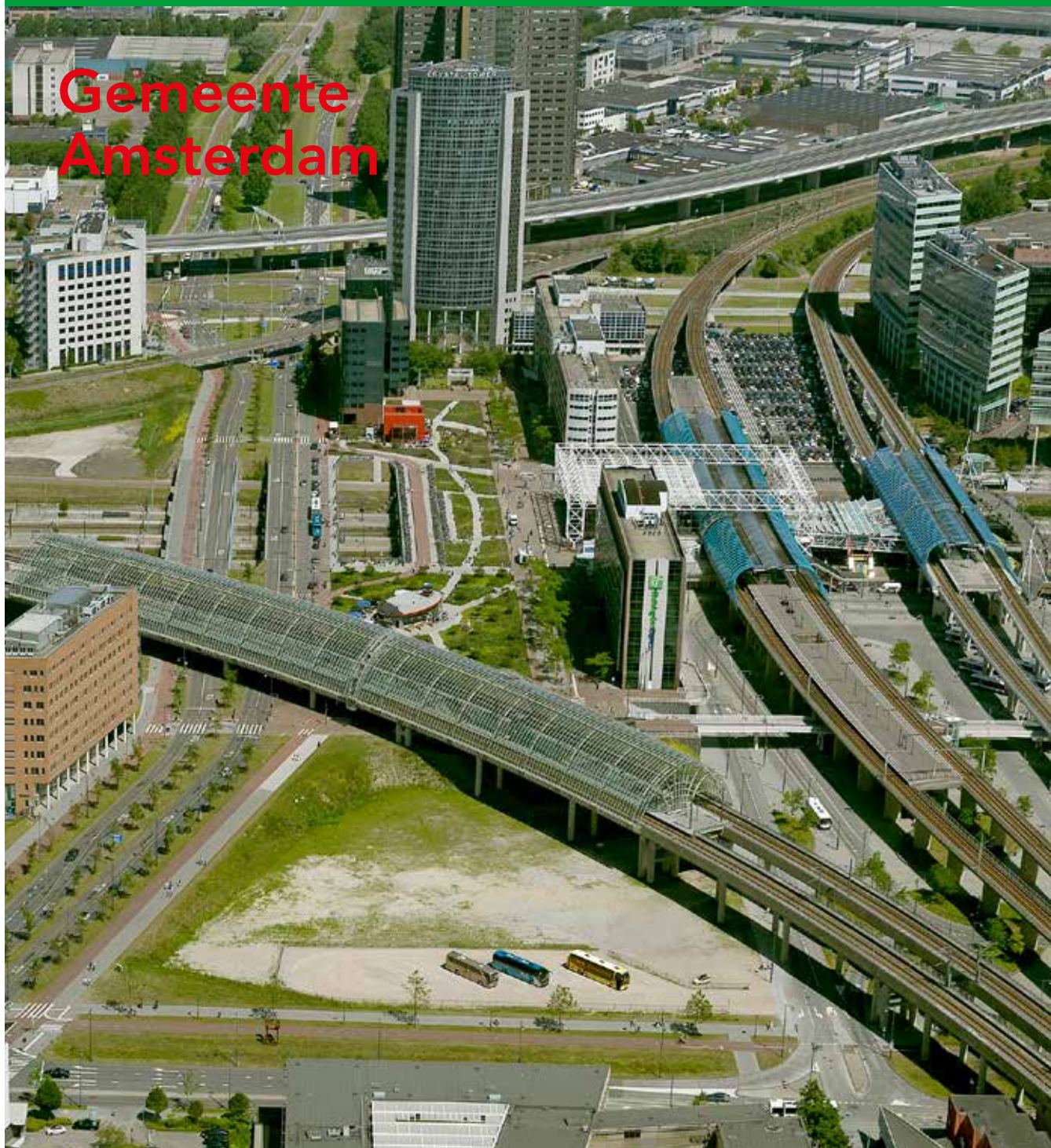




Gemeente
Amsterdam



Bouwenvelop

Kavel O blok 6-8-9A

Sloterdijk Centrum

Colofon

Opdrachtgever:	Projectgroep Sloterdijk Centrum
Auteur:	Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie:	6 maart 2018

Informatie

Website	www.amsterdam.nl/sloterdijk-centrum
---------	--



Gemeente
Amsterdam

Bouwenvelop

Kavel O blok 6-8-9A

Sloterdijk Centrum



Lichtkunstwerk "178 Bottles, 1 Message", als hart van Sloterdijk op het Orlyplein

