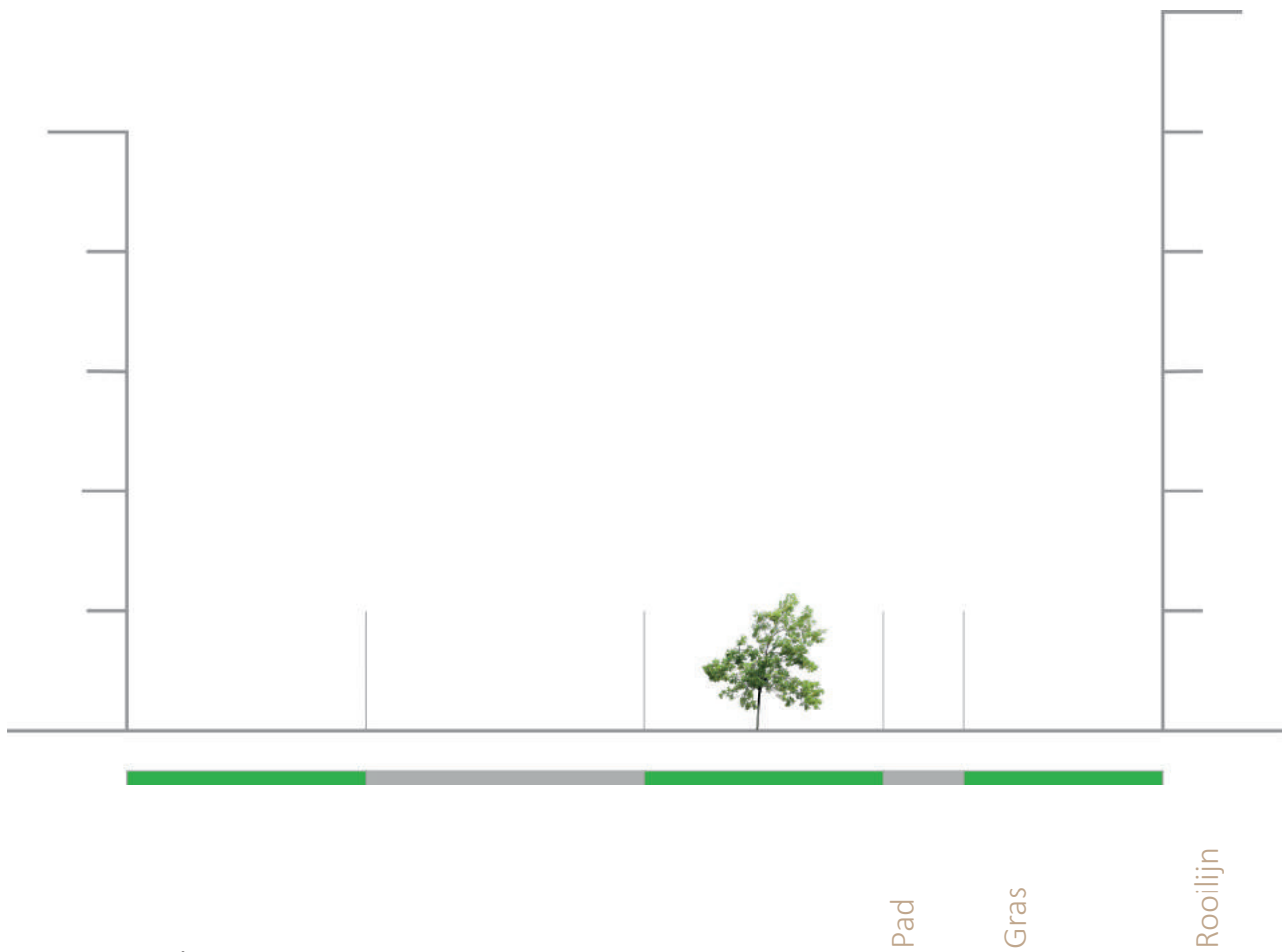


- Wooneiland
- Rustige woonstraten, door bestemmingsverkeer en eenrichtingsverkeer
- Wateroriëntatie
- Geen publieke functies in de plinten



