

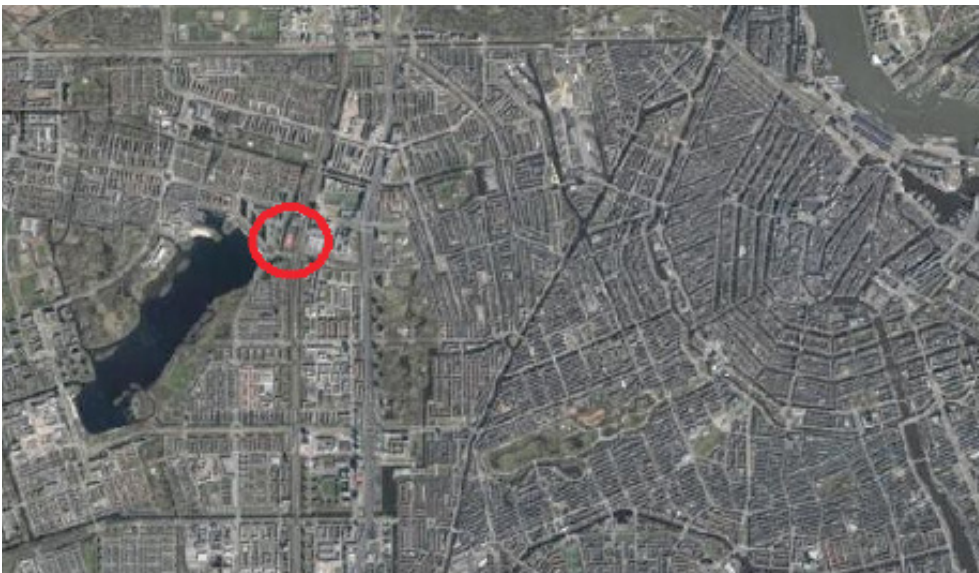


Hoogbouw Effect Rapportage

Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

Inhoud

1. Inleiding
2. Locatie bestaande situatie
3. Het project nieuwe situatie
4. Beleid en randvoorwaarden
5. Hoogbouweffect- landschappelijke inpassing
6. Conclusie



Ligging in Amsterdam

1. Inleiding

Voor het Tennispark aan de Jan Evertsenstraat wordt een bestemmingsplan opgesteld, getiteld "Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark". Doel is de bouw van ca. 550 woningen, een alles-in-één-school, 8 buiten tennisbanen, 2 binnen tennisbanen en 4 binnen padelbanen en mogelijk te maken.

Het Tennispark (het plangebied) ligt in stadsdeel Nieuw-West, in het zuidoosten van de wijk Slotermeer. Het gebied ligt vlakbij de grens tussen Slotermeer en Slotervaart. De locatie bevindt zich op het uiterste westelijke punt aan de Jan Evertsenstraat.

De bouwhoogte van de nieuwbouw loopt van 70,7m +NAP in het zuiden aan de Jan Evertsenstraat af tot 15 meter hoogte van de school aan het plein in het noorden. Op grond van het LIB is vanwege eventuele radarverstoringen een maximale hoogte van 51m +NAP toegestaan. De gemeente heeft een aanvraag voor een positief radaradvies gedaan om 70,7m +NAP hoogte kunnen bouwen op de hoek van de nieuwbouw aan de Jan Evertsenstraat. Deze aanvraag is gehonoreerd door de ILT (Inspectie voor Leefomgeving en Transport).

Op grond van de Nota Hoogbouw in Amsterdam is het in dit gebied verplicht om bij hoogbouw van meer dan 60 m een Hoogbouw Effect Rapportage op te stellen. Om te kunnen beoordelen of de hoogbouw van het project afbreuk doet aan het visuele beeld van zowel de bestaande stad als de beschermde westelijke tuinsteden is het project vanuit verschillende posities in beeld gebracht.



2. Locatie - bestaande situatie

Ligging

Het Tennispark ligt in het projectgebied Jan Evertsenstraat-West vlak bij de Sloterplas tussen de Burgemeester Röellstraat (in het verlengde van de Jan van Galenstraat), de Jan Evertsenstraat, de Burgemeester Cramergracht en de Ringspoorbaan met metro en trein. Ten zuiden van de Jan Evertsenstraat ligt de wijk Slotervaart (deelgebied Oostoever) met woningen die zicht hebben op de Sloterplas. Aan de westzijde van het Tennispark ligt Slotermeer met woningbouw. Het deelgebied Busgarage met o.a. het Student hotel en de GVB-remise wordt door de spoordijk gescheiden van het plangebied Tennispark.

De bestaande woningen aan de Burgemeester Cramergracht (met drie lagen) hebben met door het niveauverschil tussen plein en gracht twee lagen aan de pleinzijde. De woningen in de flat aan de Burgemeester Röellstraat hebben een plint met voorzieningen (crèche en een winkel), (woningen resp. 2e en 3e orde, ordekaart AUP).

Tussen het Tennispark en de woningbouw ligt een plein met speelvoorzieningen met ca. 69 parkeerplaatsen en afvalvoorzieningen en bomen. De toegang van het metrostation Jan van Galen aan de ringspoorbaan ligt aan de Burgemeester Röellstraat, aan de noordzijde van het plangebied. Mogelijk krijgt dit metrostation in de toekomst een extra toegang aan de Jan Evertsenstraat, vlak naast de beoogde hoogbouw. Vanwege de hoge mate van onzekerheid over deze ontwikkeling is hiermee geen rekening gehouden in het nieuwe bestemmingsplan.

Karakteristieke boomlijnen met o.a. Canadese populieren zijn langs de gracht en de spoorbaan gelegen. Op het Tennispark Sloterplas bevinden zich nu 12 buitenbanen, een hal met 3 binnenbanen, een clubhuis en een kantine.