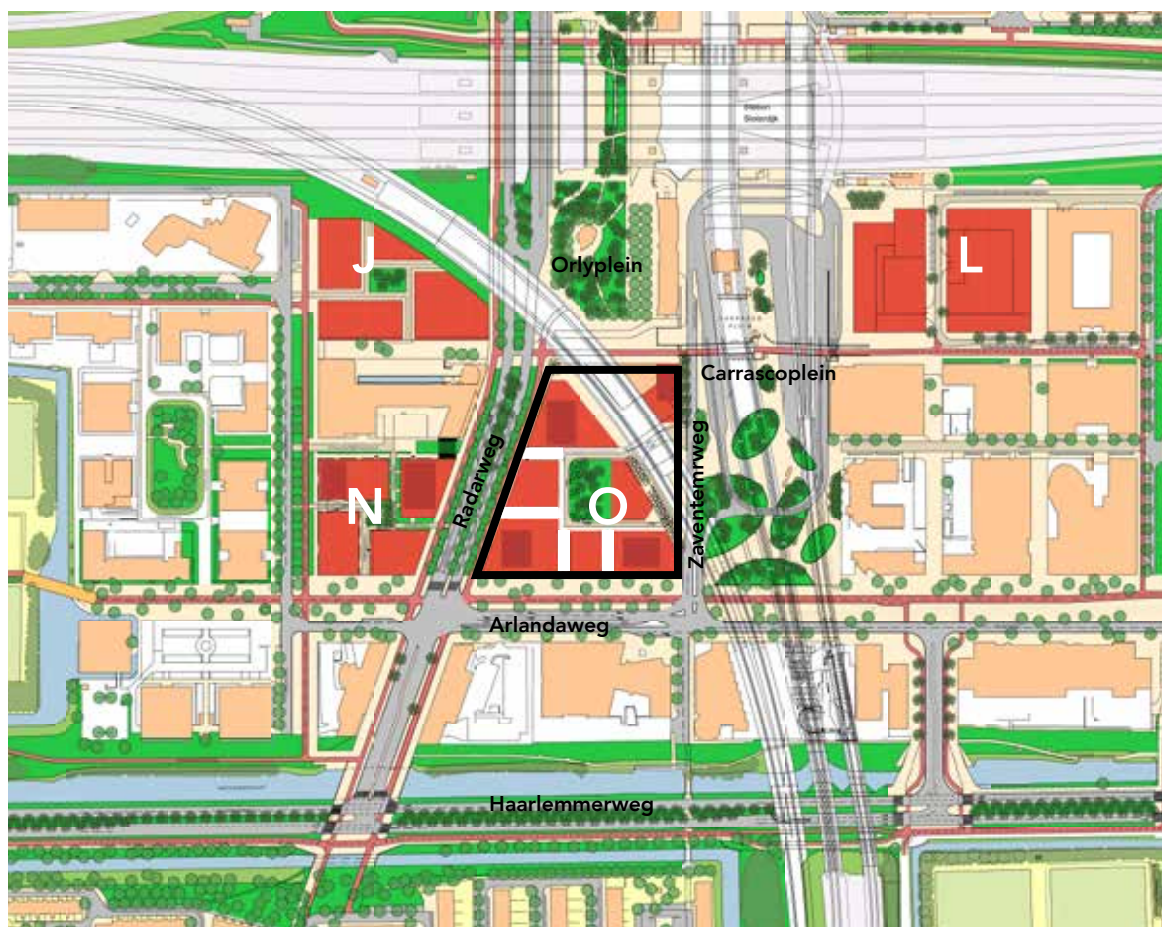
Kunstenars: Saskia Hoogendoorn and Lieuwe Martijn Wijnands (uit Amsterdam Light Festival editie 2014-2015)

foto: Janus van den Eijnden

0 Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Ambitie	7
1.2	Beleidskaders Sloterdijk	8
1.3	Context	8
2	Kavel O in Sloterdijk Centrum	13
2.1	Ruimtelijke opbouw	13
2.2	Een uniek woonmilieu	13
2.3	Bouwstenen voor de toekomst	15
2.4	Mengen van programma	17
2.5	Geluidsbelaste locatie	17
2.6	Aantrekkelijke groene ruimten	19
2.7	Groen en water in duurzaam Sloterdijk	19
3	Informatie kavel O	23
3.1	Ligging	23
3.2	Kenmerken	23
3.3	Verkavelingsstructuur	23
3.4	Uitgeefbare kavels	25
3.5	Ontsluiting	25
3.6	Openbare ruimte	27
3.7	Programma	27
3.8	Parkeren	29
3.9	Groen en water op uitgeefbaar terrein	31
3.10	Omgevingsgeluid	33
3.11	Nutsvoorzieningen	33
4	Bouwregels voor blok 6 - 8- 9A	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Aansluiting openbare ruimte	37
4.3	Ontsluiting en entrees	38
4.4	Parkeervoorzieningen	39
4.5	Randvoorwaarden blok 6	41
4.6	Randvoorwaarden blok 8	43
4.7	Randvoorwaarden blok 9A	45
5	Beeldkwaliteit kavel O	47
5.1	Nieuwbouw kavel O	47
5.2	Welstandsnota: 'de Schoonheid van Amsterdam'	47
5.3	Sloterdijk Centrum sluit aan op bestaand ruimtelijk systeem in Welstandsnota	48
5.4	Welstandscriteria ruimtelijk systeem 'De IJlanden, IJburg en Zeeburgereiland'	48
Bijlage 1	Coördinatentekening	51
Bijlage 2	Windhinder	53
Bijlage 3	Geluid	55
Bijlage 4	Supervisieprocedure	57
Bijlage 5	Bouwbrief fietsenbergingen	61
Bijlage 6	Technische specificaties Nutsvoorzieningen	63
Bijlage 7	Kabels en leidingen	65
Bijlage 8	Opleverhoogtes maaiveld	67

Ligging kavel O
in Sloterdijk



Toekomstbeeld
2020



1 Inleiding

1.1 Ambitie

In deze bouwvelop worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan bouwblokken 6, 8 en 9A op kavel O in het gebied Sloterdijk Centrum.

Kavel O maakt onderdeel uit van het gebied Sloterdijk Centrum waar de afgelopen jaren een nieuwe koers is ingezet; het gebied verandert van een monofunctioneel kantorengedrag naar een stoer en stedelijk gebied voor mensen om te werken én te wonen.

Kijkend in de toekomst zien we het volgende beeld in 2030:

Amsterdam Sloterdijk bruist. De straten zijn gevuld met een mix van zakenmensen, studenten, toeristen en bewoners. Op besloten binnenplaatsen wordt door kinderen gespeeld en lunchen thuiswerkende bewoners, van de groene daken klinkt het gezang van vogels. De rijke mix aan bewoners en gebruikers maakt dat Sloterdijk zowel overdag als 's avonds een levendige buurt is. Aan voorzieningen komen de Sloterdijkers niets te kort. De lokale supermarkt floreert en er is een grote variatie aan winkeltjes en horeca ontstaan aan de Radarweg en de Arlandaweg. Rondom het station worden regelmatig inspirerende evenementen georganiseerd die een breed publiek trekken. De Radarweg en Arlandaweg met nieuw bouwprogramma zijn het levendige bewijs van een herboren stadswijk waar wonen en werken een prettige balans hebben gevonden.