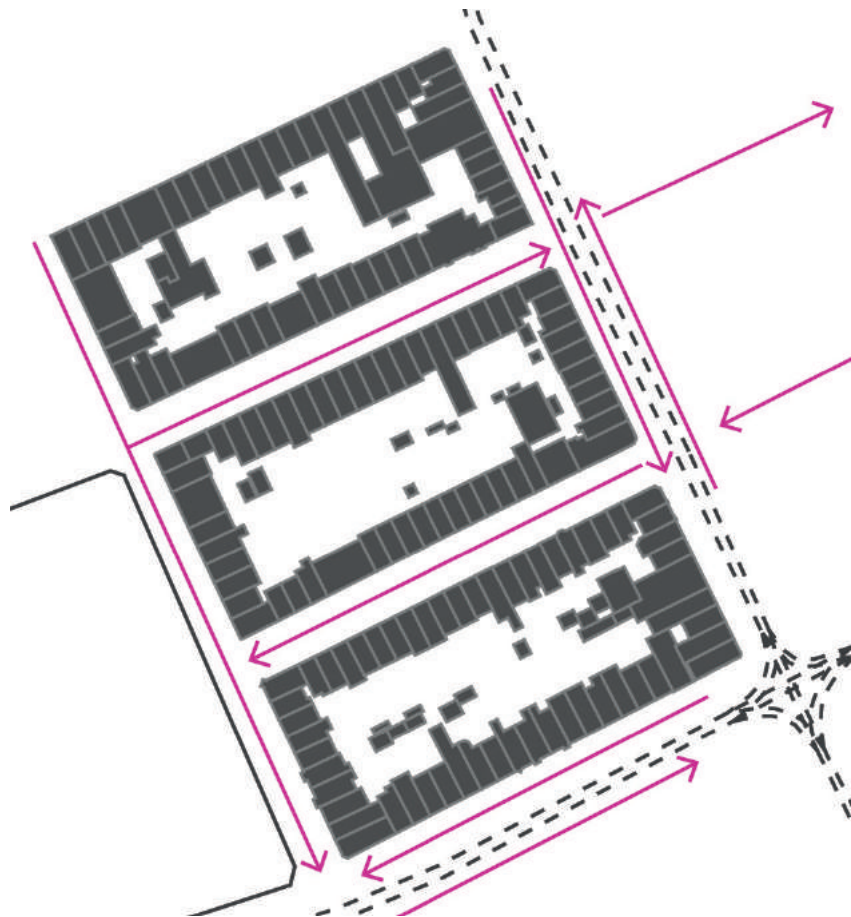
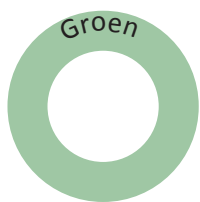
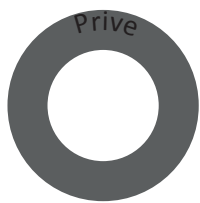
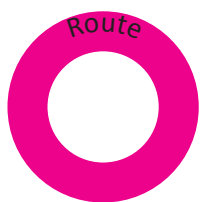
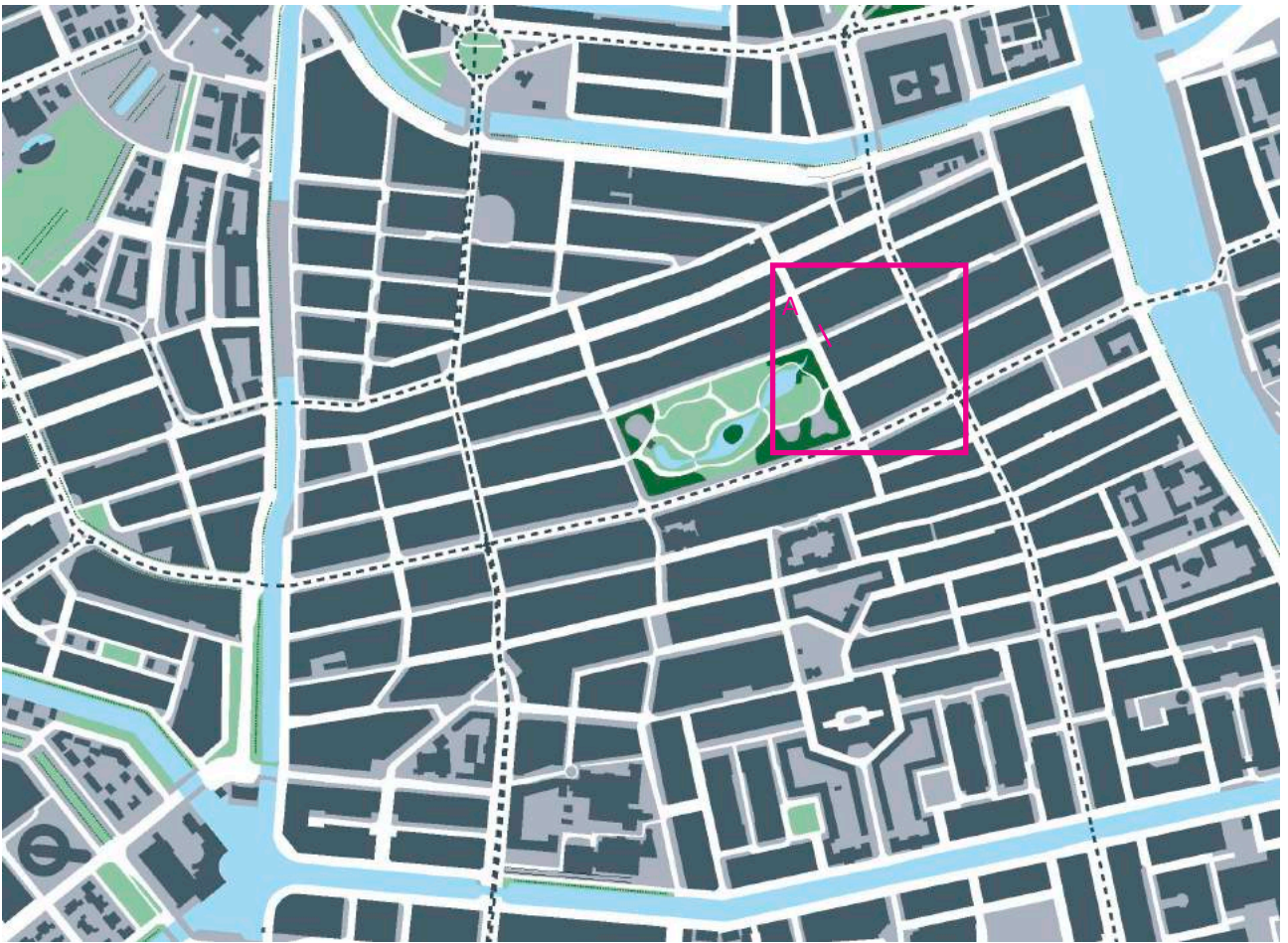