Huidige situatie

3. Het project - nieuwe situatie

Beoogde ruimtelijke structuur

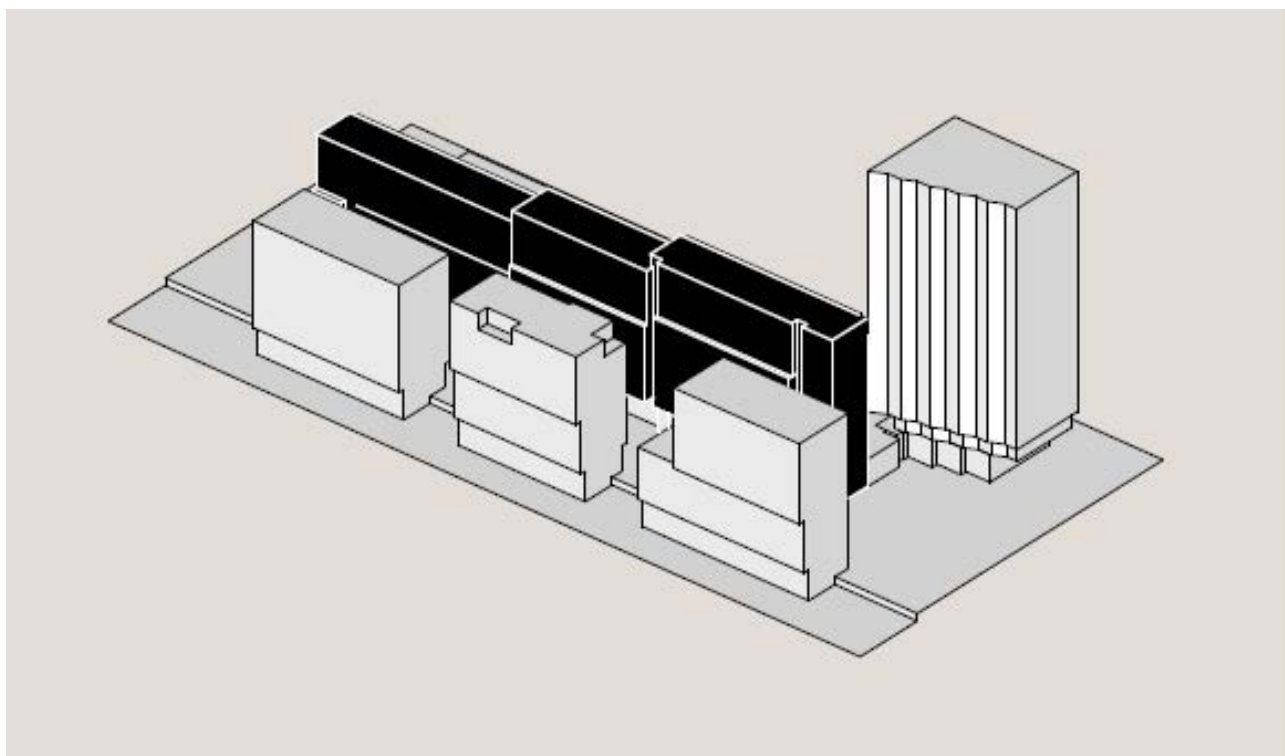
Het basisidee van het plan is meervoudig ruimtegebruik zodat er voldoende ruimte overblijft voor groen en ontsluitingen. Het plan bestaat uit twee noord-zuid lopende bebouwingszones: het tenniscomplex met een blok woningen ernaast langs de spoordijk en een strook woningen opgeknipt in drie bouwvolumes langs de Burgemeester Cramergracht. Een toren aan de Jan Everstenstraat vormt een derde element van het plan. Aan de kant van bestaande woningen aan de August Vermeylenstraat is een alles-in-één-school voorzien. Dit complex met een hoog-stedelijke verdichting wijkt enerzijds af van compositorische en landschappelijke karakteristieken van het naastgelegen wederopbouwgebied maar voegt zich anderzijds in het groenblauwe structuur van het AUP. Belangrijke aanwezige groen- en waterstructuren zijn in het plan opgenomen en blijven verbonden met het groenblauwe raamwerk van Nieuw West. De combinatie van woonbebouwing met het tenniscomplex doet recht aan de oorspronkelijke doelstelling van het AUP om sportvoorzieningen ruimte te bieden in de spoorzone.