Het toevoegen van woningen in het gebied heeft goed uitgepakt. Er zijn bijzondere woongebouwen neergezet door betrokken bewonersgroepen en verschillende soorten ontwikkelaars. De kenmerkende loodswoningen hebben Sloterdijk op de kaart gezet en een gebied gemaakt dat uniek in Amsterdam is. De maat en schaal van de nieuwbouw vormen een mooie aanvulling op de maat van de hoge kantoorgebouwen en maken dat Sloterdijk een belangrijke centrumfunctie heeft in HavenStad. Het uitzicht vanuit de slanke woontorens is adembenemend, zowel terugkijkend richting het centrum als uitkijkend over de Brettenzone of het havengebied. De appartementen zijn dan ook zeer gewild onder Amsterdammers. De bakfiets heeft zijn intrede gedaan en Sloterdijk is inmiddels een geliefde plek geworden voor studenten, starters, expats én jonge

gezinnen, die van kosmopolitisch wonen houden, maar graag de natuur binnen handbereik hebben.

Het gebied onderscheidt zich door het groen binnen handbereik. Het Westerpark en sportpark Spieringhorn, beide onderdeel van de Brettenzone, zijn vlakbij. De vergroening van de openbare ruimte is begonnen met de transformatie van het Orlyplein en heeft zich doorgezet in een aantrekkelijke Arlandaweg. Deze sterke schakel heeft de Brettenzone weer toegankelijk gemaakt en Sloterdijk een nieuw, groen imago gegeven. In de weekenden wordt hier intensief gesport en fietsen en wandelen veel inwoners uit de binnenstad hier de stad uit om te genieten van de natuur, aangenaam verrast door de groene lanen en straten van Sloterdijk en de weelderige daktuinen en groene gevels van de nieuwbouw.

Voormalige kantoorgebouwen zijn gevuld met combinaties van kantoren, woningen en voorzieningen. Het is een prettige plek geworden om te werken, werknemers komen hier graag naar toe met het openbaar vervoer. Ook toonaangevende hoofdkantoren hebben hier hun plek gevonden. Hun werknemers kunnen op de fiets naar het werk komen omdat er goede verbindingen zijn met de omgeving en er voldoende goede voorzieningen zijn om de fiets te parkeren. In de lunchpauze en na het werk wordt er wat gedronken op de terrassen of gegeten in de alom aanwezige horecavoorzieningen

De eerste woningen binnen Sloterdijk Centrum zijn gerealiseerd in de voormalige kantoorpanden aan de Barajasweg (ca. 250 eenheden) en met tijdelijke woningen op de J-kavel (ca. 350 eenheden). Over enkele jaren kunnen deze tijdelijke woningen plaats maken voor permanente woningen.

Daarnaast worden er komende jaren kavels in de markt gezet voor woningbouw en een gemengd stedelijk programma. Hiertoe is al een start gemaakt met de tenders voor blok 1 en 3 kavel N, blokken 5 en 10 voor kavel O en de selectie voor een CPO voor blok 4 kavel N. Ook zijn er afspraken gemaakt met corporatie Eigen Haard voor de realisatie van sociale huurwoningen in blok 9B kavel O.

De blokken 6, 8 en 9A van kavel O vormen de volgende stap in de uitgiftestrategie.

1.2 Beleidskaders Sloterdijk Centrum

Voor Sloterdijk Centrum zijn de volgende beleidsdocumenten opgesteld:

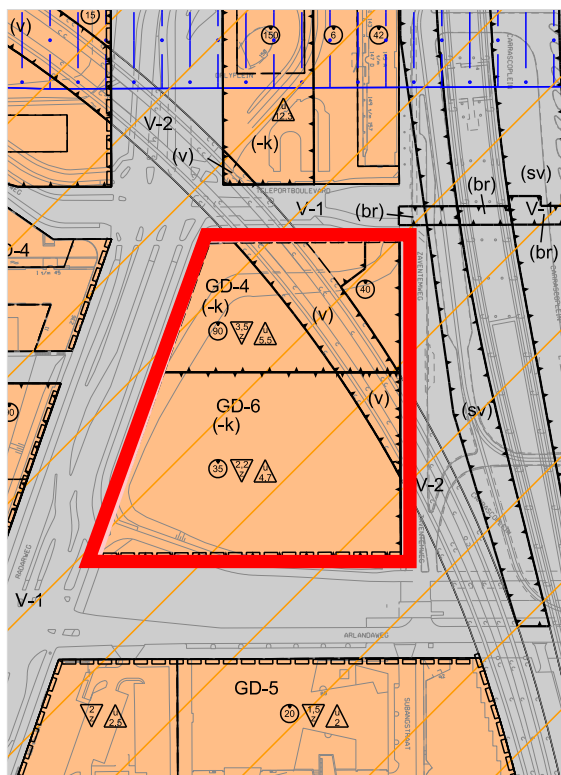
- **2012: Gebiedsstrategie Sloterdijk.** Dit document vormde het begin van een nieuwe koers voor Sloterdijk Centrum. In plaats van uitbreiden met nieuwe kantoren werd ingezet op een gemengd stedelijk gebied met de mogelijkheid tot de realisatie van maximaal 2.000 woningen ten zuiden van de spoorlijn. Dit is mogelijk gemaakt door het terugleggen van de geluidszone van Westpoort. Dit is uitgewerkt in de ruimtelijke thema's variëren (functiemenging), verblijven (aangename openbare ruimte) en verankeren (verbeteren van de verbindingen met de omgeving). De gemeente ontwikkelt hierbij een tweeledige aanpak. Enerzijds wordt de openbare ruimte onder handen genomen en flink vergroend waardoor de verblijfskwaliteit toeneemt. Anderzijds wordt sterk ingezet op functiemenging zodat het ook buiten kantooruren een levendig gebied blijft. Naast al deze ruimtelijke ingrepen is er ook een geheel nieuwe financiële strategie voor Sloterdijk Centrum vastgesteld.
- **2013: Bestemmingsplan Sloterdijk Centrum.** De ambities zoals die zijn vastgelegd in de gebiedsstrategie Sloterdijk zijn
- vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft een flexibele opzet met ruime bebouwingskaders en het programma kan over de verschillende bestemmingsvlakken verdeeld worden. Voor de verschillende functies gelden maxima voor het hele plangebied. Voor wonen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 100.000 m² en een maximum aantal van 2000. Deze woningen kunnen worden aangevuld met voorzieningen, bedrijven, winkels en horeca. Voor die functies geldt ook een maximum oppervlak. Voor hotels is dit plafond reeds bereikt.
- **2016: Herziening GREX.** De herziening van de grondexploitatie (GREX) voor Sloterdijk-Centrum is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 oktober 2016. Hierin is een investeringspakket opgenomen waarmee de aanpak van de openbare ruimte, van werk naar woon- werkgebied voor het plangebied van geheel Sloterdijk-Centrum, is geborgd.