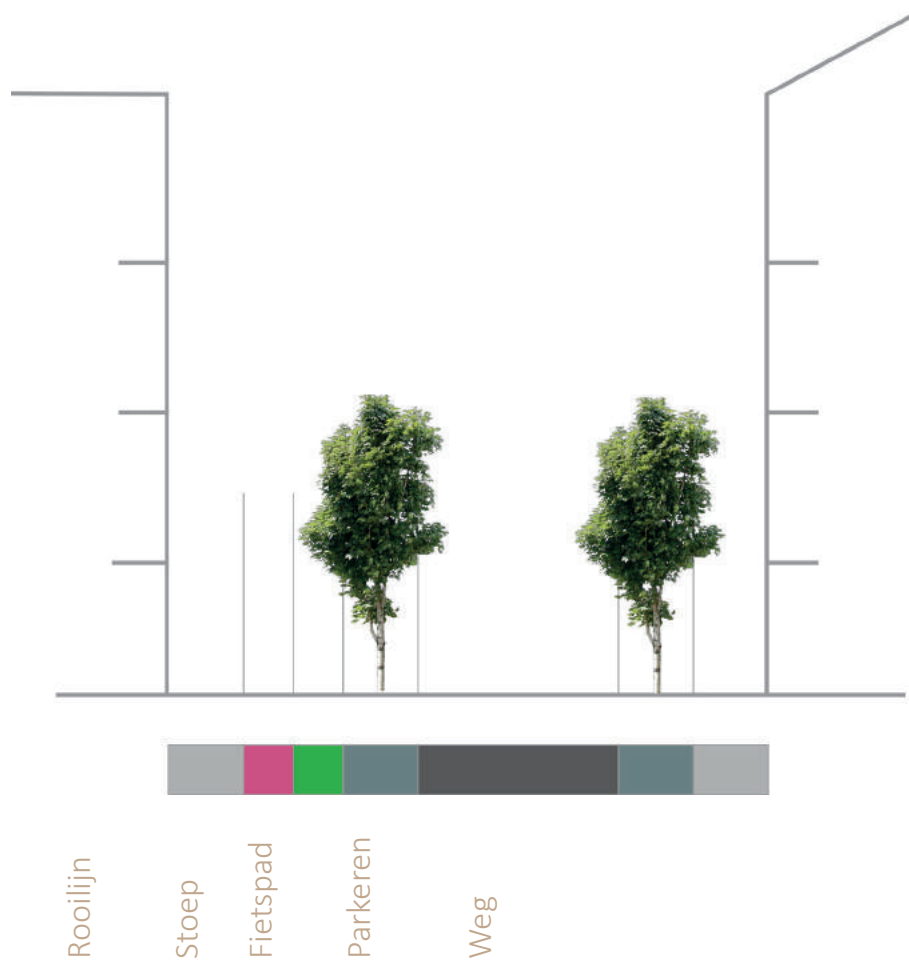
Funenpark



- Autovrije binnenzone
- Veel groene openbare ruimte
- Rustige binnenzone door de appartementen die er als een buffer omheen liggen
- Ruimte voor recreatie