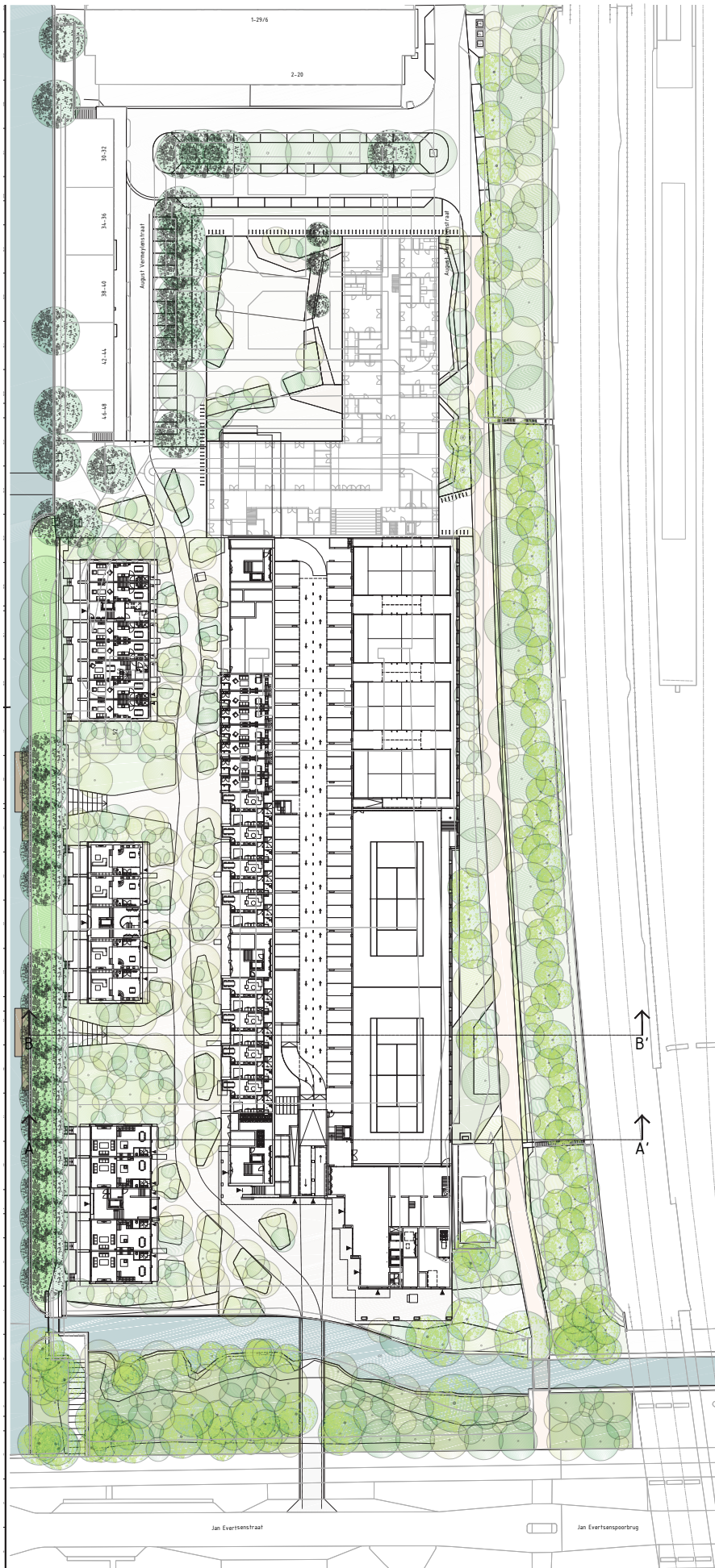
Het plangebied Tennispark levert met het beoogde programma een hoge bebouwingsdichtheid. De dichtheid contrasteert met de open bouwstructuur die kenmerkend is voor de Westelijke Tuinsteden. De toren markeert de overgang van de Jan Evertsenstraat naar de Westelijke Tuinsteden en de Sloterplas. Op grote schaal van de Sloterplas communiceert het plan als een gebouwencomplex. Daarmee complementeert het de stedelijke ruimte rondom de Noordoever van de Sloterplas en neemt voldoende afstand van de drie galerijflats van Zanstra aan de Sloterplas. Kenmerkend voor de bebouwing is de doorsnede in oostwest richting (over het smalle deel van het tennispark), samen met de strokenverkaveling in noord- zuid richting.

Bebouwing

De bestaande (woon)bebouwing bestaat uit drie tot acht lagen respectievelijk aan de Burgemeester Cramergracht, August Vermeylenstraat en de Burgemeester Röellstraat. De nieuwe bebouwing is het hoogst (70meter) aan de Jan Evertsenstraat en verloopt in hoogte trapsgewijs naar de 15 meter hoogte van de school in de richting van de bestaande woningen. De hoge

Beoogde bouwvolumes





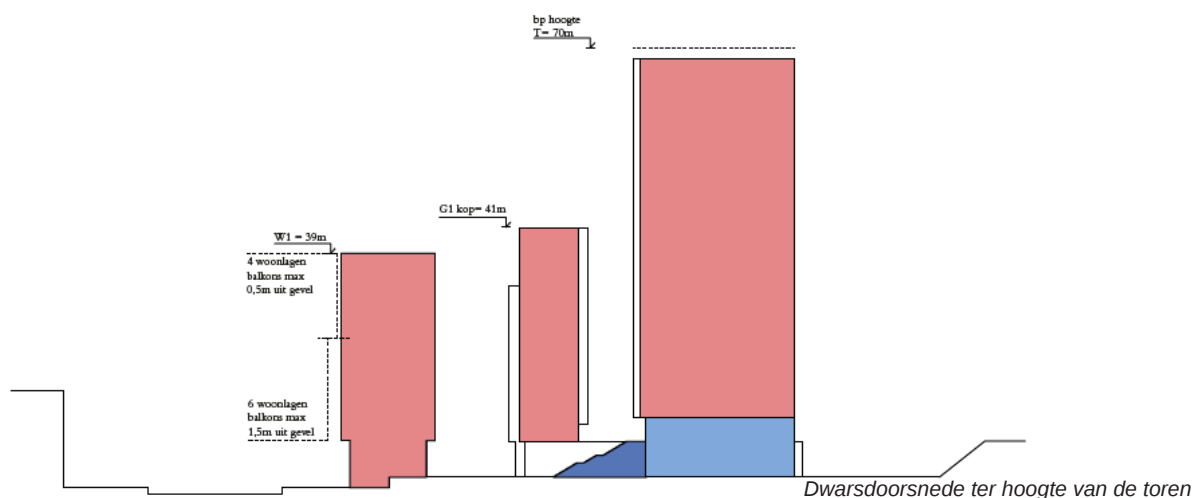
Toekomstige situatie

bebouwing biedt goed zicht over de Sloterplas en markeert de locatie aan de Jan Evertsenstraat. De tennishal met buiten tennisbanen op het dak wordt ca 3 meter verdiept aangelegd en 6,5 meter hoog en ligt onder aan het talud van de spoordijk.

De woningen worden in twee stroken parallel aan het spoor met wisselende hoogte geplaatst. De strook woningen aan de spoorkant is tevens de geluidwering tegen het geluid van het spoor maar ook van het geluid van de tennisvelden en loopt af in bouwhoogte vanaf de toren met de bouwhoogtes van 41, 38 en 35 meter. Aan de spoorkant krijgt dit blok een beglaasde galerijgevel voor de ontsluiting van de woningen en de buitenbanen op het dak van het tenniscomplex. Een drielaagse parkeergarage voor auto's en fietsen is ingepast tussen het woonblok langs het spoor en het tenniscomplex. Een toren van maximaal 70 meter vormt de beëindiging aan de Jan Evertsenstraat. De vooruitgeschoven positie en de plaatsing op kolommen maakt de toren los van beide andere stroken. De toren past in de reeks van hoogbouwaccenten die zich langs de Jan Evertsenstraat bevinden en is vanuit de stad gezien het beginpunt van het Venster op de Sloterplas.