1.3 Context

De ontwikkeling van Sloterdijk staat niet op zichzelf. Amsterdam, en vooral het westelijk gedeelte van Amsterdam, is in beweging. Dat betekent dat er in de directe omgeving van Sloterdijk Centrum verschillende ontwikkelingen gaande zijn die invloed hebben op de toekomst van Sloterdijk.

Gebiedsstrategie
Sloterdijk 2012

Uitsnede uit
vigerend be-
stemmingsplan
Sloterdijk 2013



Brettenpark, de groene scheg in Amsterdam

De Brettenzone strekt zich uit tussen de Haarlemmerpoort en Halfweg en bestaat uit een veruigd en verstild natuurgebied waar struikgewas, wilgenbos en natte gras- en kruidenvegetaties elkaar afwisselen. Het gebied wordt doorsneden door fiets- en wandelpaden. Sloterdijk is het stenige eiland in de groene Brettenzone.

De groene structuur van de Brettenzone is een kwaliteit die tot voor kort in Sloterdijk helemaal niet aanwezig was. Recente ontwerpen, zoals bijvoorbeeld het Orlyplein, hebben het groen van de Brettenzone als inspiratiebron gebruikt. Uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen is om deze groene beleving zoveel mogelijk door te zetten in Sloterdijk.

Haven Westpoort

Ten noorden van Sloterdijk ligt de Amsterdamse Haven Westpoort. Hier ligt de tweede haven van Nederland en de vierde van West-Europa. Het biedt plaats aan zware industrie en (haven-gerelateerde) bedrijvigheid. en is groot in natte bulkgoederen. Havenbedrijf Amsterdam is de

laatste jaren bijvoorbeeld enorm gegroeid in de goederenstroom van olieproducten. Inmiddels is Amsterdam de grootste benzinehaven ter wereld. Ook ligt in Amsterdam de grootste cacaovoorraad.

Door de verschillende overheden in het havengebied is in 2013 de Visie Noordzeekanaal 2040 opgesteld. Hierin wordt een integrale doorkijk gegeven voor de ontwikkeling van de haven op verschillende gebieden.

Voor de nabije toekomst richt de Haven zich op het slim omgaan met de ruimte om alle gewenste bedrijvigheid te accommoderen. Dit betekent een maximale inzet om te intensiveren en herstructureren van bestaande terreinen. Het Havenbedrijf streeft ernaar de beschikbare grond en kades zo intensief mogelijk te benutten, onder andere door strategische grondplanning, terugkoop van terreinen, herontwikkeling van bestaande terreinen, functiewijziging, combineren van functies en het bevorderen van meer gestapelde bouw.

Ligging in de
Brettenzone tus-
sen Amsterdam
en Haarlem



HavenStad, de grootstedelijke transformatie om de hoek

Sloterdijk Centrum is onderdeel van het gebied Haven-Stad. In het Transformatiebesluit Haven-Stad is vastgelegd dat een gedeelte van Haven Westpoort de komende jaren wordt getransformeerd van havengerelateerde bedrijvigheid naar gemengd stedelijk gebied. Het gaat dan om een geleidelijke transformatie van verschillende deelgebieden:

- Op de noordelijke IJ-oever: Melkweg en Cornelis Douwes 0-1-2-3,
- In het havengebied: Minervahaven, Hempoint, Coen- en Vlothaven en Alfadriehoek,
- Rondom het Westerpark: emplacement Zaanstraat, Westerpark en Westergasfabriek, Sloterdijk Centrum, Molenwerf, Sloterdijk-dorp, volkstuinparken Nut & Genoegen en Sloterdijkmeer, Sloterdijk I, sportpark Transformatorweg.