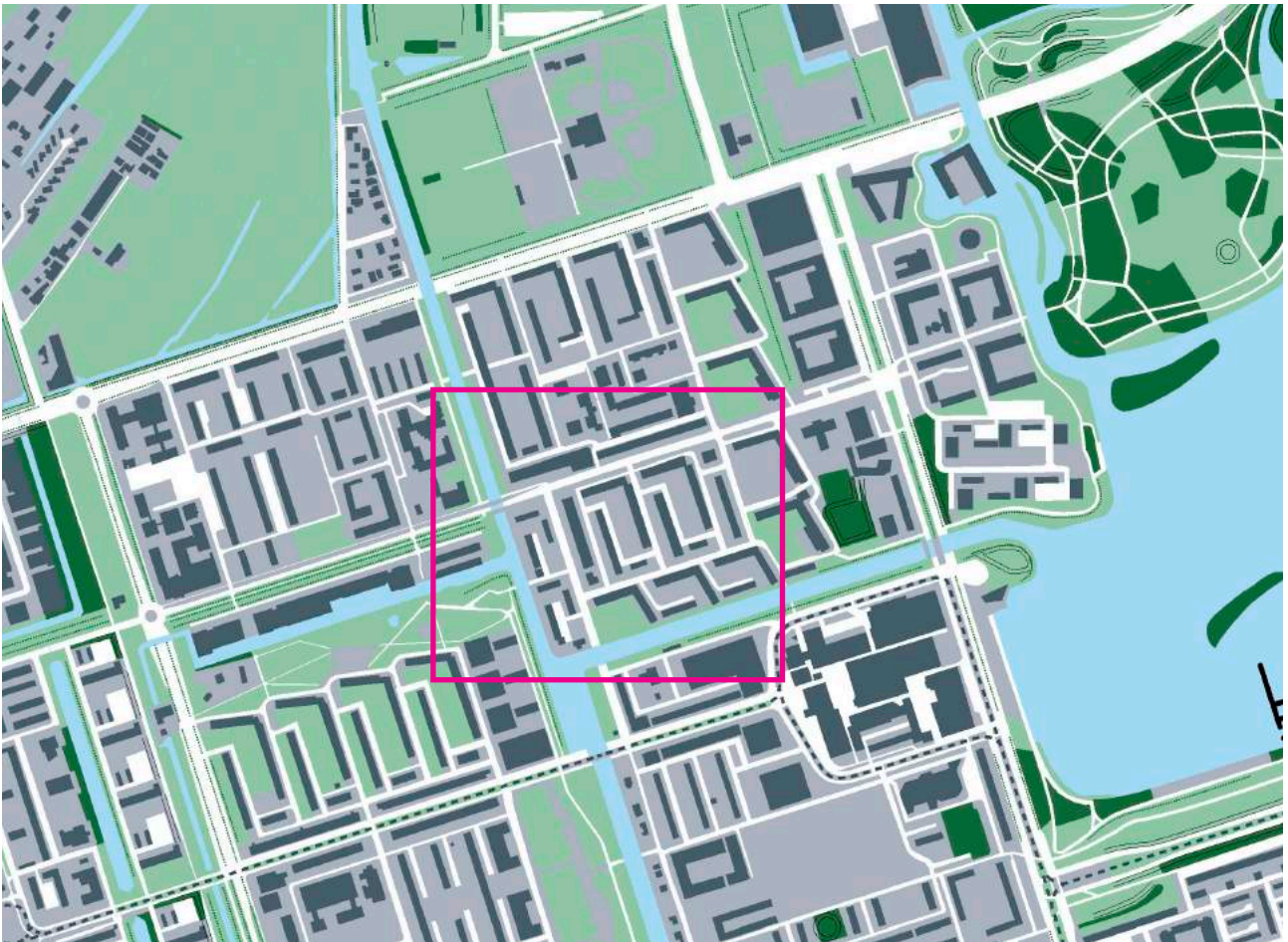




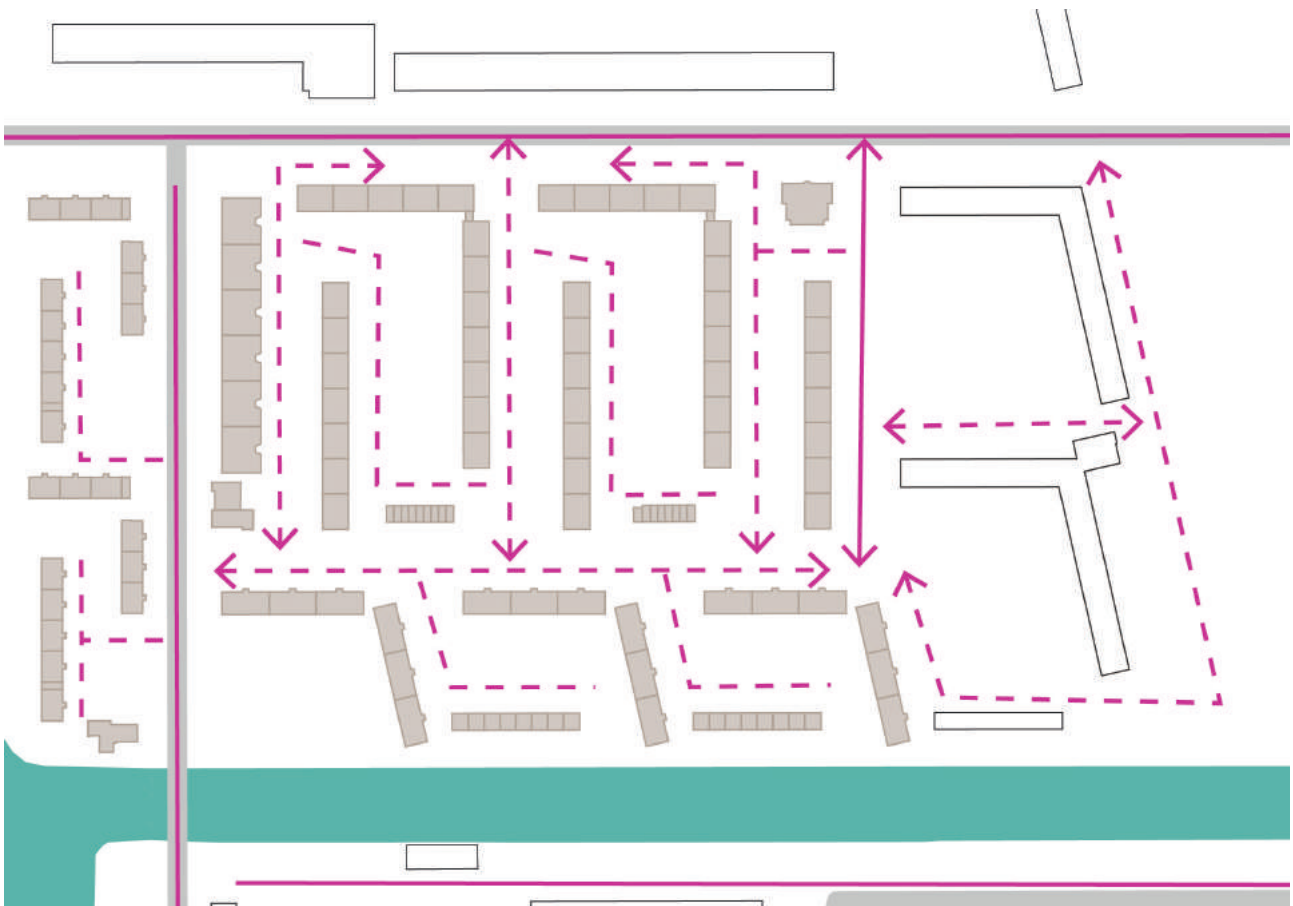


- Eenrichtingverkeer is bepalend voor het straatbeeld en de intensiviteit
- Straathoeken hebben een plaatsbepalende functies
- Openbare ruimte is zeer beperkt
- Gebouwen zijn hoger dan de straat breed is wat de straat optisch verkleint



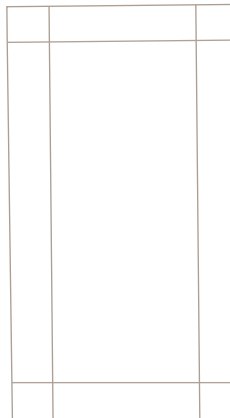
