



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Slotervaart



Stedebouwkundig Plan Sloterweg Zuid West

april
2007

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Voorafgaand beleid
3. De plangebieden
4. Verkavelingstudies
 - a) Vrijstaande woningen
 - b) Vrijstaande- en rijtjeswoningen
5. Het plan
 - a) Algemeen
 - b) Wonen
 - c) Kantoren/bedrijven
 - d) Openbare ruimte
 - e) Wijze van uitgeven
6. Technische aspecten
 - a) Watercompensatie
 - b) Leidingen en kabels
7. Milieu
8. Financiële paragraaf
9. Vaste puntenplan
10. Bouwveloppen
11. Welstand
12. Juridisch planologische aspecten
13. Maatschappelijk overleg

INLEIDING

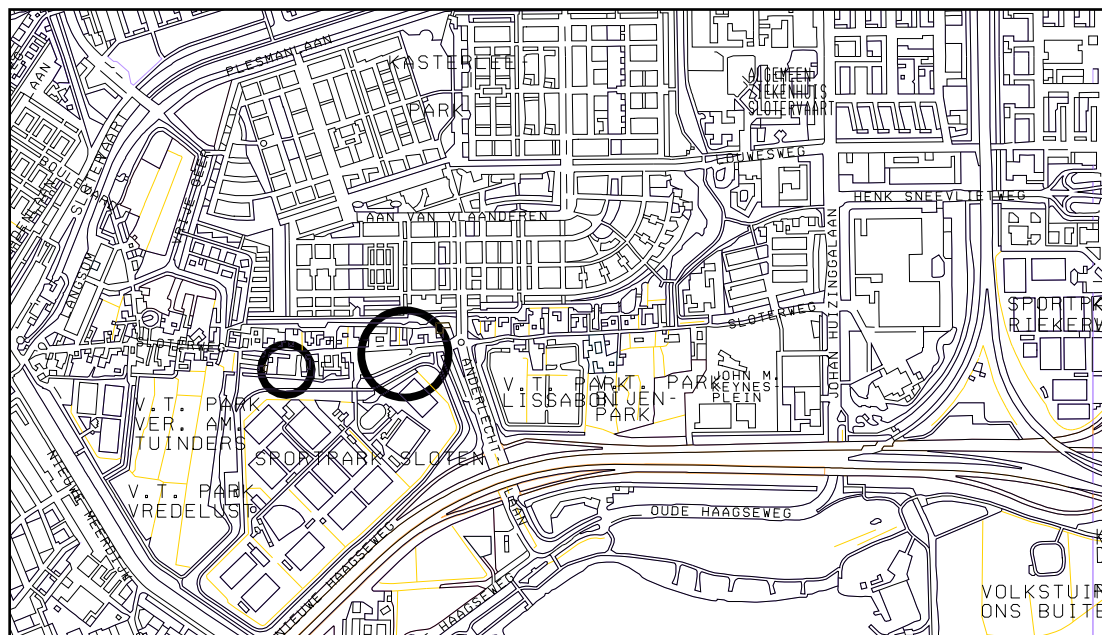
Op 11 januari 2005 is het Stedebouwkundig Programma van Eisen (SpvE) sportpark Sloten door de stadsdeelraad vastgesteld. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 11 oktober 2005 de grondexploitatiebegroting hiervan vastgesteld, alsmede een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Dit SpvE bestaat grosso modo uit twee delen, het woningbouwgedeelte en het sportgedeelte. Dit Stedebouwkundig Plan (SP) is een verdere uitwerking van het woningbouwgedeelte. Niet in het SpvE opgenomen is het meest oostelijke deel van het parkeerterrein voor het sportpark. Later, in de Structuurvisie zuidrand, door de stadsdeelraad vastgesteld op 1 maart 2006, is deze locatie aangewezen voor kleinschalige kantoren resp. bedrijvigheid. Deze is wel opgenomen in dit SP omdat de voorgenomen woningbouw en deze strook ruimtelijk gezien een eenheid vormen.

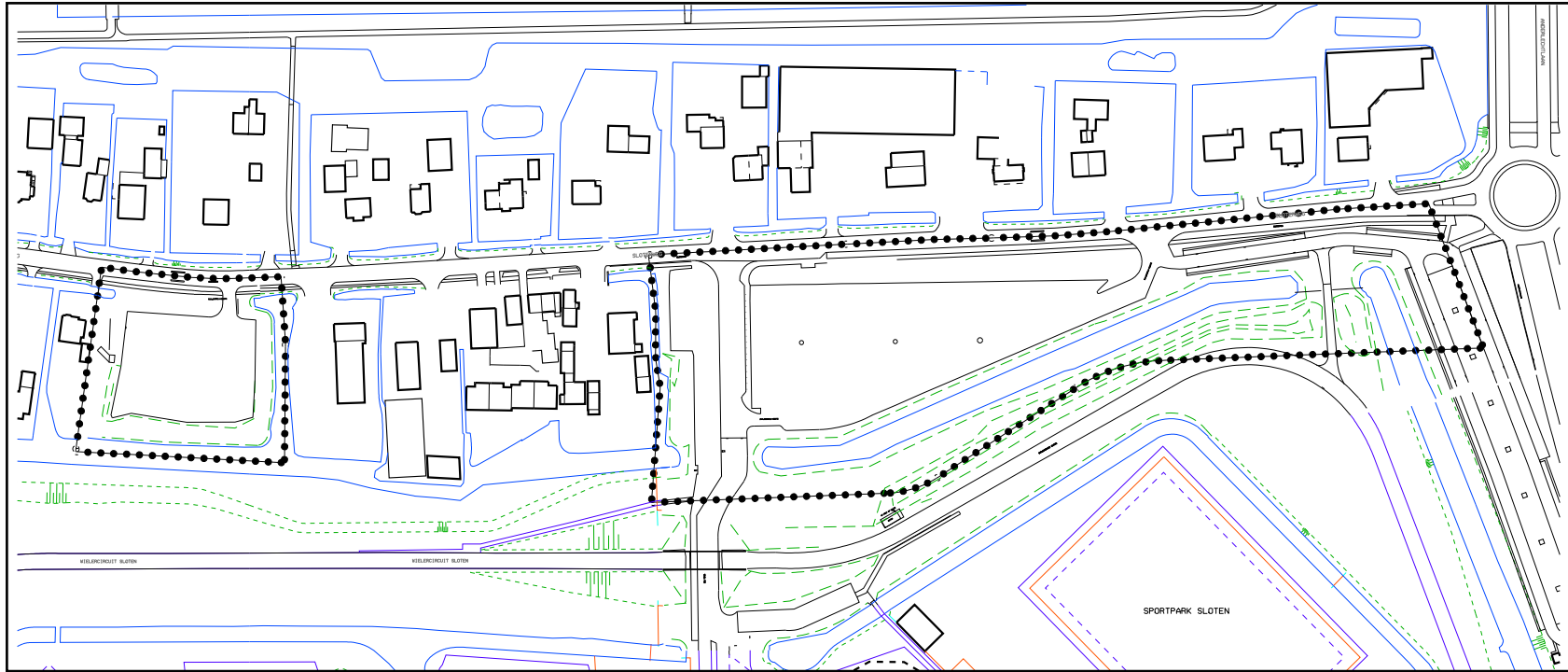
De woning- en kantorenbouw beoogt de ruimtelijke continuïteit van de Sloterweg als historisch lint te verbeteren. Bovendien zorgen zij voor een positief resultaat van de grondexploitatie, alléén de realisatie van sportgerelateerde functies zou een negatief saldo van de grondexploitatie betekenen. Tijdens het ontwerpproces en daarna is veel nagedacht en gediscussieerd over de vraag hoe je anno 2006 (woning)bouw kunt plegen in een historische omgeving zonder te vervallen in kunstmatig historiserende architectuur. Deze zou de invullingen het karakter kunnen geven van een openluchtmuseum. Aan de andere kant levert een stedebouwkundige en welstandelijke vrijbrief het gevaar van sterk detonerende bebouwing.

Uitkomst van dit proces was de gedachte percelen voor zelfbouwers uit te geven. Aansluitend hierop moet dan het welstandstoezicht terughoudend zijn, dit is het zg. wilde wonen. Hiermee wordt dan gedaan zoals het door de eeuwen heen altijd is gegaan en wordt de meest wezenlijke karaktertrek van de Sloterweg als uitgangspunt genomen: individuele percelen met een rijke menging van bouwstijlen uit verschillende tijden. Oud en nieuw, mooi en lelijk, wonen en bedrijvigheid, alles door elkaar, aaneengeregend in een lint met veel groen. Deze gedachte is een belangrijke basis voor dit SP. Het heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan met veel individuele vrijheid binnen een eenvoudig en helder stedebouwkundig kader.

In het ontwerpproces zijn een aantal verkavelingsmogelijkheden beschouwd die zouden passen in dit uitgangspunt. Een samenvatting hiervan is in hoofdstuk 4 weer gegeven. Uit deze voorstudie is een definitief ontwerp gekristalliseerd, dat getoetst is aan aspecten van technische, financiële en milieutechnische aard.

Uiteindelijk is het plan samengevat in een zg. vaste puntenplan en bouwenveloppen, de eerste is de voorloper van het definitieve matenplan, waarin assen van wegen en profielmaten zijn vastgelegd, de bouwenveloppen behelzen afspraken over de uit te geven kavels. Tezamen zijn deze de basis voor de realisering en het bestemmingsplan.





Plangrens

VOORAFGAAND BELEID

Particulier opdrachtgeverschap was enkele jaren geleden een belangrijk thema in het woonbeleid van het Rijk. In de nota Mensen, Wensen, Wonen uit december 2000 zegt het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te streven naar een situatie waarin bij eenderde van de nieuw te bouwen woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap. Het doel hiervan is mensen meer zeggenschap te geven over hun woning en woonomgeving. De zeggenschap is het grootst bij de uitgifte van kavels voor zelfbouw. De laatste jaren is de aandacht verschoven naar het verhogen van de woningproductie. Particulier opdrachtgeverschap staat minder hoog op de agenda. Toch is zeggenschap voor bewoners nog steeds een belangrijk doel en een goede reden om kavels voor het bouwen van eigen woningen uit te geven.

Streekplan Noord-Holland zuid:

De Sloterweg ligt op de streekplankaart deels binnen de zg. rode contour en deels er buiten. De rode contour is een lijn op de plankaart waarbuiten "geen verstedelijking mag plaatsvinden". Onder verstedelijking wordt verstaan "alle ruimtevrage stedenlijke functies die een aaneengesloten en samenhangend geheel vormen, groter dan 5 ha". Het westelijke parkeerterrein valt hierbinnen, die op de hoek Sloterweg – Anderlechtlaan er buiten.

Binnen de contour is o.m. ondergebracht: "Lintbebouwing waarbij sprake is van aaneengesloten bebouwing aan één of beide zijden van de weg. De bestaande bebouwing is als uit-

gangspunt genomen". Buiten de contour valt o.m.: "Niet aaneengesloten lintbebouwing evenals bestaande, al dan niet aaneengesloten, woon-schepenlocaties".

Omdat de definitie van verstedelijking voor interpretatie vatbaar is, heeft het db de Provincie expliciet om toestemming gevraagd om op deze locaties te mogen bouwen. Inmiddels heeft Provinciale Staten van Noord-Holland toegezegd dat tegen de hier voorgenomen bebouwing geen bezwaar is.

Structuurplan Amsterdam:

In de structuurplankaart valt de Sloterweg in het gebied 'Stedelijk wonen en werken'. Voor een meer verfijnde milieutypering wordt verwezen naar de nota 'Parkstad richting 2015'.

Beleid Parkstad:

In de bijlage 'Leefmilieu's Parkstad' van de nota 'Richting Parkstad 2015' zijn de oude bebouwingslinten aangewezen als "wild wonen" Zij typeert deze als individuele kavels langs doorlopende linten met prettige, maar niet storende afwisseling aan bebouwingstypen en stijlen. Kenmerken van dit leefmilieu zijn eigen kavels met weinig beperkingen en expressief wonen.

Algemene kenmerken zijn o.m.

- goed bereikbaar met de auto en fiets,
- veel mogelijkheden en een groter vrijheid in de ruimste zin van het woord; dromer, dorpeling, comfortwoner, buitenwoner,
- plek voor experimentele woonvormen, broedplaatsen en kleine bedrijfjes,
- aandacht voor landscaping van de ran-

den/grenzen van het totale terrein (hagen, hekken e.d.).

Als randvoorwaarden worden gesteld:

- geen aaneengesloten bebouwing,
- regels voor de openingen tussen de bebouwing,
- max. 3 bouwlagen
- parkeren op eigen erf.

In de 'Herziening Parkstad 2015' worden maar drie woonmilieus benoemd, alleen voor de stedelijke vernieuwingsgebieden. Omdat het Structuurplan echter verwijst naar 'Parkstad 2015' wordt hier toch het leefmilieu "wild wonen" als randvoorwaarde beschouwd.

Speerpunten van de economische vernieuwing zijn:

- meer ruimte voor (nieuwe) bedrijven;
- betere bedrijfshuisvesting;
- stimulering van zelfstandig ondernemerschap;
- versterking van het vestigingsklimaat.

Realisatie van bedrijfs- en kantoorruimte wordt gezien als belangrijkste middel om Slotervaart als vestigingsgebied voor bedrijven te versterken. Anderen zaken zijn realisatie van een goed voorzieningenniveau (winkels, horeca, diensten) en ondersteuningsprogramma's aan ondernemers zoals accountmanagement en startersondersteuning.

Visie Wonen

Basis voor het woonbeleid van stadsdeel Slotervaart is de visie wonen van het stadsdeel. Deze notitie, die in december 2005 is

vastgesteld door de stadsdeelraad, beschrijft de visie van het dagelijks bestuur op hoe het wonen in het stadsdeel zich zou moeten ontwikkelen. In de visie wonen wordt onder andere gesteld dat er behoefte is aan verschillende leefmilieus en aan een op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau gedifferentieerd woningaanbod. De gewenste woningdifferentiatie heeft betrekking op woningtypologie, op woninggrootte, op de verdeling in huur- en koopwoningen en op huurhoogte en koopprijs.