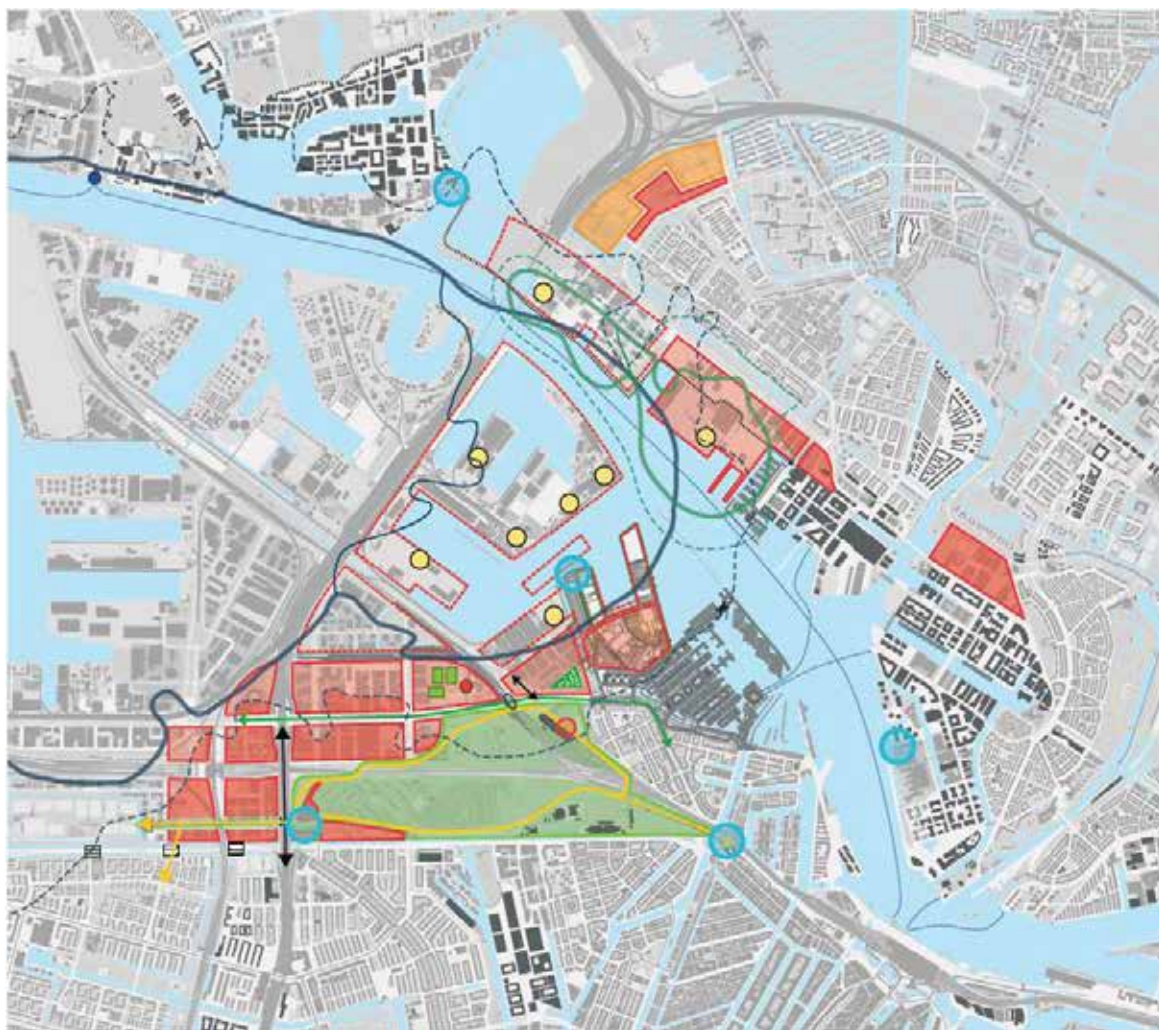
Geluidbelasting van industriegebied Westpoort

Om meer woningen mogelijk te maken en te transformeren, ook in andere gebieden van HavenStad, is de geluidcontour van het industriegebied Westpoort aangepast. Dit was mogelijk zonder havenbedrijven te verplaatsen. Zonder actieve verplaatsing van de havenbedrijven in de Coen- en Vlothaven kunnen tot 2040 circa 9.000 woningen gerealiseerd worden en kan het aantal arbeidsplaatsen toenemen tot 38.000. Als onderdeel van de verdere planvorming in Haven-Stad kan deze contour later nog verder worden aangepast.

MER procedure

Binnen Sloterdijk Centrum is de belangstelling van ontwikkelaars om woningen te realiseren groter dan voorzien is in het bestemmingsplan. Dit geldt zowel nieuwbouwlocaties als voor de transformatie van bestaande panden. Het in het bestemmingsplan opgenomen maximum voor woningen en andere functies komt daarom in zicht. De gemeente wil graag dat de verdere ontwikkeling van gemengd stedelijk gebied rondom station Sloterdijk kan worden doorgezet. Voor de verdere ontwikkeling is daarom aanslui-

Transformatiebesluit HavenStad



ting gezocht bij de overige ontwikkelingen van Haven-Stad.

Voor Sloterdijk Centrum is een verdere groei van het woonprogramma en bijbehorende voorzieningen meegenomen in de Ontwikkelstrategie Haven-Stad en de bijbehorende MER Haven-Stad. Voor Sloterdijk Centrum betekent dit een verdere groei en aanvullend stedelijk programma waarmee al eerder kan worden gestart dan de planhorizon van het huidige bestemmingsplan. Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad het MER Haven-Stad aanvaard.

Haarlemmerweg, statuswijziging en aansluiting bij West en Nieuw-West

De gemeente Amsterdam zet in op transformatie van de (N200) Haarlemmerweg en omgeving. De eerste stap hiervoor is gezet door het besluit van Rijkswaterstaat (maart 2017) om een gedeelte van de Haarlemmerweg te wijzigen van autoweg naar binnenstedelijke weg. De volgende stap is het verlagen van de maximum snelheid op het deel van de Haarlemmerweg van 70 km/u naar 50 km/u. Daarvoor moet de weg opnieuw worden ingericht. De weg krijgt een nieuwe inrichting met bomen in de middenberm, verbeterde oversteekmogelijkheden en een snelfietsroute.

Het voornemen is om extra oversteken te maken voor langzaam verkeer zodat Sloterdijk Centrum zich kan ontwikkelen tot een volwaardig en aantrekkelijk stuk stad. Ook in de zone langs de Haarlemmerweg kunnen na de aanpassing van de weg woningen worden gerealiseerd, zowel door transformatie als door eventuele sloop/nieuwbouw.