De strook woningen aan de westkant, aan de gracht, bestaat uit drie bouwvolumes met een tussenruimte van 25 meter breed zodat ook de oostelijke bebouwingstrook een ruimtelijke verbinding krijgt met de omgeving en de overkant van de Burgemeester Cramergracht. De hoogte van de bouwblokken loopt af vanaf de Jan Evertsenstraat naar de noordkant van het plangebied en bedraagt respectievelijk 38, 32 en 29 meter. De plint van deze gebouwen onderscheidt zich van de hoger gelegen lagen van het gebouw, de gevels aan de waterkant en aan de binnenstraat maken een sprong van 1,5 meter naar buiten na de eerste twee bouwlagen zodat er op het maaiveld meer open ruimte ontstaat. Deze woningen staan met de voet op de 12 meter brede kade aan de Burgemeester Cramergracht die op het bestaande -0,9 meter NAP-niveau van de kade ligt. Verhoogde plantvakken markeren de overgang van de publieke route naar de privé buitenruimtes van de begane grond woningen. Het maaiveld tussen de twee stroken woonbebouwing wordt opgehoogd tot +0,70 meter NAP. Hier komt een informele groene binnenstraat met ontsluitingen van de woningen aan weerszijden.

Het integraal kindcentrum komt aan de noordzijde van het plangebied, op het huidige plein tussen de bestaande woningen en de spoordijk en in het verlengde van de tennishal. Tussen bestaande drielaagse woningen en de nieuwbouw langs de gracht is ca. 25 meter langs de gracht vrijgehouden. Hiermee wordt de school zichtbaar vanuit de omgeving en de overkant van de Burgemeester Cramergracht. Een nieuwe brug over de Burgemeester Cramergracht voor fietsers en voetgangers maakt de school beter bereikbaar. De 15 meter hoge school met een speelplein wordt door haar positie tegen de spoordijk een schakel tussen bestaand en nieuw. De haakvormige bestaande bebouwingstructuur van de Westelijke Tuinsteden komt terug in de eveneens haakvormige maar meer compacte nieuwe bebouwing van de school. Hiermee wordt aangesloten op de reeks geometrische openbare ruimtes die refereren aan de taal van het AUP.



4. Beleid en randvoorwaarden

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat ruimtelijke beperkingen die gesteld worden in verband met het Luchthaven Schiphol. Deze beperkingen worden enerzijds gesteld vanwege externe veiligheidsrisico's en geluidbelasting vanwege het luchtverkeer. Anderzijds hebben de beperkingen te maken met waarborgen van veilig luchtverkeer (beperking aan hoogte en aan functies die vogels aantrekken).

Het plangebied valt binnen het beperkingengebied voor bebouwing van het LIB en binnen het gebied 'beperking vogels'.

Hoogtebeperkingen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten de toetshoogtes van het LIB in acht worden genomen. Er zijn twee toetshoogtes: de algemene of maatgevende toetshoogte (bijlage 4 bij het LIB) en de toetshoogte in verband met radar (bijlage 4a bij het LIB). Met een bestemmingsplan kan van de maatgevende toetshoogte van het LIB worden afgeweken indien van de minister van Infrastructuur en Waterstaat de verklaring is ontvangen dat hij tegen de afwijking geen bezwaar heeft; de zogenoemde verklaring van geen bezwaar (VVGB). Indien (de bouwhoogten van) het bestemmingsplan in strijd zijn met de radartoetshoogte, is het vaststellen van het bestemmingsplan toch mogelijk. In dat geval moet dan uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) blijken dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 en bijlage 4a bij het LIB.

Maatgevende toetshoogte

Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden.

In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.



De maximaal toelaatbare bouwhoogtes op basis van de maatgevende toetshoogte lopen op van circa 99 m + N.A.P. ten zuiden van het plangebied tot ongeveer 106 meter + N.A.P. aan de noordzijde van het plangebied.

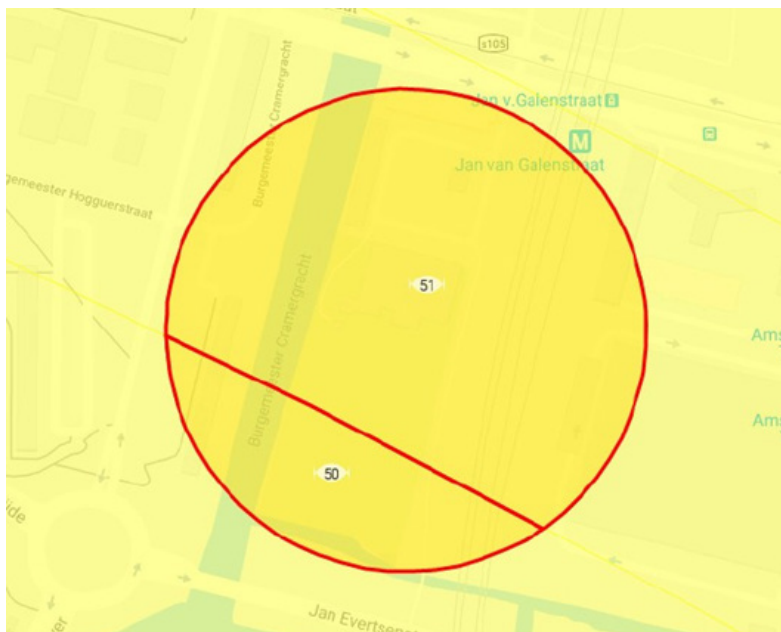
Ter plaatse van het plangebied wordt een maximum bouwhoogte voorzien van ca. 70,7meter + N.A.P. Dit is inclusief ondergeschikte bouwdelen als technische ruimten en technische installaties.

De maximale bouwhoogte overschrijdt de toetshoogte niet , en staat de maatgevende toetshoogte de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Toetshoogte i.v.m. radar

Op grond van artikel 2.2.2a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4a bij het LIB objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden, mits uit een positief advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.