Volgens de visie wonen is het gewenst dat elke wijk in stadsdeel Slotervaart voor 25 tot 50% bestaat uit huurwoningen met een huur onder de huursubsidiegrens. In de wijk Nieuw Sloten inclusief de Sloterweg en het Park Haagseweg is het aandeel woningen in deze categorie lager dan 25%. Dit feit pleit ervoor om op nieuwbouwlocaties in Nieuw Sloten sociale huurwoningen toe te voegen. De locaties aan de Sloterweg zijn daarvoor echter niet geschikt. Door de lage woningdichtheid die hier wordt gerealiseerd zouden de kosten (tekort in de grondexploitatie) per sociale huurwoning te hoog worden.

Welstandsnota:

- binnen een kavel een prominente plaatsing van het hoofdgebouw in een bouwstijl die het typerende van het Ruimtelijk Stelsel versterkt en waarbij ook moderne of experimentele invullingen een plaats kunnen vinden,
- overige woonbebouwing in bijpassende bouwstijl of als typische bijgebouwen,
- zelfstandige positie van de bouwmassa's, waarbij minder nadruk op de sa-

menhang en meer nadruk op de losse opzet ligt,

- bedrijfsbebouwing indien prominent geplaatst in landelijke of vergelijkbare en bijpassende moderne of experimentele bouwstijl,
- de plaatsing van de bouwmassa's geschiedt zodanig dat deze het open karakter van het erf respecteert en zich verbijzondert ten opzichte van de belendende percelen.

Stedebouwkundig Programma van Eisen sportpark Sloten:

De twee parkeerterreinen zijn in dit SpvE opgenomen, enerzijds omdat zij een directe relatie met het sportpark hebben en vrijkomen door het uitgangspunt 'parkeren op eigen terrein', anderzijds omdat de inkomsten van het woningbouwgedeelte onontbeerlijk zijn om de grondexploitatie sluitend te krijgen.

In het SpvE is bepaald dat de terreinen bebouwd mogen worden met vrijstaande of halfvrijstaande woningen. De verkaveling is geclusterd om aansluiting te krijgen op de omgeving (zie ook volgende hoofdstuk). In deze verkaveling telt het westelijk gelegen parkeerterrein 11 woningen, het oostelijke 12 woningen. Deze woningaantallen zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Voor wat betreft de gronduitgifte is bepaald dat de percelen uitgegeven gaan worden t.b.v. individuele bouwers. Hierbij is bepaald dat stedebouwkundig de nodige eisen gesteld worden m.b.t. bouwmassa en -hoogte en onderlinge afstand en de welstand zich terughoudend op zou moeten stellen ('wild wonen').

DE PLANGEBIEDEN

Stedebouwkundige Voorgeschiedenis

Veel van het huidige beeld is direct afleidend uit de historische ontstaansgeschiedenis. Het dorp Sloten is ontstaan in de vroege middeleeuwen rond een kerk in het veen. De kerk van Sloten was al in 1063 bekend. De oorspronkelijke Sloterweg (en ook de Osdorperweg) had ook een functie als waterkering.

Sloten was via de Osdorperweg verbonden met Osdorp en verder met Haarlem. Via de Sloterweg was Sloten verbonden met de Overtoomse Sluis in Amsterdam die verder de Heiligeweg heette, waarvan alleen het

gedeelte in het centrum van Amsterdam nog die naam heeft. Deze naam komt voort uit de pelgrimsroute die ontstond na het Mirakel van Amsterdam in de veertiende eeuw.

Huidige karakteristiek.

Het karakter van de Sloterweg wordt nog sterk bepaald door de historische functie: lintbebouwing met agrarische bedrijvigheid. Hoewel de woonfunctie is gaan overheersen, is er nog een sterke menging met bedrijfjes en andere functies.

Zeer karakteristiek is het profiel van de Sloterweg: de centrale rijweg met aan weerszijden bermsloten, met daarachter de percelen.

De percelen zijn bereikbaar via bruggen of dammen. De percelen zijn meestal van elkaar gescheiden door sloten. De bebouwing staat over het algemeen op ruime afstand van elkaar. Hierdoor ontstaat het typisch landelijke beeld met doorkijkjes naar het achterliggend gebied. In enkele gevallen is er sprake van geclusterde bebouwing, met name ter hoogte van het sportpark. De bebouwing staat los van elkaar en t.o.v. de weg in een sterk wisselende positie en is zeer divers voor wat betreft de bouwvormen. De hoofd-



Sloterweg anno ca. 1900





gebouwen staan het meest prominent aan de weg, met daarachter veelal andere gebouwen, zoals woonhuizen of bedrijfsgebouwen, en parkeer-gelegenheid. In sommige gevallen overheerst de bedrijfsbebouwing. Doordat dit sporadisch voorkomt verstoort dit niet het totaalbeeld maar ondersteunt dit het beeld van de vroegere dynamiek van bedrijvigheid, die zeker nu ook van belang is. Typend voor het beeld zijn de kleinschaligheid en de afwisseling in vorm, massa, materiaalgebruik en kleur, de uiteenlopende bouwjaren en bouwstijlen. Deze combinatie van het profiel, de brede kavels, met ruime afstand tussen de gebouwen, de aanwezigheid van veel sloten en een afwisseling van bouwvormen uit verschillende tijden geven de Sloterweg het karakteristieke landelijke karakter.

De oorspronkelijke functie van de Sloterweg is totaal veranderd. Wat wel gebleken is dat de aanwezige structuur met bebouwingen en bewoners de grote functieverandering heeft weten op te vangen. Sommige bedrijfsactiviteiten zijn vanaf de weg goed zichtbaar. Over het algemeen voegen deze kavels zich moeiteloos in het geheel. De verkeersdruk is toegenomen, met name door de aanwezigheid van de nieuwbouwwijk de Aker in Osdorp, ten westen van het dorp Sloten. Door bewoners en omwonenden wordt dit vaak als hinderlijk ervaren.

In het deel ter hoogte van het sportpark is er een duidelijk onderscheid tussen de noord- en de zuidkant. De noordelijke helft is gekenmerkt door brede percelen van 24 – 40 m. De woningen staan bijna zonder uitzondering in het midden van het perceel. In de 'tweede linie', achter op de percelen staat eveneens (woon)bebouwing. De zuidelijke helft is compacter van opzet, een tweetal clusters met een breedte van ca. 70m. met dicht op elkaar staande of aaneen-

gebouwde woningen en een enkel vrijstaand gebouw. Daartussen en naast bevinden zich de twee parkeerplaatsen. Deze verstoren momenteel het landelijke karakter van de Sloterweg.

Deze twee clusters met aansluitend twee open plekken zijn een goede aanleiding om de laatste in te vullen met geclusterde bebouwing. Hiermee wordt de al aanwezige karakteristiek versterkt. Bovendien heeft deze vorm van verkavelen het voordeel dat het een relatief hoog aantal woningen oplevert op een relatief klein kavel. Hierdoor wordt het plan zowel markt- als prijstechnisch meer realistisch.



Het meest westelijk gelegen parkeerterrein, gelegen tussen de nummers 1081 en 1121, wordt zonder officiële toestemming gebruikt voor parkeren van vrachtwagens en diverse opslag. Het terrein is in bezit van het stadsdeel en inmiddels aan de openbaarheid onttrokken. Een ontruimingsprocedure is in gang gezet.

Het meer oostelijk gelegen parkeerterrein, tussen de Anderlechtlaan en de ingang van het sportpark, wordt momenteel gebruikt als parkeerplaats voor het sportpark. Het deel langs de Sloterweg wordt intensief gebruikt, het deel langs de Anderlechtlaan is meer een 'overloop' voor hoogtijdagen. Incidenteel wordt dit terrein gebruikt voor kleine manifestaties. Volgens het SpvE zal de parkeercapaciteit ten behoeve van het sportpark op het sportpark zelf gerealiseerd worden.



VERKAVELINGSTUDIES

Om tot een weloverwogen en efficiënt plan te komen is een aantal verkavelingstudies verricht. De verkavelingmodellen hebben een aantal stappen doorlopen van grof naar fijn en hebben uiteindelijk naar het definitieve plan geleid.

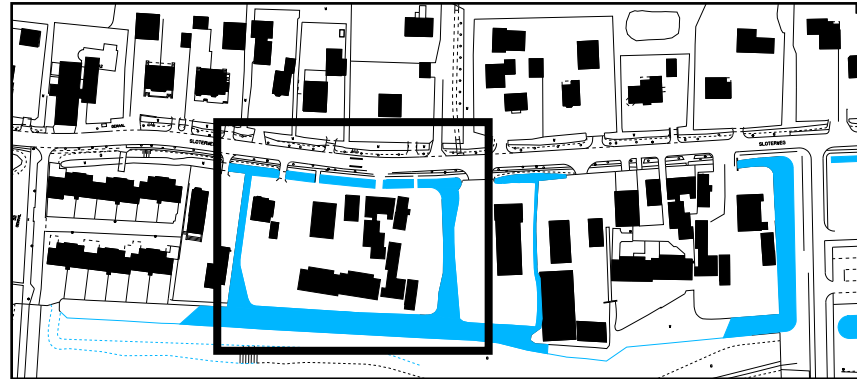
Westelijk parkeerterrein

In de eerste plaats zijn hierop een aantal globale varianten getekend om inzicht te krijgen in de maat en schaal van de plek en de daarop te bouwen woningen.

In alle gevallen is uitgegaan van geclusterde bebouwing. Dit past goed in het beeld van dit deel van de Sloterweg en biedt de mogelijkheid om efficiënt met de ruimte om te gaan.

Om tot een keus te komen welke proefverkaveling het meest in aanmerking komt voor verdere uitwerking zijn de eerste 'vingeroefeningen' getoetst aan een aantal criteria, te weten:

- inpasbaarheid in het beeld van de Sloterweg;
- aantal woningen;
- woonkwaliteit;
- verenigbaarheid met uitgifte in vrije kavels;
- verenigbaarheid met begrip 'wild wonen';



1. Westelijk gelegen cluster gekopieerd.

Past goed in het beeld, maar afmetingen van de kavels en woningen zijn niet meer van deze tijd. Ondanks kleine kavels is het aantal woningen beperkt (9).



2. Dubbele woningen uit Nieuw Sloten.

Passen qua maat en schaal goed in de omgeving. Dubbele woningen verdragen zich moeilijk met individueel opdrachtgeverschap. Aantal woningen: 12.



3. Smalle en diepe vrijstaande woningen.

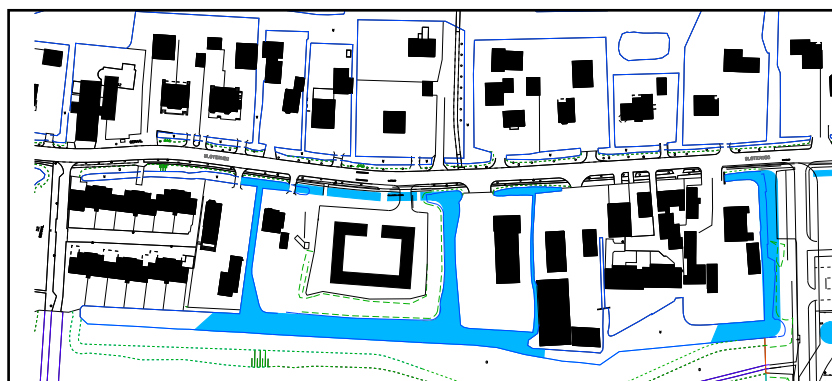
Passen goed in de omgeving, maar er moet gewaakt worden voor (te) veel regelmaat. Aantal woningen: 11.

Alle verkavelingmodellen bleken op de eerste twee criteria positief te scoren, verschillen zitten hem vooral in de laatste twee criteria.

De varianten met uitsluitend vrijstaande woningen en met achter op het terrein twee rijtjes met kleine (starters)woningen –deze is aangedragen door de Dorpsraad Sloten – Oud Osdorp- bleken voor verdere uitwerking vatbaar en zijn gedetailleerder uitgewerkt. Ook zijn van deze twee globaal de opbrengsten berekend die vervolgens getoetst zijn aan de grondexploitatie van het SpvE.

Oostelijk parkeerterrein

De studies die zijn verricht op het westelijke parkeerterrein zijn ook toepasbaar op het oostelijke terrein, omdat deze hiermee qua vorm en afmetingen vergelijkbaar is.

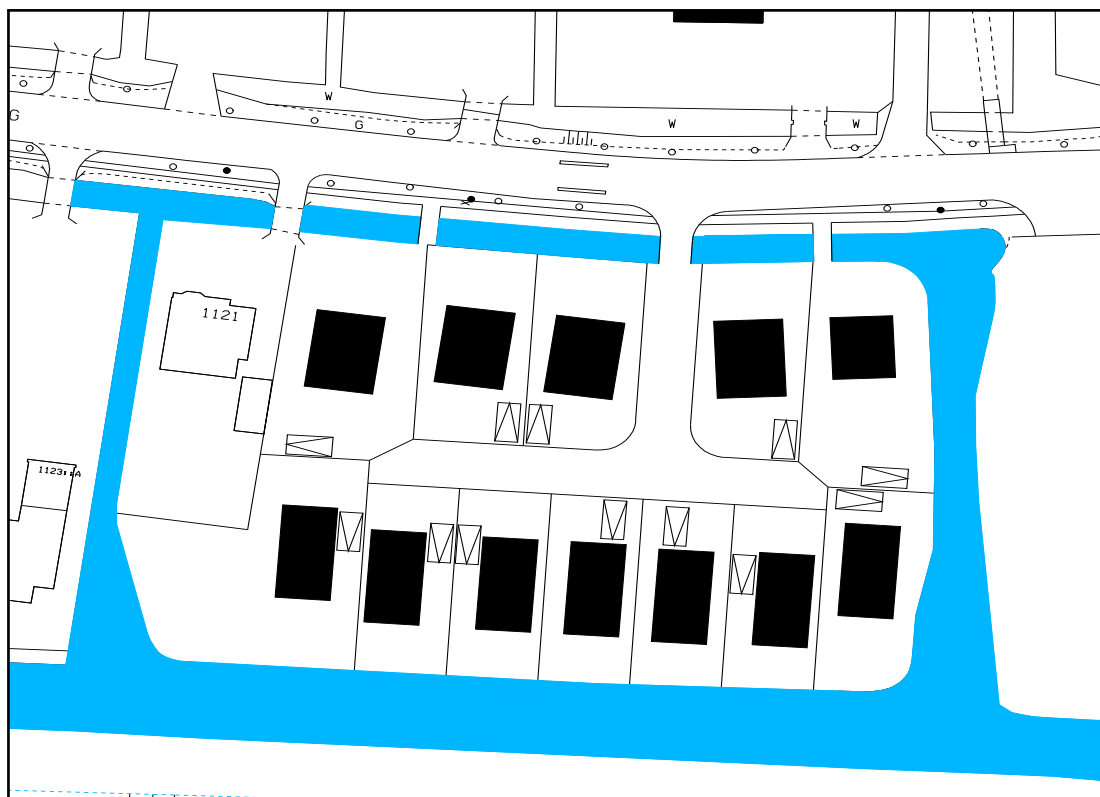


4. Combinatie van vorige model en twee rijtjes.

Door dwarse plaatsing rijtjes hoge transparantie. 'Steegjes-principe' past goed in karakter Sloterweg. Deels niet als vrije kavels uit te geven. Aantal woningen: 13 à 15.