Parallel hieraan heeft de gemeente de ambitie om aantrekkelijke nieuwe stedelijke milieus te realiseren om de sterke groei van bevolking, bedrijvigheid en toerisme op te kunnen vangen. Daarbij hoort ook het aanhechten en beter verbinden van de verschillende delen van de stad ten noorden en zuiden van de Haarlemmerweg, zoals Nieuw-West, de Kolenkitbuurt en de Molenwerf.

Transformatie van bestaand vastgoed

Naast nieuwbouw vormt transformatie een belangrijk instrument voor de gewenste verkleuring van Sloterdijk. De afgelopen jaren hebben op Sloterdijk succesvolle transformaties plaatsgevonden van kantoor naar andere functies. Inmiddels is zo'n 80.000 m² hotel middels transformatie gerealiseerd in het gebied, waaronder Holiday Inn, Meininger, Mercure, Urban Lodge en Ven. Daarmee is het maximum aantal hotelmetrage volgens het bestemmingsplan bereikt. Daarnaast zijn voorzieningen zoals cultuur- en horecapaviljoen Bret, uitbreiding van het Hout- en Meubileringscollege, een ROC en een Spar-to-go aan het gebied toegevoegd naast al oude bekenden die al lange tijd in Sloterdijk Centrum aanwezig zijn zoals Brasserie Hermes en restaurant Wissekerke.

Het totale programma beslaat momenteel circa 600.000 m², waarvan circa 450.000 m² kantoren, ca. 80.000 m² hotel en circa 70.000 overige (incl scholen, extended-stay, horeca en voorzieningen). Het percentage kantoren is op dit moment circa 75%. De leegstand in het gebied is de afgelopen jaren teruggedrongen naar ca 10% in 2016. De verwachting dat deze terugloopt tot minder dan 10%.



Horecapaviljoen Bret en Restaurant Hermes op het Orlyplein.



Statuswijziging Haarlemmerweg



Het kruisstation als middelpunt van vier kwadranten

Grootschalige kantoorgebouwen vrij op de kavel in de noordelijke kwadranteneneengridpartroonin de zuidelijke kwadranten



2 Kavel O in Sloterdijk Centrum

2.1 Ruimtelijke opbouw

Amsterdam Sloterdijk is gebouwd rondom het kruispunt van twee spoorlijnen. Ze doorsnijden het gebied en verdelen Sloterdijk in vier kwadranten met Station Sloterdijk als middelpunt. De noordelijke kwadranten worden gekenmerkt door grootschalige kantoorgebouwen die vrij op de kavel staan. In de zuidelijke kwadranten, waar kavel O ligt, volgt de bebouwing grotendeels het stratenpatroon en zijn de gebouwen wat kleiner van maat. De gebruikers zijn over het algemeen kleinere bedrijven. Hier zijn nog vijf kavels onbebouwd (J, L-west, L-midden, N en O).

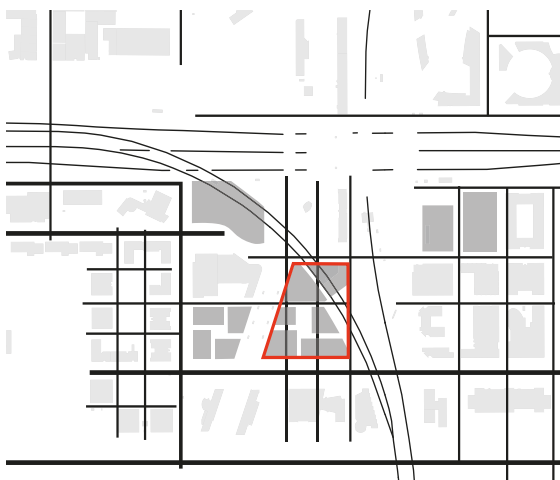
Kavel O is gelegen in het zuidwestelijke kwadrant en wordt begrensd door de Arlandaweg in het zuiden, de Radarweg in het westen, het Carrascoplein in het oosten en het Orlyplein in het noorden.

Rondom de O-kavel volgt de aanwezige compacte stedelijke bebouwing een helder stratenpatroon. Het beeld van de hoofdstraten (Radarweg en Arlandaweg) wordt bepaald door stevige bebouwing van met daartussen duidelijk herkenbare openbare ruimte. De basishoogte van de bebouwing loopt op van 4 tot 5 bouwlagen aan de Arlandaweg (20 meter) of 6-7 bouwlagen aan de Teleportboulevard (ca. 25m) tot 9 bouwlagen aan de Radarweg (ca. 35m). In dit deel van Sloterdijk zijn de velden van het grid circa 60 x 80 meter groot.

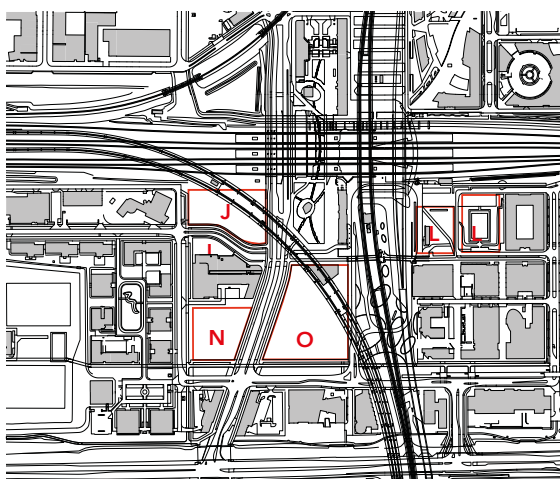
Binnen het grid rondom de Tempelhofstraat zijn ontsluitingsstraten en tussenstraatjes gereali-seerd. De ontsluitingsstraten zijn op dit moment vooral bedoeld voor autoverkeer en om te parkeren. De noord-zuid gelegen tussenstraten zijn hier autovrij.