De maximaal toelaatbare bouwhoogtes op basis van de toetshoogte in verband met de radar lopen op van 50 m + N.A.P. ten zuiden van het plangebied tot 51 meter + N.A.P. aan de noordzijde van het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied wordt een maximum bouwhoogte voorzien van 70,7m + N.A.P. Dit is inclusief ondergeschikte bouwdelen als technische ruimten en technische installaties.

Aangezien de maximale bouwhoogte de radartoetshoogte overschrijdt, is een verzoek ingediend bij het ILT (Inspectie voor Leefomgeving en Transport) voor overschrijding. Dit verzoek is gehonoreerd.

Beperking vogels

Het ingevoerde plan/objectgebied ligt binnen de toetszone in verband met beperken aantrekken vogels. Indien het plan een mogelijk vogel aantrekkende werking heeft geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het LIB.

In het plangebied worden geen vogel aantrekkende functies mogelijk gemaakt.

Hoogbouwnota

Hoogbouw Toetskaart

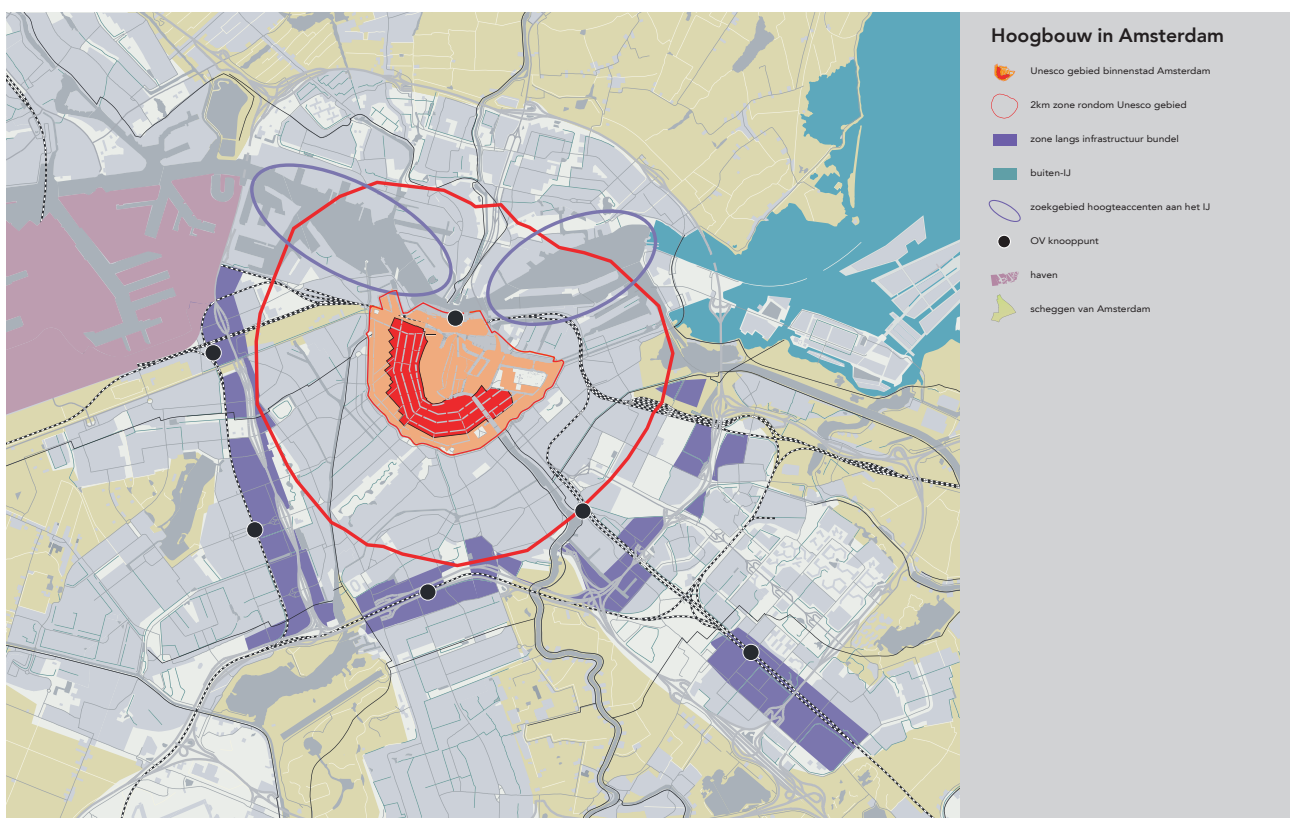
In de nota Hoogbouw in Amsterdam is het toetsingskader voor hoogbouw te vinden. Op deze kaart is zichtbaar gemaakt waar hoogbouw wordt gestimuleerd: zones langs de ringweg A10/Ringlijn, met name rond de ov-knooppunten. De zones en zoekgebieden zijn indicatief en hoogbouw wordt telkens locatie specifiek toegepast. Voor het Tennispark is voornamelijk het zoekgebied voor hoogteaccenten in de ringzone van belang (paarskleurig op de kaart).

Gebieden waar hoogbouw wordt gestimuleerd

Het Tennispark bevindt zich binnen een zoekgebied voor hoogteaccenten in de Ringzone op korte afstand van het metro station Jan van Galen. Een gebied waar hoogbouw wordt gestimuleerd. Verdere verdichting van de Ringzone met centrum stedelijke milieus is gewenst.