5. 'Gated community'

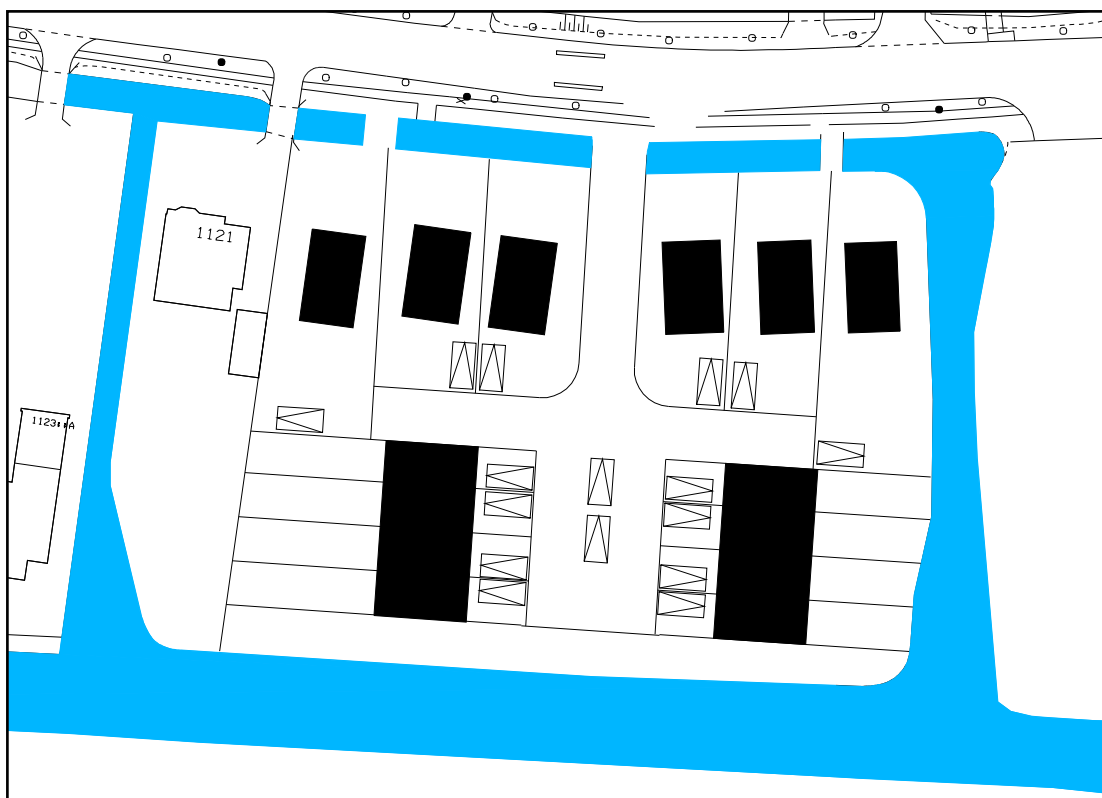
Een aan het landhuis refererende bouwvorm, waarin luxe appartementen zitten. Mits architectonisch goed uitgewerkt zeker inpasbaar, maar de bouwvorm verdraagt zich niet met individueel opdrachtgeverschap en wild wonen. Aantal woningen: ca. 15.



Nadere beschouwing proefverkaveling 3.

Omwille van het beeld en omwille van de differentiatie is hier gekozen voor vijf relatief brede (12m) kavels langs de Sloterweg en zeven wat smallere kavels (10m) aan de zuidkant. Langs de Sloterweg is het hierdoor mogelijk iets grotere woningen te realiseren met ook een wat grotere tussenruimte. Aan de zuidkant komen dan wat smallere en diepere woningen met een tuin op het zuiden aan de sloot. Deze plaatsing heeft ook tot voordeel dat van deze rij woningen een geluidafschermdende werking uitgaat (zie ook hoofdstuk 7). Door combinatie van brede en smalle kavels met elk ook (grotere) hoek-kavels ontstaat er een grote differentiatie in kavelgroottes met de daarbijbehorende woninggroottes.

Ontsluiting voor auto's gebeurt 'van binnen uit', de woningen langs de Sloterweg hebben een parkeerplaats op eigen erf in de achtertuin, al of niet met garage of carport. Die aan de sloot hebben ze in de voortuin of tussen de woningen in. De woningen langs de Sloterweg hebben bovendien een voet/fietsbruggetje naar de Sloterweg. Dit versterkt de oriëntatie op de weg, een belangrijke karaktertrek van de Sloterweg.



Nadere beschouwing proefverkaveling 4.

De verkaveling aan Sloterwegzijde is identiek aan verkaveling 3. De twee rijtjes daarachter zijn volgens het 'steegjesprincipe' geplaatst. Ook hier geldt dat door twee typen kavels en woningen, elk met hun hoekwoningen een grote differentiatie aanwezig is.

De rijtjes hebben hun parkeerplaatsen op eigen erf, in de voortuin. Voor bezoekers zijn er nog enkele plaatsen in het openbaar gebied.

Doordat de opbrengst van de vrije kavels hoog genoeg is, is dit model ook financieel haalbaar, zij het met minder grondopbrengsten dan de vorige verkaveling.

Het grote probleem bij deze verkaveling is de geluidhinder van de A4. Door de dwarse opstelling van de rijtjes ontstaat er een 'geluidlek' waardoor de achterkanten van de woningen aan de Sloterweg geen geluidluwe zijde hebben (zie ook hoofdstuk 7).

Voor het westelijke parkeerterrein is daarom proefverkaveling 3 uitgewerkt tot definitieve verkaveling. Voor het oostelijke parkeerterrein ligt het anders, daar noopt de geluidhinder wél tot aaneengesloten bebouwing. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

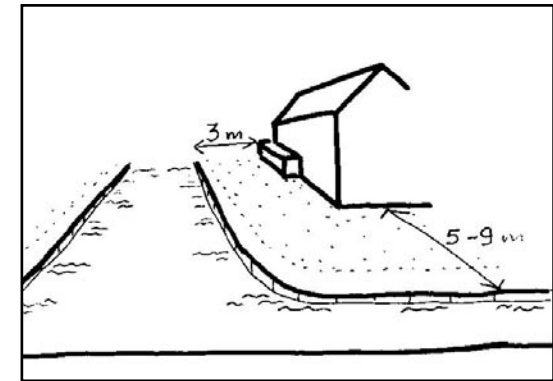
HET PLAN

Algemeen

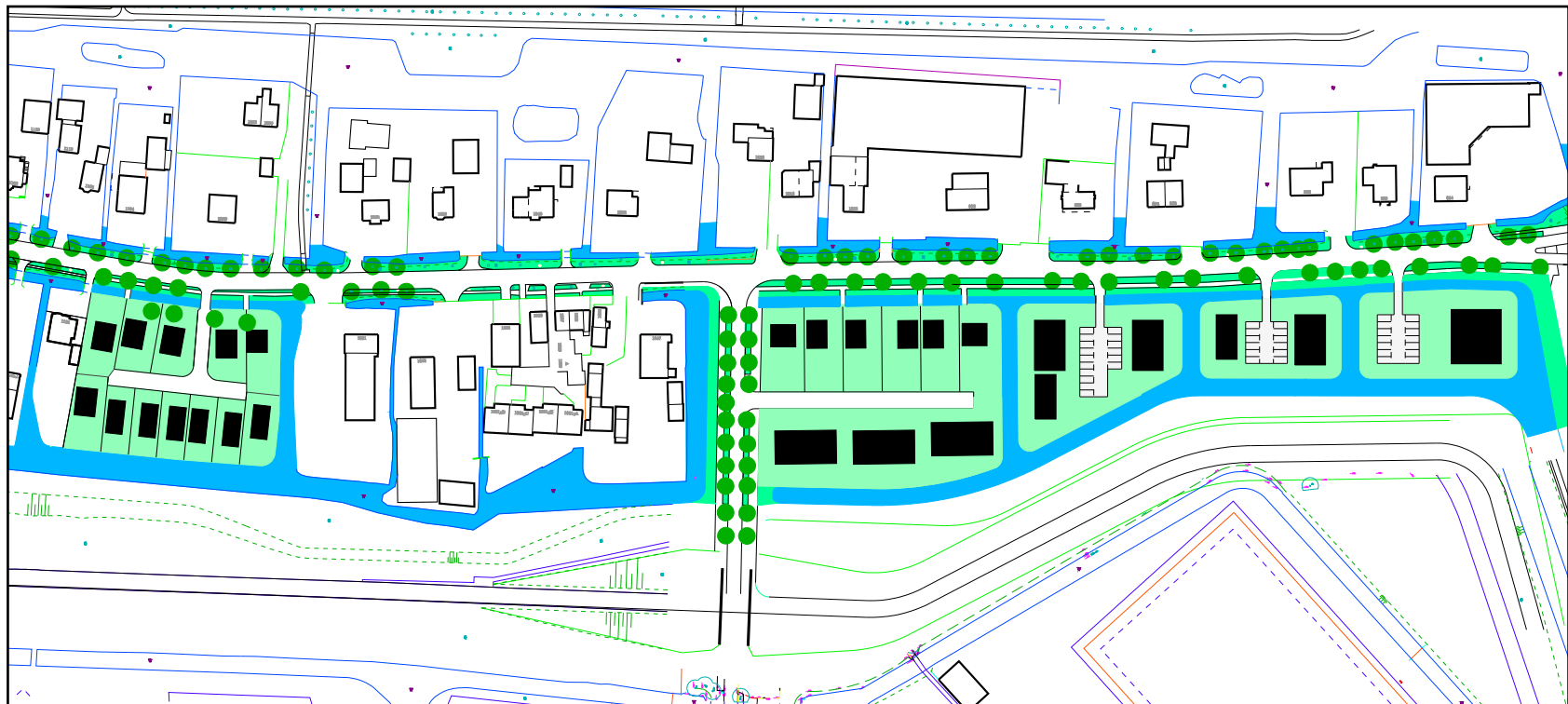
Zoals al verwoord in het Stedebouwkundig Programma van Eisen sportpark Sloten en in de Structuurvisie Zuidrand wordt met het bebouwen van de twee parkeerterreinen het karakter van aaneengesloten lintbebouwing hersteld.

Aansluitend aan de al aanwezige karakteristiek van geclusterde bebouwing in dit deel van de Sloterweg bestaat het plan uit twee clusters woningen, één op elk parkeerterrein. Daarnaast staan er aan de Anderlechtlaan kant een aantal kleine kantoorgebouwen.

Woningen zijn hier niet mogelijk vanwege geluidhinder (zie hoofdstuk 7). De clusters zijn van elkaar gescheiden door sloten, hetzelfde geldt voor de kantoren, die op drie 'eilandjes' staan. Door de brede sloten met onbebouwde oevers worden de karakteristieke doorzichten gewaarborgd. De woningen en kantoren langs de Sloterweg zijn op de weg georiënteerd, d.w.z. dat de voorgevel naar de Sloterweg is gekeerd. Bovendien hebben de woningen naar de Sloterweg toe een



Brede doorkijken en grote voortuinen zorgen voor een groen beeld



voetgangersbruggetje, één bruggetje voor twee percelen.

De woningen er achter zijn georiënteerd op het ontsluitingserf. Elke clustert heeft een eigen, centrale ontsluiting. Vandaar uit zijn alle woningen per auto bereikbaar, de woningen aan de Sloterweg via de achtertuin, de andere aan de voorkant.

Het groene karakter van de Sloterweg wordt gewaarborgd door het herstel van het karakteristieke profiel met twee bermsloten. Bovendien zijn er diepe voortuinen van 5 – 9 m. Een aantal bestaande bomen die in voortuinen terecht komen worden gehandhaafd. De bebouwing van de westelijke cluster bestaat uit vrijstaande woningen van maximaal drie lagen hoog. Daarbij mag één bijgebouw komen (berging/garage) van één laag hoog. Dit bijgebouw mag ook geïntegreerd worden in het hoofdgebouw (drive-in woning). De derde bouwlaag moet aan de voorkant terugliggen, om aan de straatkant de bebouwing niet al te hoog te laten lijken. Aan de Sloterwegkant moeten de bijgebouwen terugliggen ten opzichte van de hoofdbebouwing, om een zekere geleiding in de bebouwingwand te waarborgen. Zie ook onder 'Bouwveloppen'.

In de oostelijke cluster geldt voor de bebouwing langs de Sloterweg hetzelfde. Voor de bebouwing ten zuiden hiervan is dat anders. Hier zijn de geluidhinderproblemen van dien aard dat er aan de zuidkant met dove gevels gewerkt moet worden (zie hoofdstuk 6, Technische aspecten). Dit leent zich slecht voor individueel opdrachtgeverschap, vandaar dat afgestapt is van vrijstaande bebouwing en overgegaan is naar rijtjesbouw. Deze scher-

men beter het geluid af en hierin zijn dove gevels beter in te passen.

De kantoren staan op eilandjes. Ook zij zijn georiënteerd op de Sloterweg. Elk eilandje wordt ontsloten via een eigen brug. De hoeveelheid bebouwing en parkeerplaatsen is zodanig beperkt dat maximaal 50% van zo'n eilandje bebouwd en/of verhard wordt.

Wonen

Tot 100 m² gebruiksoppervlak is de woningvoorraad in het stadsdeel goed gedifferentieerd naar oppervlakte, maar er zijn weinig woningen groter dan 100 m². Wild wonen is bij uitstek een leefmilieu waarbinnen grotere woningen passen. De bouwvelop staat op de meeste kavels woningen met een bruto vloeroppervlak tot 220 m² toe. Bij een deel van de kavels geldt een lager maximaal gebruiksoppervlak. Hierdoor kan ook op het niveau van het plangebied woningdifferentiatie ontstaan.