2.2 Een uniek woonmilieu

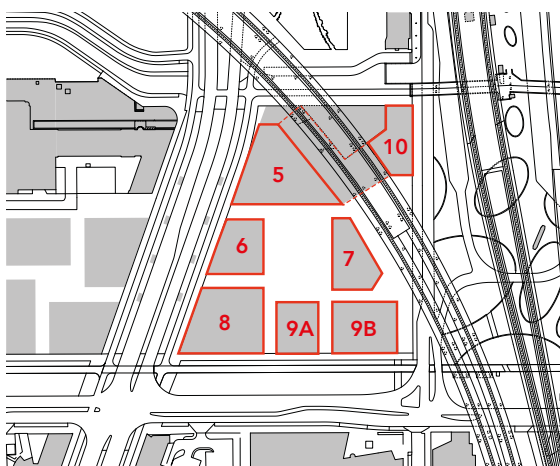
Het karakter en de schaal van de bebouwing op Sloterdijk is niet te vergelijken met die in Nieuw-West, het Centrum of bijvoorbeeld Noord. Deze unieke plek vraagt om een uniek en onderscheidend woonmilieu: waar men woont in een stoer gebied, met grote infrastructuur en tussen bestaande bebouwing. De te bebouwen kavels krijgen een eigen prikkelende, vernieuwende invulling met op maat gesneden, herkenbare architectonische eenheden. Hierdoor kunnen



O kavel in het grid van Sloterdijk



Te ontwikkelen kavels Sloterdijk



Bouwblokken binnen kavel O

mensen hun eigen woning identificeren als tegenhanger van de massaliteit van de functionele spiegelpaleizen.

Kenmerkend voor wonen op Sloterdijk is de compacte bebouwing met grote vrijheid voor

Nieuw woonmilieu Sloterdijk



Woontypologie: Loods

De woonloodsen zijn kloeke stoere woongebouwen met een industrieel karakter. Iedere loods is 2 tot 3 bouwlagen hoog en ca. 16m breed. Een loods vormt een architectonische eenheid die ruimte biedt aan meerdere woningen met een grote vrijheid voor de indeling van de plattegrond. Hierbij valt te denken aan dubbelhoge verdiepingen, vides en patio's. Aan de brede voorgevel worden woonfuncties aan de straat gerealiseerd. De plint wordt gekenmerkt door een open karakter met grote ramen en deuren. Op specifieke plekken is het zelfs mogelijk om een drive-in typologie te maken.

De diepte van de woonblokken maakt het bovendien mogelijk dat er met loggia's en patio's mogelijkheden zijn om extra daglicht in de woningen te krijgen als dat gewenst is. Daarnaast leent de typologie van de loodsen zich bij uitstek om daktuinen te realiseren met zicht over de Brettenzone, de haven en de stad. De groene daktuinen en groene gevels brengen, samen met de woonfunctie aan de straat, de menselijke maat in Sloterdijk.

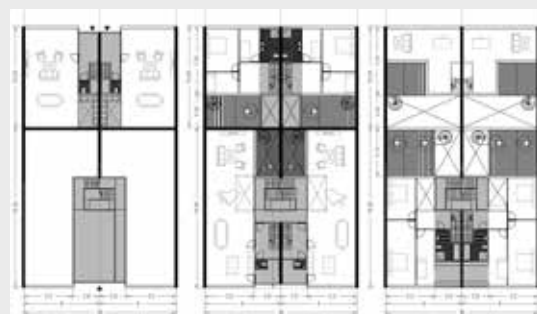


Woontypologie: Lofts

Lofts bevinden zich langs de randen van de stedelijke straten (Radarweg en Arlandaweg) én in de torens.

De torens zijn slank en vormen gezamenlijk een nieuw silhouet van Sloterdijk. De torens liggen terug ten opzichte van de randen van de onderbouw en vormen visueel een afzonderlijke laag. Balkons of loggia's bij de torens en daktuinen op de lagere verdiepingen brengen de menselijke maat terug in de skyline van Sloterdijk.

De torens op kavel O zijn respectievelijk maximaal 40, 50 en 90 meter hoog. De plattegrond van de torens is orthogonaal met optimaal uitzicht naar alle zijden, oost-west over de groene Brettenzone, noordelijk richting het imposante havengebied en zuidelijk richting de Sloterdijkplas en in oostelijke richting het historische centrum.



het realiseren van betaalbare, op maat gesneden woningen. Dit krijgt vorm in de woningtypes van loodsen en lofts (zie kader hiernaast). De bebouwing bevat levendige functies op maaiveld zodat er veel reuring is.

2.3 Bouwstenen voor de toekomst

Het toekomstige beeld van Sloterdijk bestaat uit bestaande - (deels) getransformeerde bebouwing - samen met nieuwbouw. Om te komen tot een aantrekkelijk en onderscheidend stedelijke milieu is een aantal bouwstenen geformuleerd. Onderstaande bouwstenen zijn uitgangspunt bij de ontwikkeling van de kavels en bij transformatie.

Versterken van de tegenstellingen

Om het imago van Sloterdijk een boost te geven wordt uitgegaan van de kracht van het bestaande. Aangezien de bestaande bebouwing en infrastructuur vooral grootschalig en mono-functioneel is, wordt ingezet op het opzoeken en versterken van contrasten tussen robuust en verfijnd, groen en grijs, reuring en rust en bestaand en nieuw. Door meer aandacht voor groen en de menselijke schaal gaat het plan een dialoog aan met de omgeving en komen de bestaande kwaliteiten beter tot hun recht. Met nieuwe elementen wordt Sloterdijk een volwaardig stuk stad waar het naast imponerende kantoorgebouwen ook bijzonder aantrekkelijk is om te wonen.