Unesco gebied

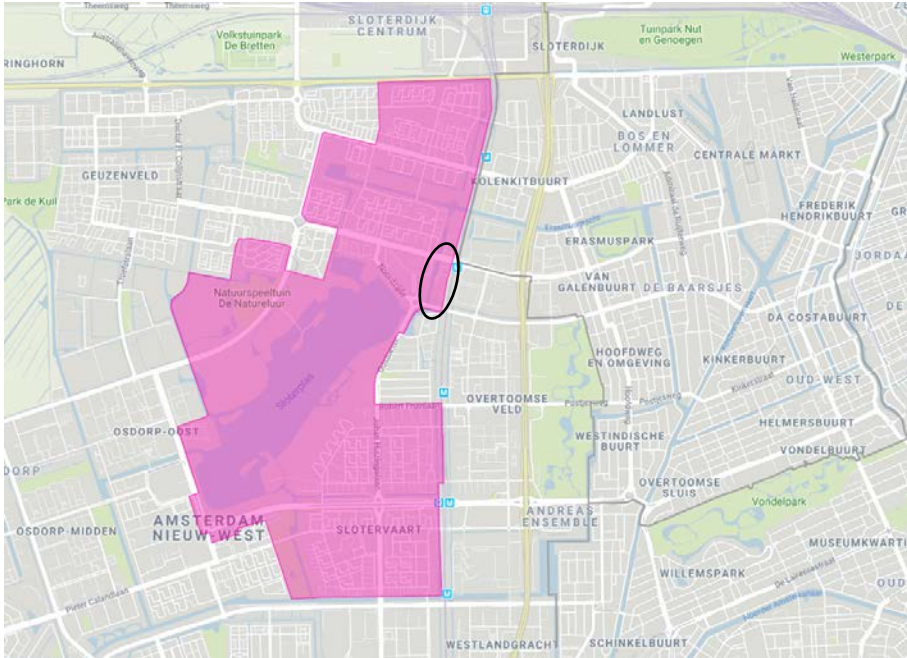
Het Tennispark ligt buiten het Unesco gebied, buiten de 2 km zone (roodkleurige ring op de kaart).



Hoogbouwtoetskaart

Wederopbouwgebied van Nationaal belang Westelijke Tuinsteden

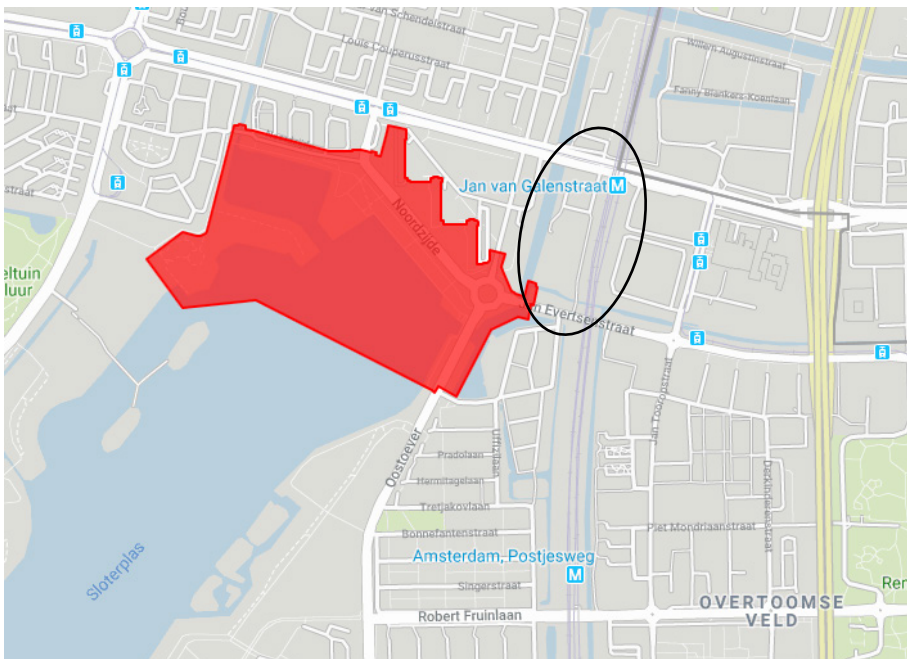
Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de eisen rondom het Wederopbouwgebied van Nationaal belang Westelijke Tuinsteden dat opgesteld is door de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed. De beoordeling van plannen is door het Ministerie overgedragen aan de gemeente Amsterdam. Het Tennispark valt binnen de door het ministerie aangeduide gebied.



Uitsnede: maps.amsterdam.nl, cultuurhistorische waarden - Wederopbouwgebied van Nationaal belang Westelijke Tuinsteden

Beschermd Stadsgezicht Noordoever Sloterpas

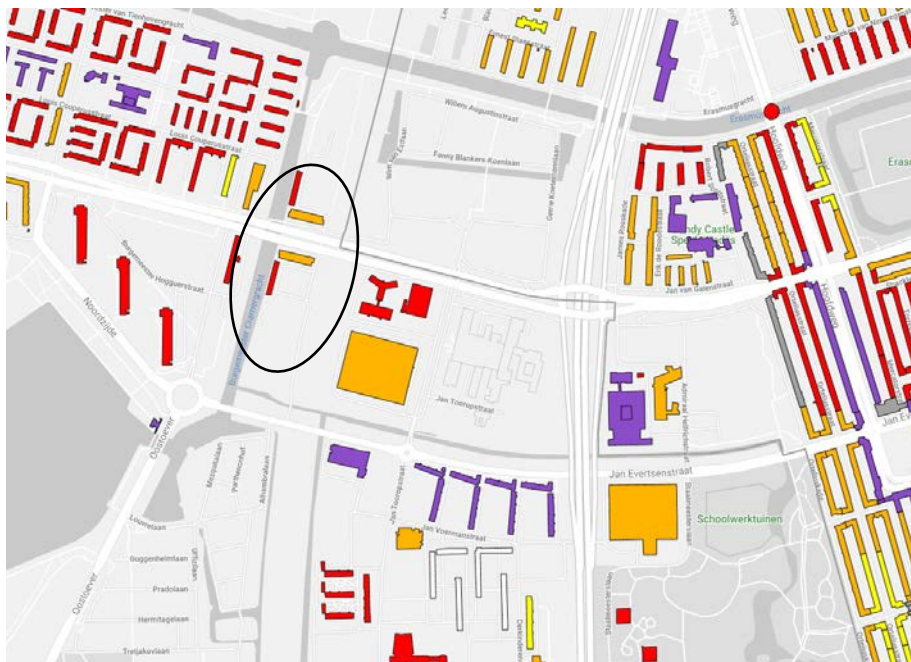
Het gemeentelijk vastgesteld Beschermd Stadsgezicht Noordoever Sloterpas waartoe een zeer beperkte deel van het plangebied met groen, water, een sluisje aan de zuidwest kant langs de Jan Evertsenstraat behoren. Dit gebied wordt niet aangetast door de plannen voor het Tennispark.