In het stadsdeel is behoefte aan koopwoningen voor starters. Daarom zullen in het westelijke cluster een aantal woningen van ca. 75 m² gebruiksvloeroppervlak en met een prijs van maximaal € 175.000, prijspeil 1 januari 2005 gerealiseerd worden. Het begrip starter zal geen criterium zijn bij de selectie van gegadigden voor de woningen.

Een starter is een woningzoekende die geen zelfstandige woning achterlaat. Deze aanduiding op zich zegt niets over het inkomen. Wij gaan ervan uit dat de meeste starters alleenstaanden of tweepersoons huishoudens zijn. Vaak zullen zij niet alleen starten met hun wooncarrière, maar ook aan het begin staan

van hun carrière op de arbeidsmarkt.

De visie wonen van stadsdeel Slotervaart gaat ervan uit dat woningen met een v.o.n.-prijs tot € 175.000 betaalbaar zijn voor zogenaamde lagere middeninkomens. Hieronder verstaan wij huishoudens met een inkomen tussen modaal en anderhalf maal modaal. Volgens de concept-woonvisie Amsterdam die in 2005 is opgesteld door de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam bestaat deze inkomensgroep hoofdzakelijk uit éénpersoons huishoudens. Stellen en gezinnen behoren vaker tot de hogere middeninkomens (vanaf anderhalf maal modaal) en hoge inkomens (vanaf tweemaal modaal). Door de gekozen maximumprijs zijn de woningen bereikbaar voor alleenstaanden en ook voor tweepersoonshuishoudens waarvan slechts één inkomen voldoende zeker is als basis voor een hypotheek.

Voor alle in Amsterdam te bouwen nieuwbouwwoningen geldt de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006, waarin richtlijnen zijn vastgelegd voor duurzaam bouwen (zie milieuparagraaf) en aanpasbaar bouwen. De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen gelden alleen voor éénlaagse woningen gelegen op de begane grond of bereikbaar met een lift. De meeste woningen binnen dit plangebied zullen bestaan uit meer woonlagen en hoeven daarom niet aan de richtlijnen te voldoen. Het is echter aan te bevelen ook deze woningen te bouwen volgens de richtlijnen, zodat ook deze woningen bezoekbaar zijn voor minder validen en aanpasbaar d.m.v. een traplift in het geval dat een bewoner gehandicapt raakt.

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen erf, er zullen minimaal twee parkeerplaatsen per kavel gerealiseerd moeten worden, hetzij in een garage, hetzij in achter- of zijtuin. De kantoren hebben hun parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kantoren en kleinschalige bedrijfsruimte

Voor wat betreft bedrijfsruimte is de markt voor bovenlokale kantoor-en bedrijfsruimte de komende jaren verzadigd (Inbo Adviseurs, "Strategische visie Parkstad: "Werken aan werk", maart 2002). Dat beeld kan er binnen enkele jaren anders uitzien.

De vraag naar kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte is al jarenlang groot in Amsterdam. Onderzoek en Statistiek (O&S, "Kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam, onderzoek naar voorraad en behoefte" februari 2004) schat de jaarlijkse behoefte aan nieuwe kleinschalige ruimte in Slotervaart op circa 3000m² per jaar.

Starters en kleine bedrijven werken vaak vanuit huis omdat betaalbare bedrijfsruimte ontbreekt. Wanneer ze de stap wagen vestigen ze zich het liefst in het eigen stadsdeel. Vestiging in een plint op de begane grond heeft de voorkeur, evenals vestiging in een verzamelgebouw met gedeelde voorzieningen (O&S 2004). Overigens gaat dit onderzoek uit van de bestaande situatie, terwijl met de stedelijke vernieuwing juist een inhaalslag én omslag in imago gemaakt wordt de komende jaren. Ook met een overloop vanuit de relatief dure binnenstad is geen rekening gehouden.

In Nieuw Sloten staat de Laan van Vlaan-



deren en de Anderlechtlaan als bovenlokale werklocatie genoteerd. Sportpark Sloten/ Volkstuinen stond op het moment van de nota: "Werken aan werk" (maart 2002) nog niet als potentiële werklocatie aangegeven, maar INBO adviseurs zegt het volgende: "De locatie Sportpark Sloten heeft voor bedrijvigheid aansprekende locatiekwaliteiten, zoals de ligging aan de snelweg, potentiële goede bereikbaarheid en beschikbare ruimte voor nieuwe ontwikkelingen."

De locatie is niet direct langs de snelweg, maar aan de kant van Nieuw Sloten. In feite ligt ze tussen de Anderlechtlaan, die zich als werklocatie met bovenlokaal bereik positioneert, en de woonwijk Nieuw Sloten waar kleinschalige bedrijvigheid goed past. De bebouwing bestaat uit maximaal vijf kantoorvolumes van maximaal drie lagen hoog, met een terugliggende derde laag aan de Sloterwegkant. Op de hoek van de Sloterweg met de Anderlechtlaan leent de situatie zich voor een relatief groot volume, deze markeert het begin van dit deel van

de Sloterweg. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 970 m² en leent zich goed voor verzamelgebouw. De afmetingen van de overige kantoren variëren van 7.50x16 m tot 11x18 m, hetgeen resulteert in een bruto vloeroppervlak van 310 tot 545 per gebouw. Zij lenen zich goed voor individuele gebruikers die een eigen gezicht willen naar de Sloterweg, maar ook een mogelijkheid is opdelen van de gebouwen in kleinere units voor meerdere ondernemers. In dat laatste geval kan HERMEZ subsidie aangevraagd worden die ter beschikking wordt gesteld voor realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte.

Openbare ruimte

De bouwkavels grenzen aan De Sloterweg. Deze oude dorpsweg vormt een waardevol historisch relict binnen het stadsdeel. In de leidraad Openbare ruimte is hij daarom opgenomen als bijzonder gebied, waar een bijzonder materiaalgebruik en afwijkend meubilair kan worden toegepast. Dit om het specifieke karakter van de plek te benadrukken.

De kavels met de nieuwe woningen krijgen een privaat karakter waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Daarom wordt de buitenruimte, als erf (zonder niveaoverschillen) aangelegd.

Het materiaal voor de bestrating is gebakken klinkers, hetgeen goed aansluit bij het dorps karakter van de Sloterweg.

De bestaande boomstructuur langs de Sloterweg zal worden doorgezet tot aan de An-

derlechtlaan.

Aan weerszijden van de entree van het Sportpark, die tevens de ontsluitingsweg van een van de bouwkavels vormt, wordt de haag met bomen van het sportpark doorgezet. Hiermee krijgt het sportpark een duidelijke zichtbare entree aan de Sloterweg.

Doordat de sloot langs de Sloterweg wordt doorgezet en ook water komt tussen de kavels, vormen de nieuwbouwlocaties eilandjes. Het water speelt hierdoor een belangrijke rol bij de inrichting van de buitenruimte. Om de kavels meer los te laten komen van de wielerveding en het water vanaf de openbare weg beleefbaar te maken zal het ter hoogte van de aansluiting met de Anderlechtlaan worden verbreed.

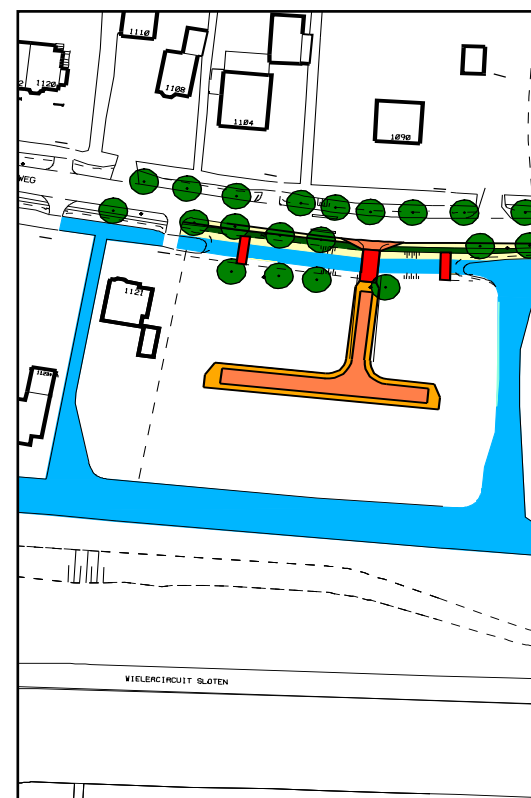
De bouwkavels zullen voor de auto middels een brug centraal worden ontsloten. Per twee kavels komt er een smallere houten voetgangersbrug. Uitzondering hierop zijn de hoekkavels, die ieder hun eigen voetgangersbruggetje krijgen. De bruggen vormen straks een beeldbepalend onderdeel van de Sloterweg. Ze moeten niet detoneren bij de bestaande bruggen en aansluiten bij het oorspronkelijke karakter. Daarom worden de bruggen meeontworpen met het openbare ruimteplan.

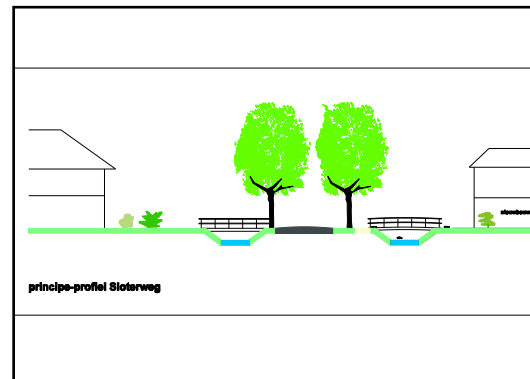
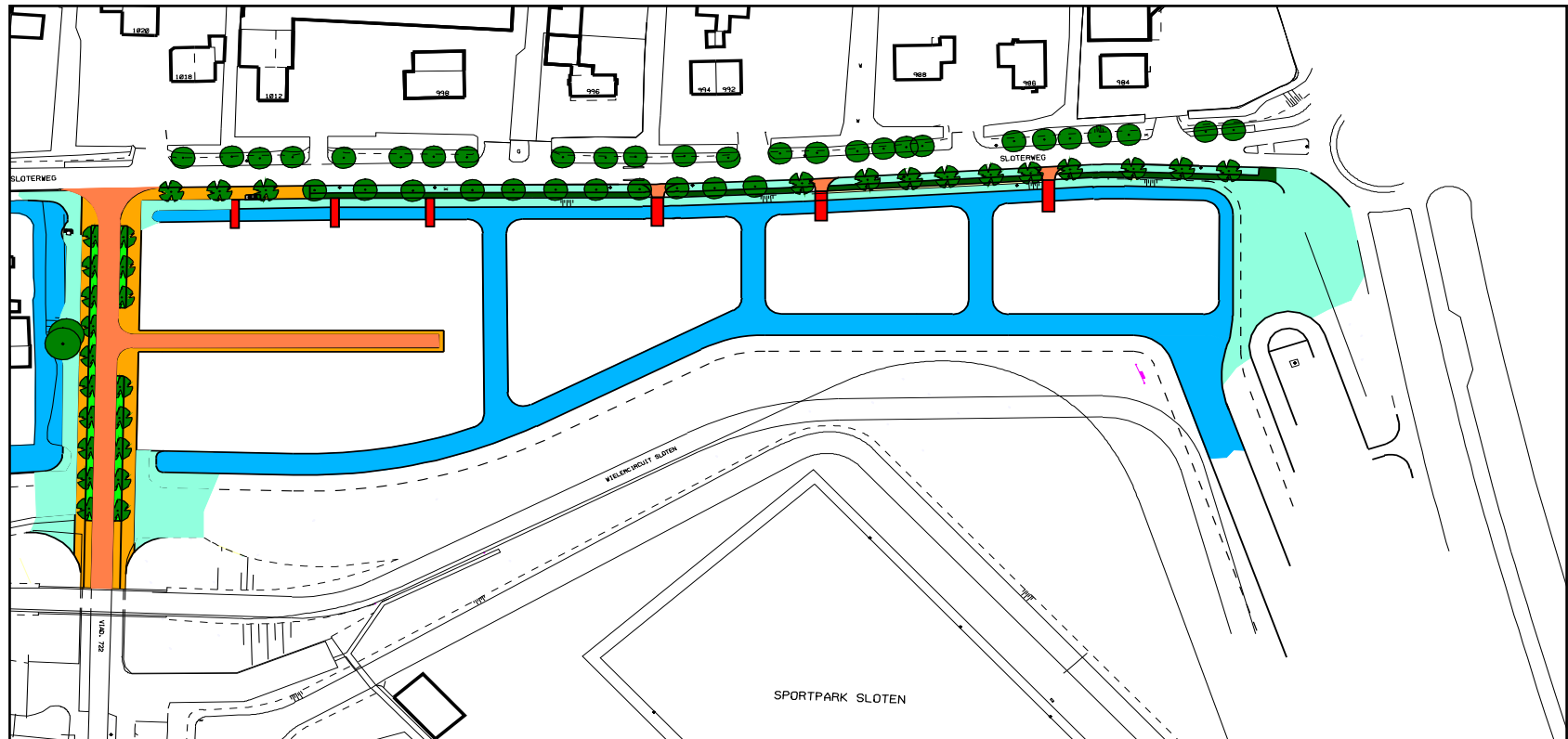
Alle bruggen zullen net iets verschillend worden, maar zullen in hun vormgeving wel familie van elkaar zijn.

De huidige bruggen langs de Sloterweg zijn divers. Toch overheersen een aantal beeldbepalende kenmerken. Deze kenmerken zijn ook uit-

gangspunt voor het ontwerp van de nieuwe bruggen.

De vuilophaal gebeurt middels ondergrondse containers. Bij de woningen zullen deze bij voorkeur bij de ingang van de clusters gesitueerd worden. De kantoren zullen deze in pandig moeten realiseren.





Wijze van uitgeven

Voor de vrijstaande woningen worden bouwrijpe percelen, inclusief bruggen, in erfpacht aangeboden door het stadsdeel. In de verkoopovereenkomst zal verwezen worden naar dit Stedebouwkundig Plan en zullen de bouwvelop - afspraken worden opgenomen. Een bestemmingsplan is in de maak, hierin worden de uitgangspunten en ontwerp van dit plan verwerkt. Eventuele aanvullende voorwaarden die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden komen in de erfpachtovereenkomst.