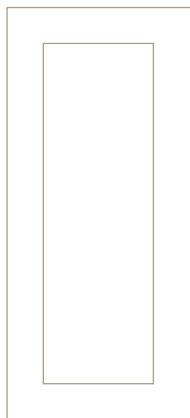
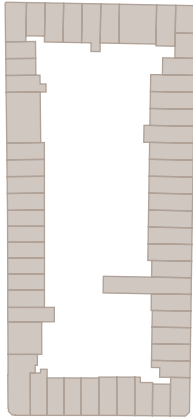


Verdichting locatie Blomwijckbuurt Osdorp

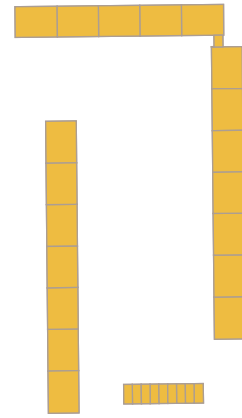


Hoofd- en nevenroutes

Bouwblok



Portiekflat



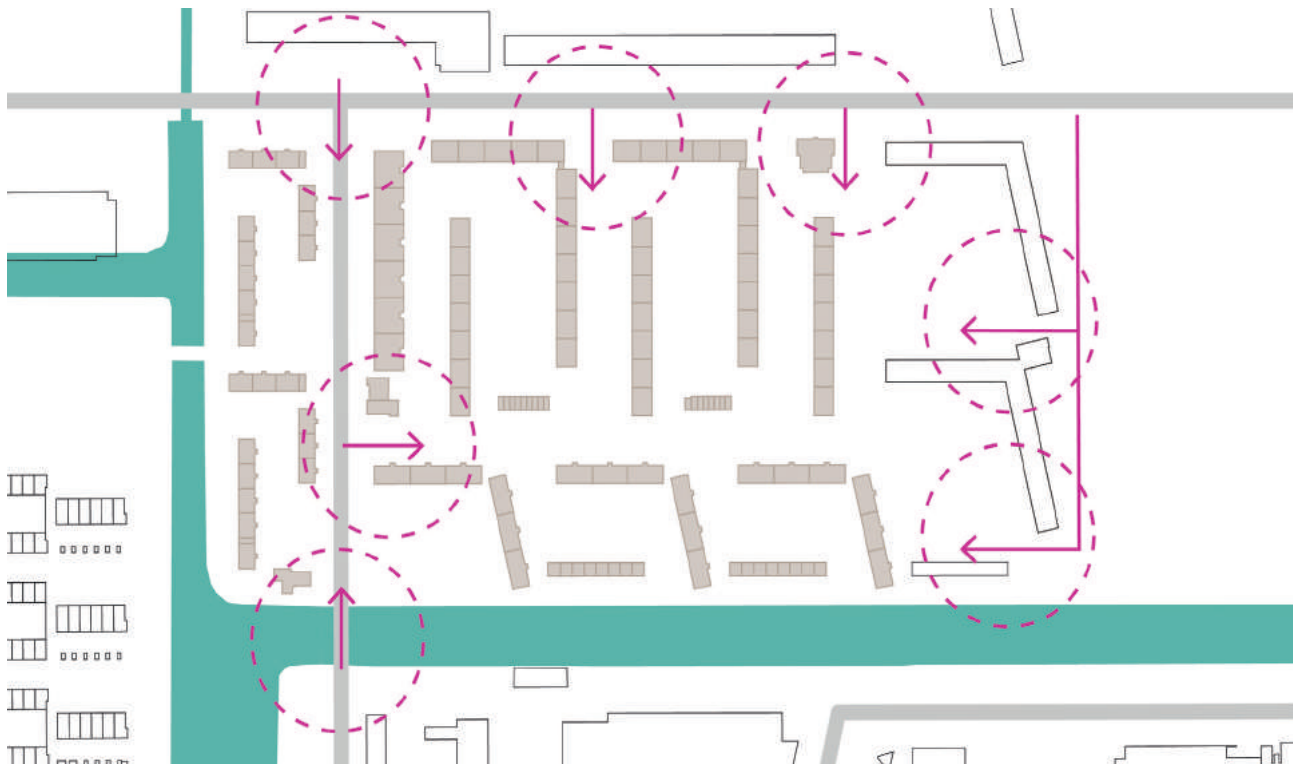
Zichtbare overeenkomsten in schaal tussen de portiekwoningen en het Amsterdams bouwblok