Uitsnede: maps.amsterdam.nl, cultuurhistorische waarden - Beschermd Stadsgezicht Noordoever Sloterpas

Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit

Naast het tennispark aan de Cramergracht en Roelstraat zijn twee woongebouwen gelegen die geplaatst zijn op de orde kaart monumentaal waardevolle gebouwen met de orde 2 en 3.



Uitsnede: maps.amsterdam.nl, waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit

Bovenstaande nota's zijn op basis van onderstaande samenvattende spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling (Richtlijnen AUP Tuinstad Standaard) in de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw - West beoordeeld.

NOTA Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw –West, Spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld 26 juni 2013, Richtlijnen AUP Tuinstad

Richtlijnen AUP Tuinstad Standaard

Gebouw kan architectonische eenheid zijn

De Nieuwbouw op het Tennispark is een samengesteld gebouw van op- en tegen elkaar aan geplaatste bouwvolumes met een hoogte van 70 meter aflopend naar 15 meter. Programmatisch bestaat het gebouw uit woningen, voorzieningen, waaronder tennishal en een parkeergarage. Het gebouw grenst aan een ensemble van de haakvormige bestaande bebouwing met een groen (school) plein als intermediair.

Hoogbouw enkel aan raamwerk

Het hoogste gebouwdeel is 70 meter hoog. Deze is gepositioneerd aan het begin van de Jan Evertsenstraat en de Burgemeester Cramergracht, een plek waar de structuren van het groen/blauw/grijze raamwerk en het startpunt van de stadsstraat elkaar kruisen.

Maatvoering onbebouwde ruimte

De maatvoering tussen bestaand en nieuw is minimaal anderhalf maal de hoogste bouwhoogte (19m:30m) van de aangrenzende nieuwbouw.

Netwerk

Ecologische zone

Groene/blauwe en grijze netwerk blijft in stand en wordt verbeterd o.a. met een 3m brede ecologische zone over de volle lengte van de waterloop langs de Jan Evertsenstraat. De plaatselijk aangebrachte ecopassages worden daarmee tevens verbeterd

Oevers

De oevers van de deelgebieden en de Jan Evertsenstraat blijven de huidige groene taluds.

Water

Het wateroppervlak wordt in de huidige vorm gehandhaafd.

De hoofdstructuur van boombeplanting

De kenmerkende bomenlijnen langs onbebouwde ruimte en groen, blauw en grijze lijnen zoals langs het spoortalud; langs de Cramergracht en op het plein worden gehandhaafd of worden indien nodig vernieuwd. Sommige (canadese) populieren maken deel uit van de kap plan waartoe buiten het project Jan Evertsenstraat is besloten. Daarnaast is / wordt een bomen onderzoek gedaan naar het huidige bomenbestand in het plangebied.

De ruimte tussen de twee woningbouwstroken is semi-openbaar. Dit gebied is zichtbaar en bereikbaar vanuit de openbare ruimte. Door de verhoogde ligging t.o.v. de kade aan de Burgemeester Cramergracht op pleinniveau heeft dit gebied een meer privaat groen karakter met uitzicht op de omgeving; Sloterplas Noord.