De aaneengesloten bebouwing in het oostelijk gelegen cluster worden bij voorkeur aan een ontwikkelaar gegund. Een ontwikkelaar is meer toegerust voor het realiseren van bebouwing in geluidgehinderde zones. Het kantoorgebouwtje dat hier direct aan grenst heeft een geluidafschermdende werking. Om ontheffing van de Wet Geluidhinder te kunnen krijgen voor de woningen zal deze in dezelfde bouwstroom gerealiseerd moeten worden.

Voor de rijtjeswoningen en de kantoren/bedrijven zal een selectieprocedure opgestart worden, conform de richtlijn 'Selectie marktpartijen' zoals vastgesteld door de centrale stad. Ook hier geldt dat verwezen wordt naar dit SP en in de erfpachtovereenkomst en in het bestemmingsplan de bouwvelop – afspraken worden verwerkt.

TECHNISCHE ASPECTEN

Watercompensatie

Omdat in geval van heftige regenval de riolering het water soms niet kan verwerken zijn er vanuit het Waterschap eisen geformuleerd m.b.t. oppervlaktewater. Dit houdt de verplichting in om bij elke toevoeging van verharding en/of bebouwing van meer dan 1000 m² 10% (oppervlakte)water toe te voegen. In het SpvE sportpark Sloten is hier al melding van gemaakt. Binnen het SpvE gebied zal veel verharding in de vorm van parkeerplaatsen toegevoegd worden en de nodige bebouwing. Binnen dit gebied zal dan ook gezorgd worden voor voldoende watercompensatie. Het gebied van het SpvE bestaat uit twee delen met een eigen waterpeil, het sportpark zelf, met een peil van 0.60/1.10 –NAP en de Sloterweg c.a. met een peil van 1.90/2.50 –NAP. Watercompensatie, indien nodig, zal altijd binnen een gebied met hetzelfde waterpeil moeten plaatsvinden. De twee delen van het SpvE zullen dus beiden voor hun eigen watercompensatie moeten zorgen.

Het plangebied van dit Stedebouwkundig Plan bestaat momenteel uit:

14.000 m² verharding,
11.000 m² groen,
3.000 m² water.

In het ontwerp zijn de oppervlaktes als volgt:

10.000 m² verharding,
13.000 m² groen,
5.000 m² water.

Hieruit blijkt dat het aantal m² verharding aanzienlijk is afgenomen, groen en water

daarentegen toegenomen. De behoefte aan oppervlaktewater is met 400 m² afgenomen, terwijl het aantal m² water met 2.000 is toegenomen. Hieruit resulteert een 'overschot' van ca. 2.400 m² water. Dit zal ingebracht worden in de zg. waterboekhouding, waardoor dit als compensatie kan gelden voor andere projecten binnen hetzelfde polderpeil.

Leidingen en kabels

Van beide locaties zal de ondergrondse infrastructuur ontsloten worden vanaf de Sloterweg. Bij de westelijke cluster zal dit gebeuren door de autobrug, waarna de percelen vanuit de straat hun aansluiting krijgen. De andere cluster zal ontsloten worden via de ontsluitingsweg van het sportpark. De kantoren zullen evenals de eerstgenoemde locatie ontsloten worden door een toegangsbrug. Door niveauverschil tussen Sloterweg en de percelen zal er voor de riolering een gemaltinge komen.

Speciale aandacht vragen de twee hogedruk gasleidingen. Deze liggen ten zuiden van de twee bouwlocaties. Om te voldoen aan de regelgeving t.b.v. het plaatsgebonden risico moeten er afstanden tussen bebouwing en gasleidingen in acht genomen worden. Deze afstanden zijn afhankelijk van de aard van de gasleidingen (diameter, druk, diepteligging) en de functie van de bebouwing. De minimaal vereiste afstanden zijn vastgelegd in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 26 november 1984. Voor

dit plan betekent dat, dat voor woonbebouwing een afstand aangehouden moet worden van 20 m vanaf de 16" leiding en van 30 m vanaf de 30" leiding. Voor kantoorbebouwing met minder dan 50 werknemers is dat 5 m. Door de Gasunie is een plaatsgebonden risicoberekening gemaakt. Deze heeft uitgewezen dat momenteel alleen het westelijk clustertje in de 'gevaarzone' ligt. Door ter plaatse 10 cm. extra grond aan te brengen op de leiding is dit probleem verholpen.

Bouwrijp maken

De percelen zullen bouwrijp opgeleverd worden, d.w.z. vrij van obstakels en met schone grond. Ook zullen ontsluiting, aansluitingen leidingen en kabels, beschoeiing en de bruggen vóór de oplevering van de percelen aangelegd en gebouwd zijn.

MILIEU

Geluidhinder

Volgens de Wet Geluidhinder moet in een strook van 600 m breedte langs de A4 en 200 m breedte langs de Sloterweg onderzoek gedaan worden naar de geluidbelasting van de gevels voor nieuwbouw. Voor deze geluidbelasting geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 db(A). Maximaal toelaatbaar is langs de snelweg 55 db(A) en langs de Sloterweg 65 db(A) ('stedelijke weg'). Hiervoor moet bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord – Holland ontheffing worden aangevraagd. Voorwaarde voor deze ontheffing is dat de woning minimaal één geluidluwe gevel moet hebben, d.w.z. van maximaal 50 db(A). Mocht de maximaal toelaatbare geluidbelasting overschreden worden, dan is geen ontheffing mogelijk en moet de betreffende gevel 'doof' uitgevoerd worden. Dat betekent dat bij verblijfsruimtes geen ramen mogen komen die geopend kunnen worden.

In verband met het stiller worden van het verkeer in de toekomst mag voor de Sloterweg 5 db(A) afgetrokken worden van de berekende belasting en voor de A4 2 db(A).

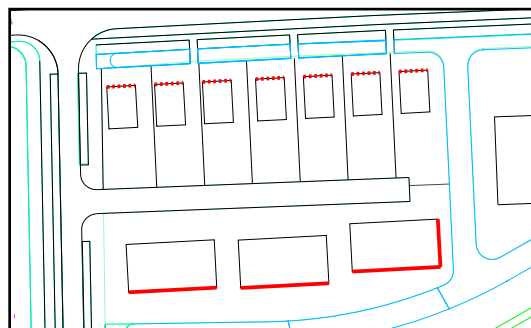
Bij het meest westelijk gelegen parkeerterrein is de geluidbelasting van de A4 gelegen tussen de 53.1 en 55.0 db(A). De geluidbelasting van de Sloterweg varieert van 58.2 tot 58.4 db(A). Dove gevels zijn dus niet nodig, maar er zal wel ontheffing aangevraagd moeten worden. Al de woningen op dit terrein hebben minimaal één geluidluwe gevel. Bij het andere parkeerterrein is de geluidbelasting aan de meest zuidelijk gevels meer

dan 55 db(A). Hier zijn dus dove gevels verplicht.

Om te voorkomen dat er een groot aantal individuele ontheffingen aangevraagd worden zal door het stadsdeel deze voor het hele plangebied in zijn geheel aangevraagd worden, voorafgaand aan de verkoop.

Luchtkwaliteit

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is voor dit plan de huidige situatie en die van 2015 berekend. Conclusie is dat dit project geen significante bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Bodemverontreiniging

Voor beide locaties is een indicatief bodemonderzoek verricht. In beide parkeerplaatsen is geringe tot matige verontreiniging waargenomen. In de westelijke parkeerplaats is bovendien olieverontreiniging geconstateerd. Nader onderzoek hierover wordt aanbevolen, hierin zal ook de concentratie zink worden onderzocht. In zijn algemeenheid dient er rekening mee te worden gehouden dat van de locatie vrijkomende, niet ernstig verontreinigde, grond niet zonder meer voor hergebruik in aanmerking komt. Eventueel hergebruik dient te worden gerealiseerd binnen de regels van het Bouwsoffenbesluit.

Duurzaam bouwen

Voor alle in Amsterdam te bouwen nieuwbouwwoningen gelden de richtlijnen voor duurzaam bouwen die zijn opgenomen in de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006. Deze richtlijnen hebben voor het grootste deel betrekking op het beperken van het energieverbruik. Daarnaast dient

- Gevel waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden
- Dove gevel verplicht

milieuschade te worden beperkt door alleen duurzaam geproduceerd hout te gebruiken en door uit te sluiten dat koper en zink in contact komen met hemelwater. Ook op grond van de Wet milieubeheer stelt de gemeente Amsterdam beperkingen aan de toepassing van metalen. Op grond van deze wet stelt de gemeente normen op voor de concentraties koper, lood en zink die mogen voorkomen in water dat wordt geloosd op het riool of oppervlaktewater. Toepassing van deze metalen aan de schil van gebouwen leidt al snel tot overschrijding van de normen.