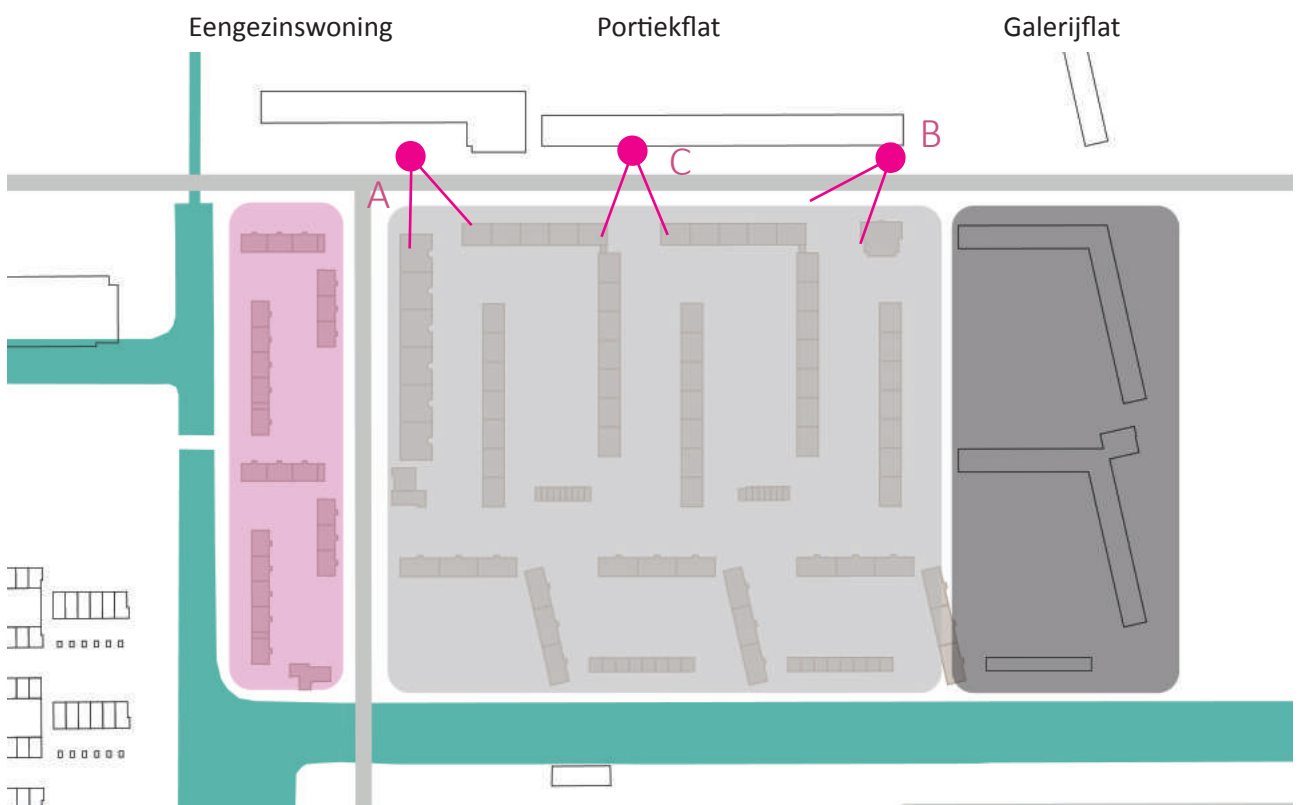
Een typisch binnenhof gezien vanaf het Blomwijckpad