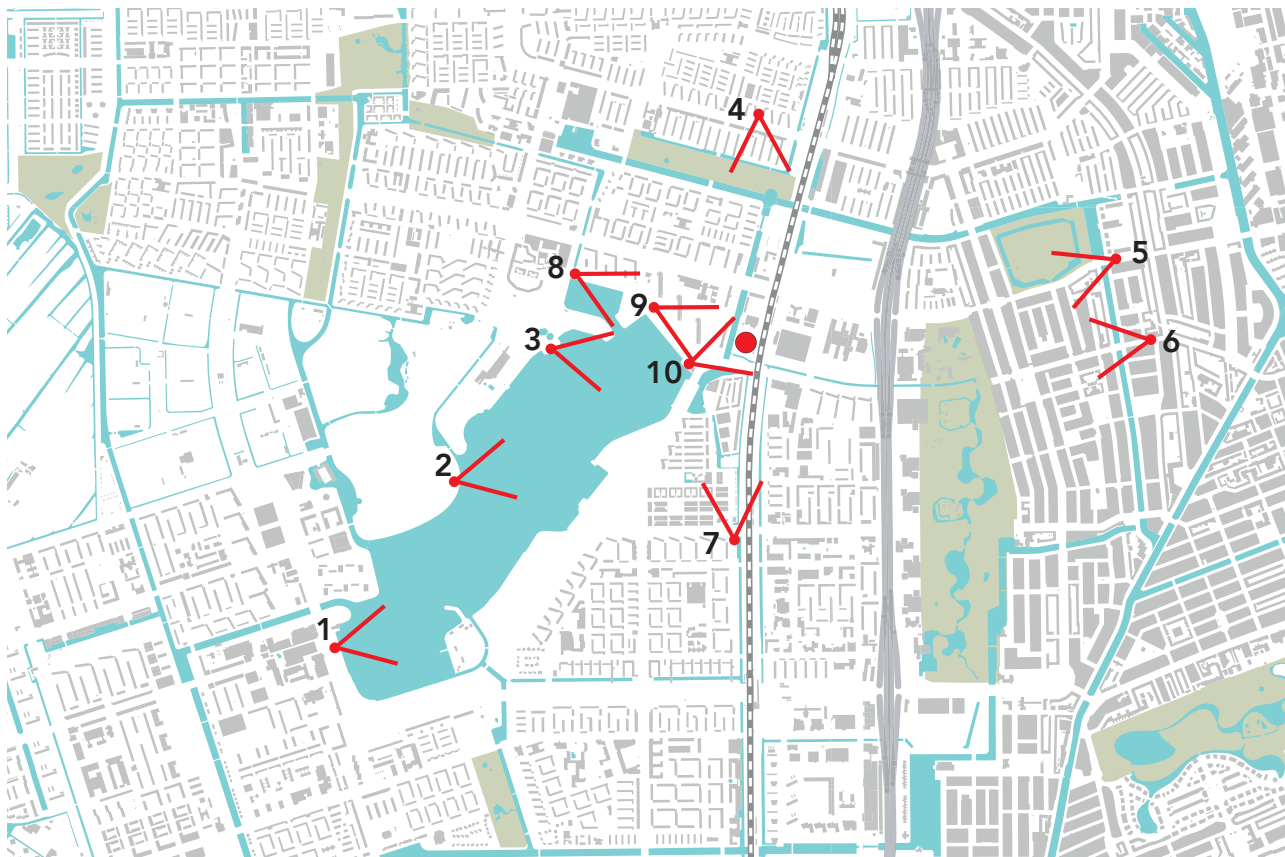
Bruggen

Nieuwe bruggen maken betere verbinding (o.a. t.p.v. school) met de omgeving.

De continue lijn van kades en waterlijn wordt met bruggen door de aanlanding buiten deze lijn te houden gewaarborgd.

5. Hoogbouweffect-landschappelijke inpassing

Zichtbaarheid van het project vanuit beschermd stadsgezicht:
Sloterplas Noordoever en de bestaande stad.



Standpunten fotomontages

6. Conclusie

Uit fotomonages van de beoogde planontwikkeling en het advies van de Hoogbouwadviescommissie blijkt dat de solitaire vrijstaande toren geen negatieve gevolgen heeft voor het stedelijk landschap. De middelhoogbouw van de rest van het complex is n.a.v. het advies van de Hoogbouwadviescommissie d.d. 16-12-2019 en de Subcommissie Integrale Ruimtelijke kwaliteit d.d. 26-06-2021 aangepast zodat er meer onderscheid in hoogte tussen de toren en het aangrenzende deel van de bebouwing ontstaat. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het vigerend beleid en dat er voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden.



1. Voor



1. Na



2. Voor



2. Na



3. Voor



3. Na









7. Voor



7. Na



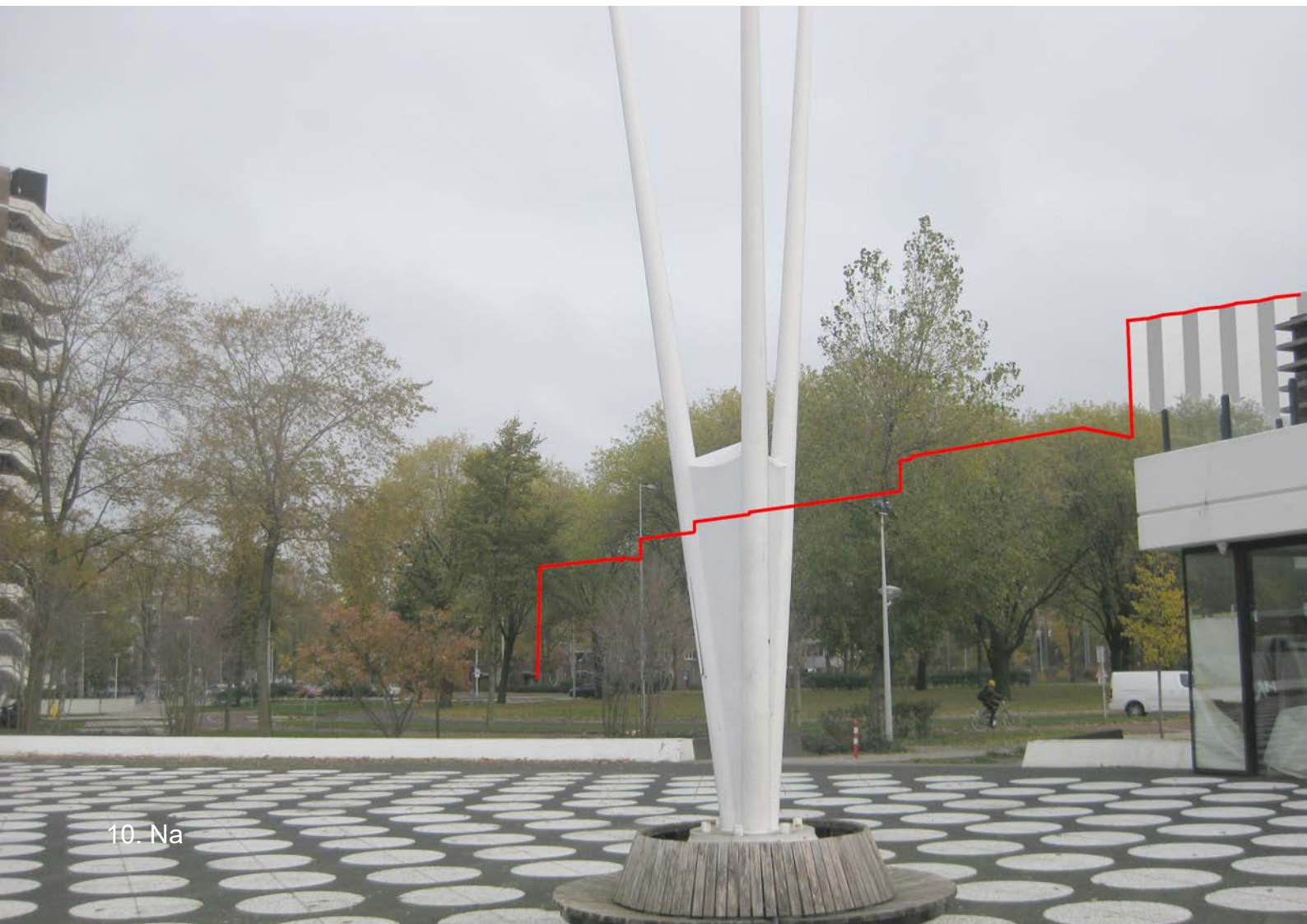
9. Voor



9. Na



10. Voor



10. Na