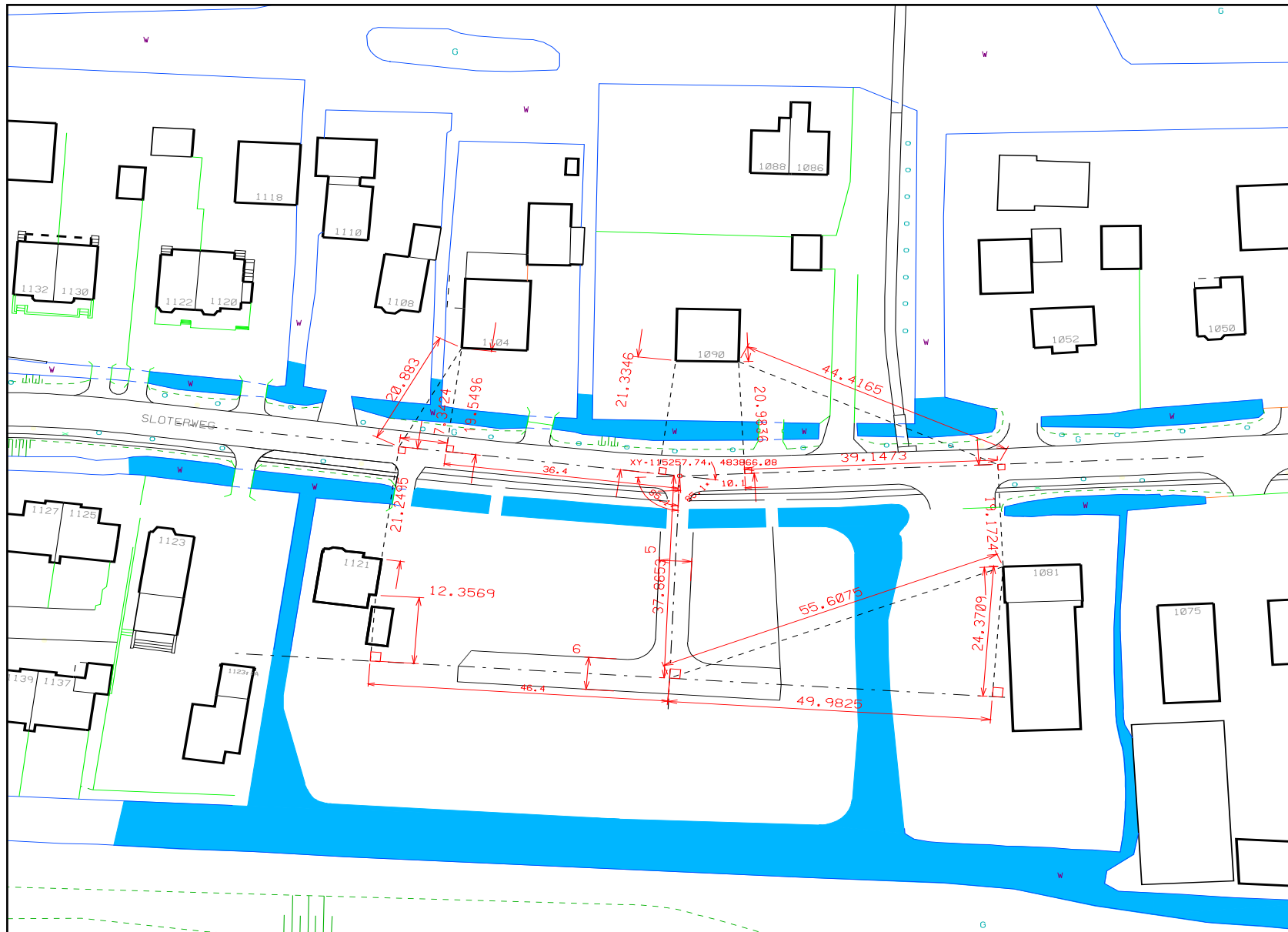
FINANCIELE PARAGRAAF

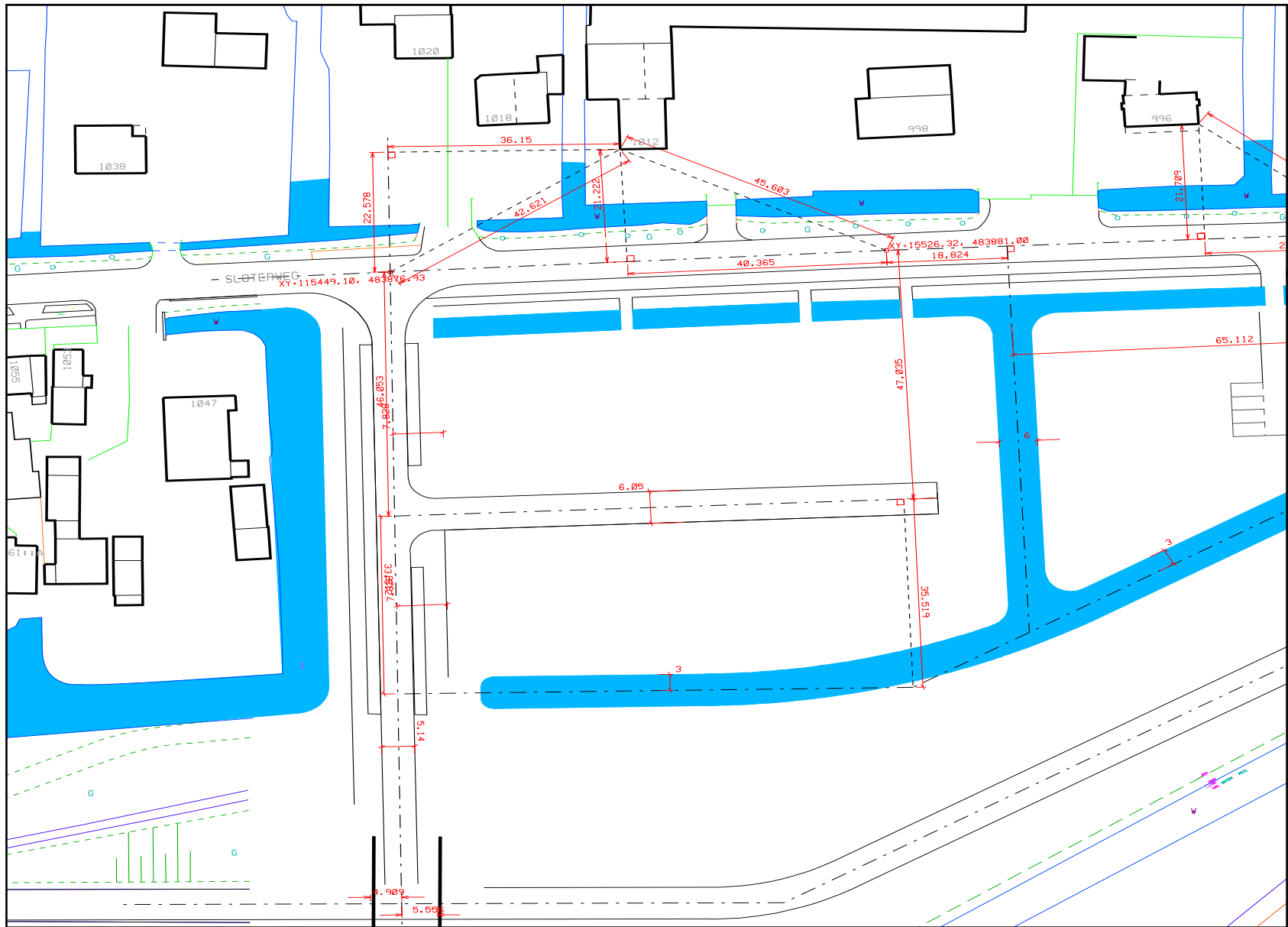
Voor het Sportpark Sloten is op 13 juli 2005 door de Stadsdeelraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen met bijbehorende grondexploitatie (inclusief kredietaanvraag) vastgesteld. Op 30 november 2005 heeft de Gemeenteraad kennis genomen van het SPvE en ingestemd met de grondexploitatie. In deze grondexploitatie zijn begrepen de beide bouwvlekken voor de vrije-sector kavels en het noord-oostelijke deel van het sportpark (commerciële sportvoorzieningen). Ten gevolge van enerzijds de door de centrale stad opgelegde bezuinigingen (de z.g. 10%-operatie) en anderzijds de optredende wijzigingen in zowel de kosten- als opbrengstenkant van de grondexploitatie, is het noodzakelijk dat de grondexploitatie opnieuw ter besluitvorming zal worden aangeboden. De herzieningsprocedure is in werking gezet en naar verwachting zal nog dit jaar de herziene grondexploitatie door het de Stadsdeelraad worden vastgesteld en worden voorgelegd aan de Gemeenteraad.

VASTE PUNTENPLAN

Dit vaste puntenplan is de basis voor de bouwveloppen en het definitieve matenplan, wat op zijn beurt weer basis is voor het bouwrijpmaken en de uitgifte van de percelen. In dit plan zijn de belangrijkste vaste punten aangegeven van het plan i.c. de wegassen van de Sloterweg en daaraan gerelateerd die van de ontsluitingen van de bebouwingsclusters. Ook is in dit plan het openbaar en het uitgeefbaar terrein vastgelegd.

Het meer gedetailleerde matenplan wordt in een volgende fase gemaakt en dient mede als basis voor de bouwvelop-afspraken.

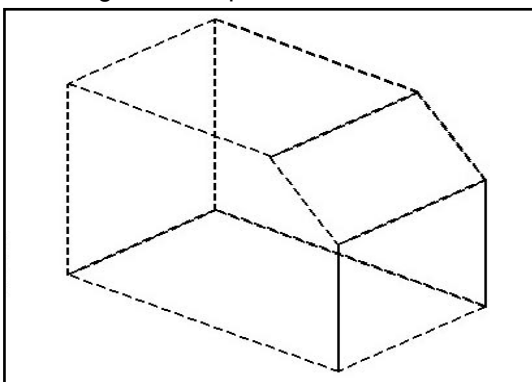




BOUWENVELOPPEN

Ten behoeve van de bouw van de woningen en de kantoren en de inrichting van de niet bebouwde ruimte zijn de planuitgangspunten samengevat in zg. bouwenveloppen. Dit is een stelsel van spelregels waaraan de toekomstige eigenaar van een perceel zich moet houden.

Voor de hoofdgebouwen (woning of kantoor) bestaat de bouwvelop uit een denkbeeldig driedimensionaal raamwerk ('doos') waarbinnen het gebouw zich moet bevinden, hiermee worden de maximale uitwendige maten van het gebouw bepaald.



Voor bijgebouwen is een groter gebied aangewezen waar deze geplaatst mogen worden. In de envelop staat ook een maximaal bebouwingspercentage en een maximaal te realiseren m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor het hele perceel en aanvullende regels over de inrichting van het perceel.

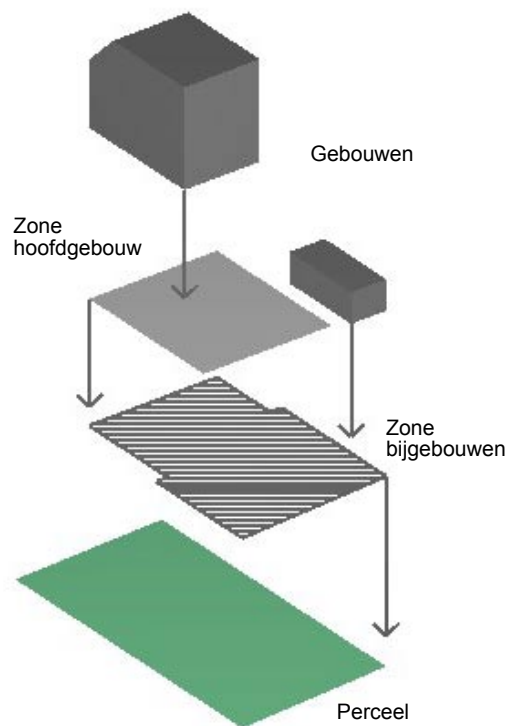
Al deze spelregels worden in het kader van de gronduitgifte per perceel contractueel vastgelegd.

Met deze spelregels wordt beoogd de meest relevante stedenbouwkundige uitgangspun-

ten, t.w. hedendaagse bouw in een min of meer landelijke setting vast te leggen en voor het overige zo veel mogelijk vrijheid te geven.

Vrije kavels

De bouwvelop is in een drietal gebieden te onderscheiden, het gehele perceel, een zone waarop een bijgebouw (garage/schuur) mag staan en een (kleinere) zone waarop het 'hoofdgebouw' mag staan. De twee bebouwingszones overlappen elkaar gedeeltelijk,

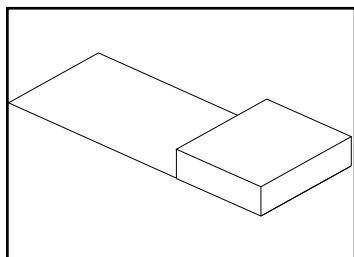


zodat het bijgebouw geïntegreerd kan worden in het hoofdgebouw. Dit is bijv. het geval bij drive-in woningen.

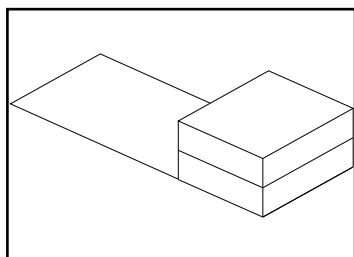
Het hoofdgebouw mag maximaal 3 lagen hoog zijn, in totaal maximaal 9 m, waarbij de naar de weg gekeerde zijde van de derde laag terug moet liggen t.o.v. de voorgevel onder een hoek van 45°. Hier kan dan een kap worden gerealiseerd, of een terugliggende laag met dakterras. Hiermee wordt de hoogte van de bebouwing vanaf de weg visueel verzacht. De woning moet naar de Sloterweg georiënteerd zijn.

Het hierboven geschetste raamwerk mag niet geheel volgebouwd worden. Dit zou leiden tot te grote woningen die niet in de omgeving passen en grote eenvormigheid. Daarom gelden er nog een aantal regels m.b.t. (maximale) oppervlaktes. Dat zijn de bebouwingspercentages (% van het perceel dat bebouwd mag worden) en de fsi (floor-space index, het aantal m² bruto vloeroppervlakte / m² perceelgrootte). Hiermee is binnen het raamwerk een grote differentiatie van bouwvormen en woninggroottes mogelijk, de laatste is hiermee afhankelijk van de perceelsgrootte. De percelen hebben een fsi van 0.60, het maximale bebouwingspercentage is 30. Daar waar deze getallen leiden tot een vloeroppervlak van minder dan 175 m² is een maximaal bruto vloeroppervlak toegestaan van 175 m².

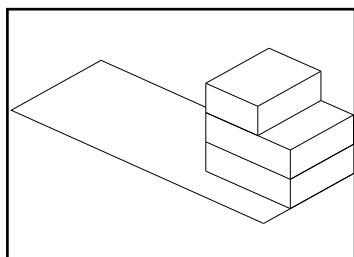
Met deze manier van regelen zijn woningen van voldoende grootte gewaarborgd (ca. 175 - 225 m² bruto vloeroppervlak, inclusief bijgebouwen) waarbij een grote vrijheid is in bouwvorm, maar ook het percentage onbebouwd van het perceel, wat het groene karakter ten goede komt.



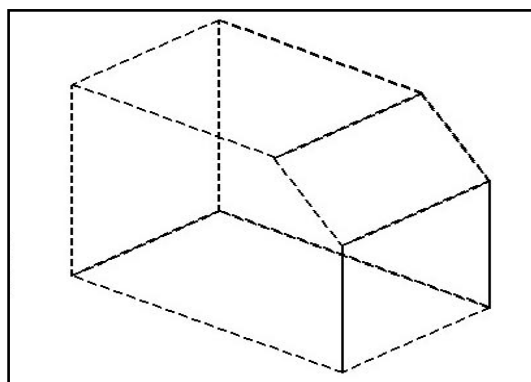
Wanneer in één laag gebouwd wordt kan de maximale vloeroppervlakte niet gehaald worden



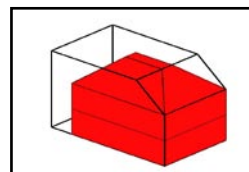
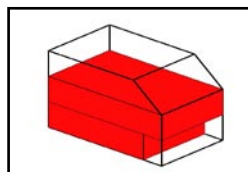
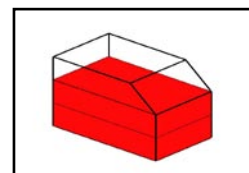
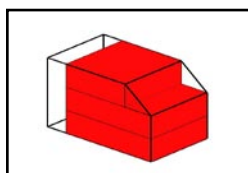
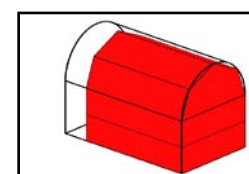
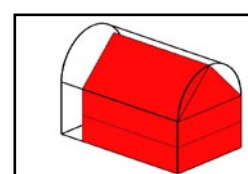
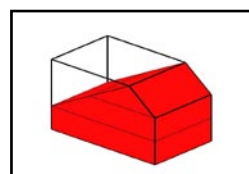
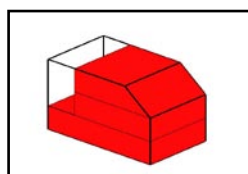
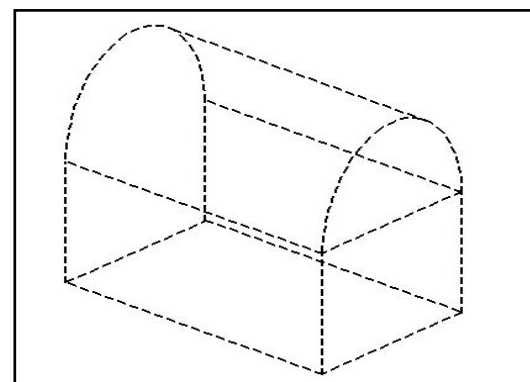
Wanneer in twee lagen gebouwd wordt kan de maximale vloeroppervlakte gehaald worden



Wanneer in drie lagen gebouwd wordt met het maximale vloeroppervlak is het bebouwingspercentage lager



Standaard bouwenvelop



Een zadel- mansarde- of ronde kap, waarbij de nokrichting haaks op de weg staat moet ook mogelijk zijn in een deze omgeving. Bij de hiervoor beschreven envelop is dit niet mogelijk. Daarom is een tweede envelop geïntroduceerd, waarbij deze wél toegestaan zijn. De maximale goothoogte is hier 6 m, de maximale nokhoogte 10.5 m.

Een selectie van mogelijke bouwvormen binnen de envelop

Voorts zijn er nog een aantal regels m.b.t. de plaatsing van de gebouwen:

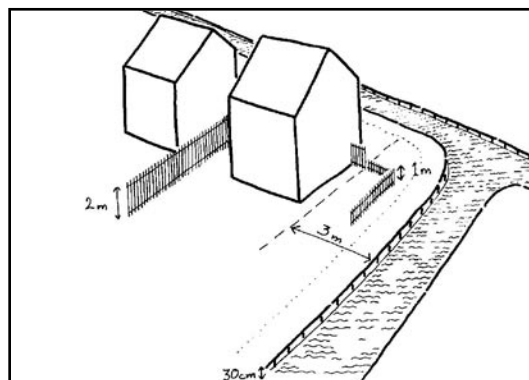
- de bebouwing moet in de voorgevelrooi-lijn gebouwd worden;
- de bebouwing mag niet dicht bij de zijdelingse perceelgrens komen dan 1m., langs de sloten en ontsluitingsweg is dit 3 m;
- de voorgevel mag maximaal 60 % van de perceelsbreedte bedragen (het bouwvlak is breder dan deze 60 %, zodat met de woning op het perceel geschoven kan worden);

De maten zijn zo gekozen dat steeds aan één kant van de woning een ruimte over kan blijven van ca. 3 m. voor garage, carport of parkeerplaatsen. Met deze regels wordt de geleding van de bebouwing en het landelijke karakter vastgelegd. Ook blijft hiermee een loop om het huis mogelijk en blijft overlast voor de burens tijdens de bouw beperkt.