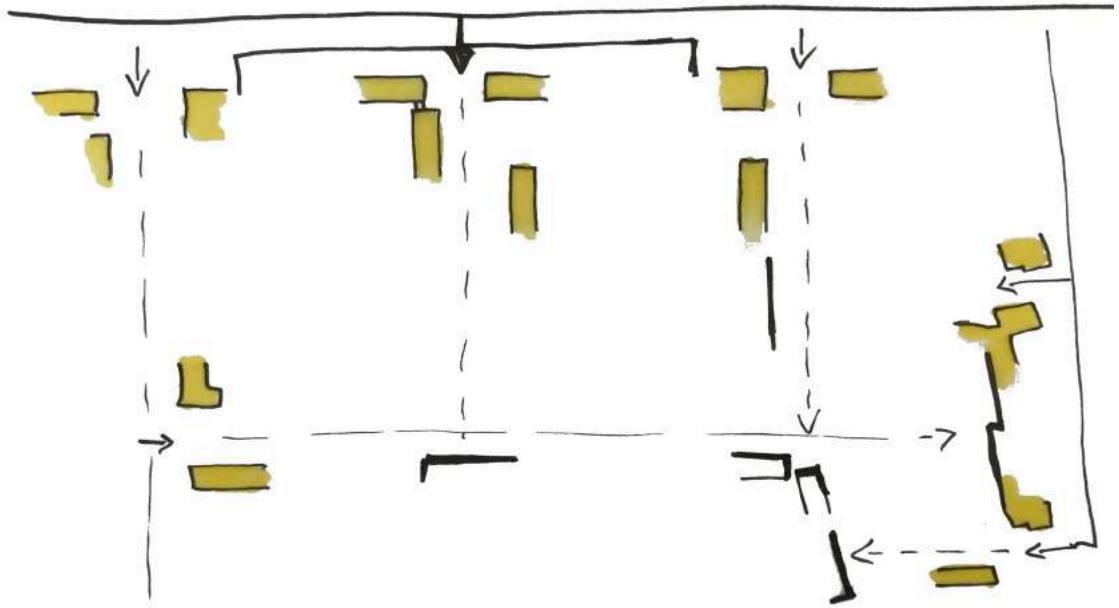
Dominerende auto's in het straatprofiel tussen de portieken



Ontsluiting routes de buurt in met potentiële straathoeken



Drie bebouwingszones in de buurt die de buurt definiëren



Zichtlocaties bij de ingangen van de buurt hebben een gesloten karakter

A



Gesloten hoek vanaf de Osdorperban

C



Twee vrijwel gesloten zijkanten vanaf de Osdorperban

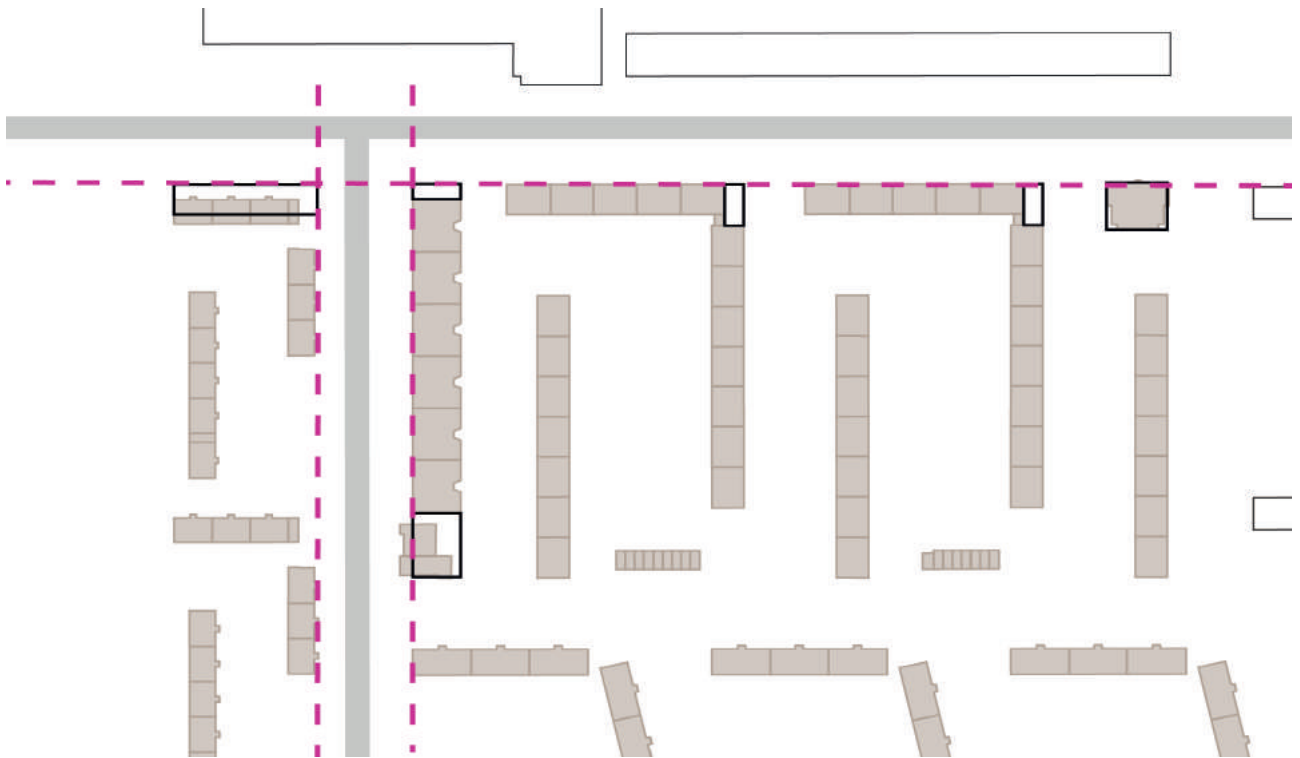
B



Verdichting van de Blomwijckbuurt is mogelijk door de lege straat hoeken te benutten



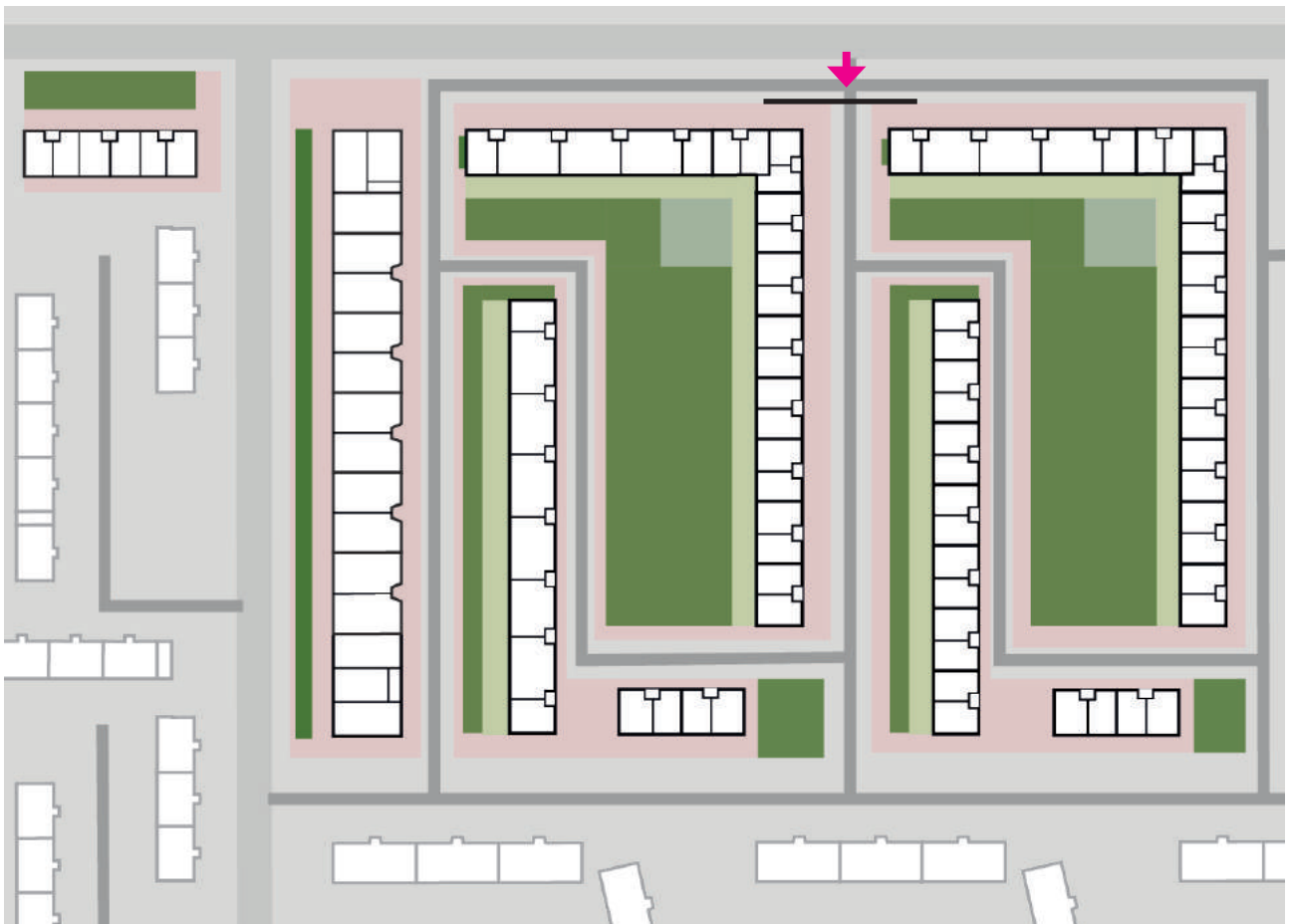
De ongebruikte ruimte krijgt er nieuwe functie in het straatbeeld



Een vaste rooilijn in het straatprofiel legt het accent op de hoofdwegen en de onbenutte straathoeken



Selectieve toevoeging van appartementen op de gesloten hoeken



De toevoeging van doorzonwoningen op de hoeken maakt de straathoeken compleet, voegt een verdichting toe en maakt een kwaliteitsslag in de Blomwijckbuurt in Osdorp



Doorsnede Bullepad met toevoeging van een extra bouwblok op de hoek