De bijgebouwen zijn maximaal één laag, al of niet met een kap, de goothoogte is maximaal 2.50 m, de nok is maximaal 6m. Bij de woningen aan de Sloterweg kan halverwege de zijgevel tegen de perceelgrens worden aangebouwd, bij de overige woningen is dit vanaf de voorgevel. Hierdoor is het mogelijk om de achtertuin efficiënter in te delen en kunnen burens ook gezamenlijk een dubbele garage bouwen.

In het onbebouwde gedeelte geldt voor schuttingen etc. het bouwbesluit: tussen percelen een maximale hoogte van twee meter,

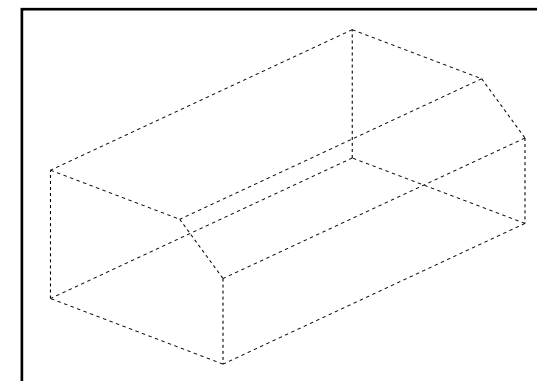
waar het perceel grenst aan het openbaar gebied is dat één meter. Bovendien mogen oeverbeschoeiingen maximaal 30 cm boven het hoogste waterpeil uitkomen en mogen hekken e.d. binnen drie m. van het water niet hoger zijn dan 1 m. Hiermee wordt voorkomen dat achtertuinen met diverse schuttingen dichtgebouwd worden en langs de slootkant hoge terrassen verrijzen.



Op de openbare weg is maar beperkt gelegenheid voor parkeren. Daarom moet op elk perceel ruimte beschikbaar zijn voor minimaal twee parkeerplaatsen. Parkeren mag aan de Sloterwegkant niet in de voortuin.

Aaneengesloten bebouwing

De locatie van de aaneengesloten bebouwing heeft en afwijkende bouwvelop. Het is hier een perceel waar meerdere woningen op gebouwd mogen worden. Ook hier gaat het om een raamwerk met als hoogte 3 bouwlagen of 9 m., met aan de straatzijde een afgeschuinde kant. In verband met geluidhinder is deze hoogte, in ieder geval voor een deel van de bebouwing, verplicht. Op de zone hoofdgebouw mogen twee of drie volumes neergezet worden. Deze zone is dieper dan bij de individuele kavels, daardoor is de zone bijgebouwen hier komen te vervallen. Hiermee is er voor de bouwer meer flexibiliteit geschapen om tot een goede oplossing te komen m.b.t. de geluidhinder.

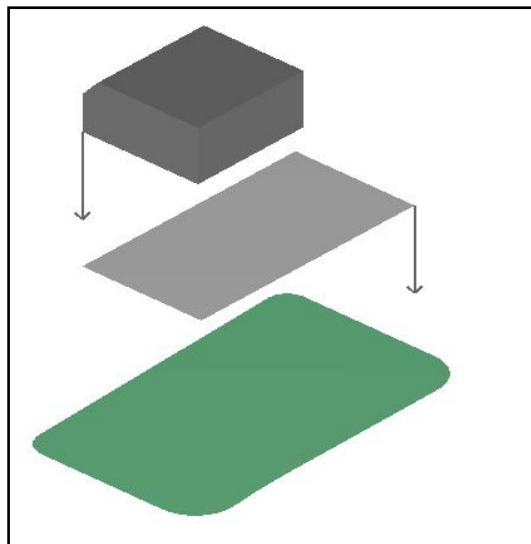
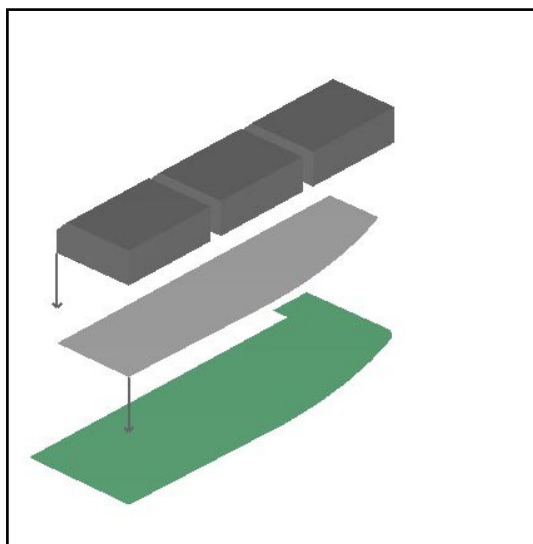


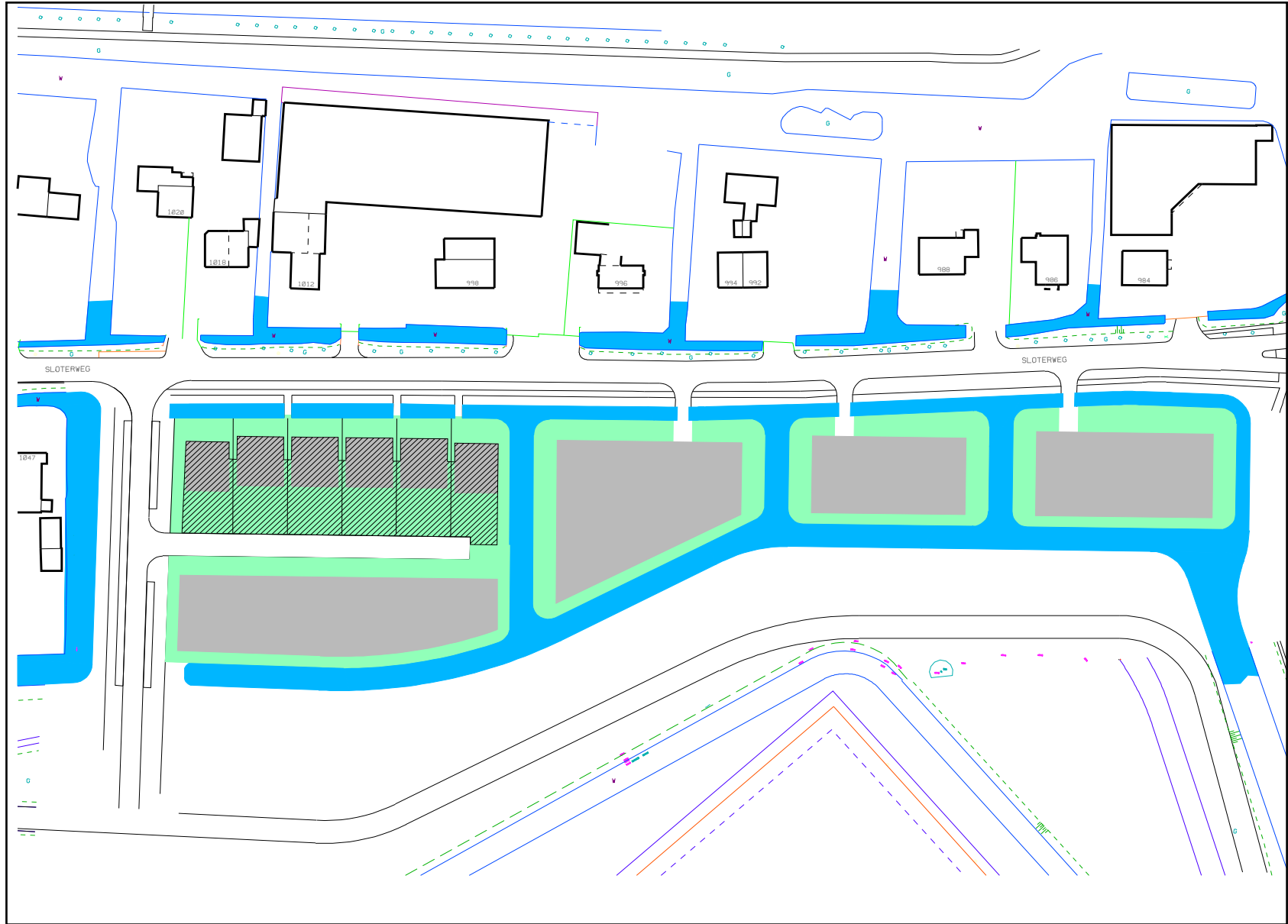
Ook hier geldt dat het raamwerk niet helemaal volgebouwd mag worden. Het maximale bebouwingspercentage is 40, het maximale te realiseren aantal m² bvo is 2.500. Hierin kunnen 15 –20 woningen gerealiseerd worden, afhankelijk van de woninggrootte. Minimaal 1/3 van dit aantal zullen zg. starterwoningen zijn. Vermoedelijk zullen dit geen eengezinshuizen, maar appartementen worden. Voor de woningen zal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor het onbebouwde deel gelden dezelfde regels als voor de vrije kavels.

Kantoren

Ook deze hebben een meer specifieke bouwvelop. Het driedimensionale raamwerk is conform die van de woningen, drie bouwlagen, aan de Sloterwegkant terugliggend. De maximale hoogte is hier 11 m, het maximale bebouwingspercentage is 25 en de maximale fsi is 0.55. (Hiermee is een grote openheid en groen beeld geregeld). De afmetingen van de gebouwen verschillen per eiland. Het eiland op de hoek van de Anderlechtlaan mag één of meer gebouwen herbergen, waarbij de naar de Sloterweg toegekeerde gevel maximaal 18 m breed mag zijn. (Deze staat aan een grote ruimte, de rotonde Sloterweg – Anderlechtlaan, waar een groter volume beter tot zijn recht komt). De andere eilanden mogen eveneens één of meer

gebouwen herbergen, de maximale voorgevelbreedte is hier echter 11 m. Elk van de gebouwen mag maximaal 60% van het totaal toegestane bebouwingsoppervlak innemen. (Hiermee is ingespeeld op de kleinere maat en schaal van de Sloterweg). Op het onbebouwde gedeelte mogen parkeerplaatsen worden aangelegd, minimaal 1 parkeerplaats per 125 m² en maximaal 1 parkeerplaats op 75 m² bvo. (Dit resulteert in een bebouwings- en auto-verhardingsoppervlak van maximaal 50%). Voor het onbebouwde deel gelden dezelfde regels als voor de vrije kavels.







WELSTAND

In de Welstandsnota is de gehele Slot-erweg als een ruimtelijk systeem met als waardering "topkwaliteit". In de nota zijn alle bestaande gebouwen geïnventariseerd, beschreven en gewaardeerd. Voor ver- of nieuwbouw zijn slechts algemene criteria opgesteld. In haar hoofdstuk 'Overwegingen en aanbevelingen' zegt zij onder meer het volgende:

Algemeen:

Het historisch fragment doet aan als een relict in de stad: bijna verdrongen maar toch nog getolereerd. Vaak is er sprake van een krachtig contrast met de verstedelijkte context van de omgeving. In die gevallen is het contrast ook uitgangspunt voor nieuwe initiatieven: recht doen aan de historische context binnen het fragment en daaromheen de karakteristieken van het nieuwe ruimtelijke systeem volgen. De dynamiek van het ruimtelijk systeem is ook een kenmerk. Wanneer in de directe omgeving van het fragment landschap en bodemprofiel nog historische karakteristieke kenmerken vertonen, dan verdient het aanbeveling hierop duidelijk aan te sluiten.

Specifiek:

- binnen een kavel een prominente plaatsing van het hoofdgebouw in een bouwstijl die het typerende van het Ruimtelijk Systeem versterkt en waarbij ook moderne of experimentele invullingen een plaats kunnen vinden,
- overige woonbebouwing in bijpassende bouwstijl of als typische bijgebouwen,
- zelfstandige positie van de bouwmassa's, waarbij minder nadruk op de samenhang en

meer nadruk op de losse opzet ligt, zijn.

- bedrijfsbebouwing indien prominent geplaatst in landelijke of vergelijkbare en bijpassende moderne of experimentele bouwstijl,
- de plaatsing van de bouwmassa's geschiedt zodanig dat deze het open karakter van het erf respecteert en zich verbijzondert ten opzichte van de belendende percelen. Meer gedetailleerde specifieke criteria voor nieuwbouw worden niet gegeven.

Zoals in de inleiding al aangegeven beoogt dit plan de (woning)bouw met beperkte welstandelijke eisen tot stand te laten komen. Dat betekent dat bouwaanvragen getoetst worden aan hetgeen in de Welstandsnota staat en voor het overige aan basiskwaliteiten als architectonische verhoudingen, gevelindelingen, materiaal- en kleurgebruik etc.

De kantoren zijn kleinschalige kantoorvilla's en mogen geen architectonische gelijkenis vertonen. De architectuur van de woningen en de kantoren moet een bijdrage leveren aan de bestaande architectonische kwaliteit van de Sloterweg en die zo mogelijk verbeteren.

De rijtjeswoningen zijn, gezien vanaf de Sloterweg een 'scherm' achter de vrijstaande woningen, zij mogen geen dominerende positie innemen. Dientengevolge zullen zij een terughoudend materiaal- en kleurgebruik moeten hebben.

Schotelantennes of vergelijkbare installaties mogen vanaf de Sloterweg niet zichtbaar

JURIDISCH PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Voor het hele plangebied van het SpvE en de toegevoegde kantorenlocatie is een bestemmingsplan in voorbereiding. De regels m.b.t. de bouwenvelopen worden hier in opgenomen. In de eerste fase van de woningbouw, i.c. het westelijk gelegen parkeerterrein, zullen de bouwaanvragen wellicht een art. 19 lid 2 – procedure moeten doolopen. De overige bouwaanvragen, die in 2008 verwacht worden, kunnen getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Voor de woningen zal collectief ontheffing aangevraagd worden in het kader van de Wet Geluidhinder.

MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

Verslag inspraakavond
Stedenbouwkundigplan Sloterweg/Maaiveld
15 november 2006

1. Opening

De heer Metz opent de bijeenkomst en heet een ieder van harte welkom. Hij introduceert het onderwerp van vanavond en verklaart daarbij dat niet gesproken kan worden over de verkoop van kavels. Daar komt nog een aparte avond voor.

Hij stelt het volgende programma voor:

- Begonnen wordt met een tweetal presentaties
- 1. Het stedenbouwkundig plan

Sportpark Sloten, verzorgd door Coen de Boer

- 2. De inrichting van de openbare ruimte, verzorgd door Joris Broekhuizen
- Pauze
- Inspraak

2. Presentaties

Het stedenbouwkundig plan Sportpark Sloten

Uitgangspunten

- Langs Sloterweg vrijstaande woningen,
- Bouwen in clusters

- Binnen beperkte randvoorwaarden zo veel mogelijk vrijheid ('wild wonen')
- Herstel karakteristieke profiel Sloterweg

- Perceelgroottes ca. 240 – 275 m²
- Woninggroottes (inclusief bijgebouw) ca. 175 – 275 m² bvo

De inrichting van de openbare ruimte

Uitgangspunten

- Herstellen van het profiel Sloterweg
- Behoud van het lommerrijke karakter
- Benutten kwaliteit dat water biedt
- Goede aansluiting met het sportpark
- Kavels verbinden met bruggetjes

Planning

- Vaststelling stadsdeelraad, maart 2007
- Informatieavond voor aspirant kopers, april 2007
- Start bouwrijp maken, eind 2007
- Oplevering eerste percelen, voorjaar 2008
- Inspraak op bestemmingsplan, begin 2007

3. Inspraakgedeelte

Begonnen wordt met een inventarisatie van de vragen met de bedoeling die zo mogelijk klustergewijs te beantwoorden.

De vragen blijken met name geconcentreerd op:

- 3.1. De vraag 'waarom kantoorgebouwen'
- 3.2. Geluidshinder
- 3.3. Starterwoningen
- 3.4. Ontsluiting- en parkeerproblematiek
- 3.5. Verkeer
- 3.5. Kavelgrootte

De kwestie van de bouw van kantoorgebouwen en die van de geluidshinder hangen in dit geval samen. Om die reden beantwoordt de heer De Boer beide soorten vragen in één keer.

We hebben hier te maken met de Wet Geluidhinder. Tot de bouw van kantoren is besloten omdat woningen op die plaats niet mogelijk zijn. De wet Geluidhinder is niet van toepassing op kantoorgebouwen, wel op gebouwen als woningen.

Aanvankelijk is wel geprobeerd ook op die plaats woningen te realiseren. Dat is niet gelukt, omdat het onmogelijk bleek die woningen met een geluidluwe kant te bou-

wen. Het probleem bij de Anderlechtlaan is dat daar geen ruimte is voor een dergelijke verkaveling. Het geluid komt daar van de Sloterweg en van de A4. Daardoor zou er geen ontheffing verkregen worden voor de betreffende eisen in de wet Geluidshinder ten aanzien van die woningen. Er mogen daar dus simpelweg geen woningen neergezet worden. Daarom is er gekozen voor villa-achtige kantoorgebouwen in het groen, die niet hoger reiken dan elf meter. Het alternatief was niets doen en de plek inrichten als parkeerruimte.

Volgens de heer Weerdenburg, is dit verhaal niet waar. Volgens hem zijn die kantoren daar gepland vanuit kostenoverwegingen. Er kan bovendien veel met groen tegen de geluidhinder gedaan worden.

De heer De Boer ontkent dit, wijst op het feit dat we hier te maken hebben met wetten en dat er bovendien met groen geen geluidsproblemen bestreden kunnen worden. Een bouwvergunning voor woningen zit er op die plek gewoon niet in.

Iemand uit de zaal wijst erop dat er voorbeelden zijn in Nederland waarin er huizen vlak tegen een rijksweg aan met geluidswal zijn gebouwd, waarvoor kennelijk wel vergunning is verkregen. Hoe kan dat dan?

De heer De Boer legt uit dat het geluid vlak aan een rijksweg zich anders gedraagt dan op enige afstand daarvan. Een afscherming tegen het geluid vlak aan een rijksweg is dus makkelijker. Verder geeft hij aan natuurlijk op de hoogte te zijn van de grote leegstand van kantoorgebouwen in Amsterdam. Er is wel degelijk nagegaan of er een mogelijke afzet is voor dit soort kleinschalige kantoren. Die afzet is er.

Verder geeft hij aan dat er altijd een geluidsscherm langs de A4 gebouwd kan worden. Zo'n scherm is wel heel erg duur. Rijkswaterstaat betaalt het niet voor de gemeente. Die prijs zou dus omgeslagen moeten worden in de prijs van de grond voor die kantoren/woningen. Dat is echter geen betaalbare oplossing.

Naar aanleiding van een vraag uit de zaal of er recentelijk nog gemeten is naar de eventueel geluiddempende werking van de gigantische sporthal die er gekomen is tussen de snelweg en het parkeerterrein/wielerbaan, antwoordt de heer Metz dat dat niet het geval is, omdat we op dit moment te maken hebben met berekeningen in het kader van de wet en niet met metingen. Zo zit de wet nu eenmaal in elkaar. Hij geeft aan dat de gebouwde sporthal en de eventueel nog te bouwen overige sporthallen geen soelaas bieden voor de geluidsproblematiek aan de An-

derlechtlaan.

De heer Sticker is van mening dat de kantoren met hun afmetingen niet thuishoren aan de Sloterweg.

Verder wordt nog opgemerkt dat je bebouwing op die plek ook achterwege kunt laten en een parkje zou kunnen aanleggen.

De heer De Boer geeft aan dat die gebouwen niet hoger worden dan drie lagen, waarbij de derde laag naar achteren wordt gebouwd. De hoogte van de gebouwen wordt ongeveer 10,5m. Ze zullen behoorlijk in het groen staan, hetgeen naar de mening van de heer De Boer een zeer aanvaardbare oplossing is in verhouding tot de omgeving.

De heer Metz begrijpt dat er onder het publiek een vrij algemeen gedeelde onvrede heerst ten aanzien van de bouw van kantoren. Hij zegt toe deze geluiden en het feit dat er niemand is die die kantoren wil, mee te zullen nemen naar het stadsdeelbestuur. Overigens is hij geneigd de heer De Boer te volgen in zijn verklaring waarom woningbouw op die plek niet mogelijk is.

Hij stelt voor de volgende vraag aan de orde te stellen, namelijk de woningen voor startende woningbezitters, waar de genoemde eenderde in absolute getallen op neerkomt en voor wie ze bestemd zijn.

In de klankbordgroep (waarin onder andere de Dorpsraad), zo legt de heer De Boer uit, werd ooit aangegeven dat het wenselijk zou zijn in de bouwplannen ook iets te doen voor starters. Dat idee is meegenomen in de plannenmakerij.

Een starterwoning -geen eenduidig begrip- is een soort goedkope koopwoning, dus geen sociale woningbouw. Wegens de situatie in de huidige woningmarkt, die aan de onderkant vrijwel geheel verstopt zit, waardoor jonge, startende mensen niet de gelegenheid krijgen hun intrede te doen in het land der woningbezitters, is er grote behoefte aan dat soort woningen. De plaats waar deze woningen gepland zijn wordt aan de hand van de kaart aangeduid. Het betreft hier een deel van de rijtjeswoningen met een dove gevel (= extra isolerend) naar de A4 toe. Deze rijtjeswoningen worden uitgegeven aan een ontwikkelaar. Op starterswoningen is echter niets te verdienen. Om toch een ontwikkelaar te kunnen vinden is besloten éénderde van die woningen als goedkope variant te laten ontwikkelen. De rest kan duurder, waardoor een ontwikkelaar dan toch iets verdient en het plan dus gerealiseerd kan worden.

Eenderde komt neer op ongeveer zes woningen, maar dat is een inschatting. Op dit moment wordt nog over een eventuele voorrangregeling nagedacht. Daar

moet waarschijnlijk de stadsdeelraad nog een uitspraak over doen. Het is nog een bestuurlijke kwestie. Een beslissing daarover valt pas voorjaar volgend jaar te verwachten. De heer Metz sluit niet uit dat de Dorpsraad in dat proces betrokken wordt.

Op verzoek van de gespreksleider vertelt de heer De Boer iets over 'wild wonen'. Wild wonen, ook weer een niet eenduidig begrip, wil zeggen dat er minder toezicht en regels van de overheid worden gehanteerd bij het ontwerp van de woningen. Dat wil zeggen helemaal geen regels (behalve dat aan de bouwverordening moet worden voldaan) tot weinig regels. De interpretatie die hier in het geval van de Sloterweg wordt gehanteerd, komt neer op de geschetste stedenbouwkundige randvoorwaarden: de clusters, de sloten, het voorkomen dat de kavels te groot worden, welstandsvrij. De Welstandscommissie heeft echter laten weten toch een minimale toets te willen toepassen.

De heer Metz ligt nog toe dat in het hier gehanteerde concept wild wonen wordt gezocht naar het midden tussen aan de ene kant allemaal verschillende huizen, zoals aan de andere kant van de Sloterweg ook het geval is, maar toch ook weer zo dat alle huizen als het ware van dezelfde familie zijn.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Sticker legt de heer De Boer uit dat wild

wonen hier dus niet wil zeggen dat er helemaal geen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de woningen. Zo is daar bijvoorbeeld de voorwaarde dat huizen niet te breed mogen worden ten opzichte van de kavelbreedte waardoor toch een zekere doorzichtigheid wordt bereikt in de bebouwing. Op zich adviseert Welstand over gevelindeling, kleur- en materiaalgemeen gebruik, situering in de wijk/omgeving. Dit is ook weer een kwestie, waarin het bestuur van het Stadsdeel uitspraak gaat doen op basis van adviezen.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Veldhuizen, geeft de heer De Boer te kennen dat de vraag van mooi of niet mooi zich voortdurend voordoet en dat daarover ook met de afdeling Welstand discussie mogelijk is, die moeilijk te beslissen valt. De doorslag in deze discussie geeft niet het standpunt of de definitie, maar de ervaring. De Welstandsnota gaat over bestaande bebouwing en dus niet over resultaten van wild bouwen. Hoe karakteristieker een pand, hoe strenger de eisen. De Welstandsnota is een openbaar stuk, dus een ieder kan daar kennis van nemen. Wellicht dat het te vinden is op internet. Voor een paar exemplaren kan gezorgd worden. Wie belangstelling heeft melde zich na afloop.

De heer Van Waveren vraagt of de riet-

kraag alleen bij het nieuwe gedeelte wordt aangelegd.

De heer Broekhuizen laat aan de hand van tekeningen zien dat de rietkraag alleen bij het nieuwe gedeelte op de hoogte van het sportpark te zien zal zijn. De inrichting van de Anderlechtlaan wordt meegenomen met de eerste fase van de inrichting van het sportterrein. Het parkeren voor het sportpark komt ook op het terrein van het sportpark. Daar komt nog uitgebreide inspraakmogelijkheid over.

De heer Sticker vraagt wat er met de parkeerplaats aan de Anderlechtlaan gaat gebeuren, die veel gebruikt wordt door commuters van buiten Amsterdam. Waar kunnen die naar toe in de toekomst?

De heer De Boer antwoordt dat alleen de gebruikers van het sportpark zullen worden gecompenseerd, niet de overige parkeerders.

Gevraagd naar de toename van de verkeersintensiteit op de Sloterweg na het realiseren van de nieuwbouw, antwoordt de heer De Boer dat die toename heel beperkt zal zijn, omdat het niet gaat om grote aantallen nieuwe woningen. Ook de kantoren krijgen nadrukkelijk niet te veel parkeerruimte. Er is op 14 november een werkgroep van start gegaan, waarin bewoners, de Dorpsraad en verkeerskundigen participeren, die gaat bekijken of er

iets valt te doen aan de huidige verkeersproblematiek op de Sloterweg.

Vervolgens komen de vragen van de heer De Hoog en mevrouw Weerdenburg aan de orde naar de hoeveelheid woningen die op een kavel geplaatst kunnen worden, waarbij het nog prettig wonen is.

De heer De Boer legt aan de hand van beamerbeelden uit dat het landelijke karakter van de omgeving behouden blijft door het water, de sloot. Drie meter langs de oever moet geheel bebouwingsvrij blijven. Daarnaast is per kavel vastgelegd dat de voorgevel van de woning niet breder mag zijn dan 60% van de breedte van de kavel. Aan de noordkant van de Sloterweg zijn de kavels wat groter. In het betreffende bestemmingsplan is vastgelegd welk percentage van de kavels niet bebouwd mag worden. Wijziging van dat bestemmingsplan lijkt niet waarschijnlijk. Aan beide zijden van de Sloterweg gaan dus verschillende bestemmingsplannen gelden. Dat maakt het vergelijken van condities moeilijk.

Vervolgens ontstaat een discussie over de grootte van de kavels, die uitmondt in de vraag uit de zaal om te bezien of de kavels aan de zuidzijde groter kunnen worden, zodat een betere weerspiegeling ontstaat met de situatie aan de overkant van de Sloterweg.

De heer Metz geeft aan deze vraag mee

te zullen nemen, maar dat hij niet uitsluit dat dit een politiek niet haalbare zaak is. Verder legt hij uit dat het stadsdeel voor de clusteraanpak heeft gekozen en vervolgens heeft geanalyseerd of dat een reële optie was. Dat bleek zo te zijn.

Naar aanleiding van een vraag uit de zaal betreffende richtprijzen, legt de heer De Boer uit dat tussen nu en de informatieavond in het voorjaar van 2007 er een paar dingen besloten moeten worden betreffende de manier waarop verkocht gaat worden, de prijs en de prijsdifferentiatie.

Een volgende afsluitende vraag is wat je als gevolg van de weggevalen parkeergelegenheid moet doen in geval je meer bezoek krijgt dan je aan auto's kwijt kan. De heer Metz zegt toe dat er nagegaan zal worden waar nog ruimte gevonden kan worden in de openbare ruimte om de parkeermogelijkheden voor de bewoners uit te breiden.

Hij zegt de aanwezigen ter afsluiting dank voor hun aanwezigheid, hun belangstelling en vragen. Een ieder krijgt een exemplaar van het verslag en zal nog horen hoe omgegaan is met de naar vorengebrachte geluiden.

Hij sluit de bijeenkomst om 21.30 uur.