Robuust versus verfijning

Bijzonder aan Sloterdijk is de grootschalige infrastructuur met de opgetilde spoorlijnen en de grote schaal van de bebouwing. Hierdoor krijgt de locatie een stoer en bijna een on-Amsterdams, metropolitaan karakter. Het geeft identiteit aan de plek en zorgt voor herkenbaarheid. Ook de Westrandweg, die langs het gebied scheert, vormt een vanzelfsprekend onderdeel van deze infrastructuur op kolommen. De infrastructuur van wegen en spoorlijnen vormt een beeldmerk en herkenningspunt van het gebied.

Op de uit te geven kavels voor woningbouw wordt een nieuwe schaal geïntroduceerd. Brede industrieel ogende woonloodsen bevinden zich naast beschutte plekken in de vorm van pocket parks. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontmoeting, met aandacht voor detail en kleinschaligheid, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. Het toevoegen van de menselijke maat, zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing, vormt een interessant contrast met de bestaande elementen.

Grijs versus groen

Het Sloterdijk van een aantal jaar geleden was vooral grijs; veel asfalt, beton en gebouwen uit eind van de vorige eeuw met de toen overheersende trend van spiegelglas, marmer en ander materiaal met een kille en afstandelijke uitstraling. Sinds in 2012 de gebiedsstrategie is aangenomen is ingezet op meer groen, zowel in de openbare ruimte als in geprivatiseerd gebied en aan en op gebouwen. Eigenaren van de te transformeren panden worden gestimuleerd om de vergroening van het gebied op de één of andere manier tot uitdrukking te laten komen bij de herontwikkeling van het gebouw.

Voor de openbare ruimte geldt dat het vernieuwde Orlyplein een grote bijdrage levert aan het groenere beeld van Sloterdijk Centrum. Maar ook bij transformatie of in de openbare ruimte van de nieuwe woonbuurten kunnen kleinschalige ingrepen leiden tot een groener en aantrekkelijker straatbeeld. Deze groene tussenstraten en binnenplaatsen contrasteren met de grijze autowegen en de strakke kantoorgevels, het station en de Hemboog.

Ook op de nieuw uit te geven kavels wordt deze koers tot vergroening voortgezet. Het toevoegen van groen in het gebied kan plaatsvinden door middel van bijvoorbeeld weelderige daktuinen en groene gevels die de dialoog aangaan met de strakke spiegelglazen gevels van de kantoren.

Reuring versus rust

Drukke genoeg op Sloterdijk op bepaalde tijdstippen. Met 47.000 reizigers per dag in 2014 is het het vijfde station van Nederland en een van de drukste stations van Amsterdam. Veel reizigers komen er om te werken en er zijn steeds meer toeristen. De reistijd naar Schiphol bedraagt slechts 9 minuten. Door het toevoegen van woningen zal de drukte zich niet meer concentreren op spijtijden maar meer verspreid worden over de dag.

Niet alleen door mensen maar ook door geluid geeft het gebied een drukke indruk. Doordat het gebied wordt doorsneden door spoorlijnen en wegen op verschillende niveaus, is er op veel plaatsen geluid van af en aan rijdende treinen, bussen en trams. Als tegenhanger van al deze drukte wordt een aantal plekken afgeschermd van de hoofdinfrastructuur bewust groen en rustig ingericht. Dit zijn de intieme binnenstraten en de pocket parks. Plekken gericht op de voetganger waar van de zon genoten kan worden, waar kinderen veilig kunnen spelen en het

grijs <> groen



robuust <> fijn



bestaand <> nieuw



reuring <> rust



geluid van haven, spoor of snelweg nauwelijks waarneembaar is.

Bestaand naast nieuw

De meeste gebouwen in Sloterdijk zijn ontworpen als kantoorgebouw en dateren uit de jaren tachtig van de vorige eeuw, of zijn nog jonger.

In Sloterdijk Centrum wordt de bestaande situatie niet uitgedumd maar juist hergewaardeerd. Bestaande gebouwen kunnen – soms met eenvoudige middelen of toevoegingen – worden aangepast zodat deze qua beeld en functie weer voldoet.

Hiermee ontstaat een interessante gelaagdheid in de tijd waarbij gebouwen uit één bepaalde periode voegen zich naast gebouwen uit andere periodes. Soms in onderlinge samenhang, soms in contrast of dialoog met elkaar. Dit gegeven is aanleiding voor het grotendeels behouden van de bestaande bebouwing.

2.4 Mengen van programma

Het monofunctionele karakter van Sloterdijk Centrum wordt steeds meer doorbroken. Een grotere variatie in functies leidt tot een grotere variatie in gebruikers. Dit heeft zijn weerslag op de openbare ruimte die op alle tijdstippen van de dag intensiever gebruikt zal worden. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor wonen, kantoor (geen uitbreiding maar juist een krimp van het aantal m² bvo), maatschappelijke voorzieningen (zorg en onderwijs), culturele voorzieningen, sportvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vermaak en voorzieningen zoals, horeca, detailhandel (maximaal 5.200

m² bvo) en dienstverlening. In totaal is in het bestemmingsplan maximaal 100.000 m² bvo aan voorzieningen mogelijk gemaakt

Het gemengde programma kan een plaats krijgen binnen getransformeerde gebouwen en in nieuwbouw.

De transformatie van kantoor naar hotel is sinds 2012 in een stroomversnelling gekomen en heeft geleid tot een toestroom van toeristen. Dit werpt al zijn vruchten af in de beeldvorming en dynamiek binnen het gebied. Overdag en 's avonds zijn er meer mensen op straat en voelt het gebied prettiger. De eerste woningen zijn eind 2017 opgeleverd. Een aantal gebouwen is hiervoor bij uitstek geschikt, maar binnen de bestaande gebouwen is ook ruimte voor andere functies zoals onderwijs. Het flexibele bestemmingsplan biedt hier voldoende ruimte voor.

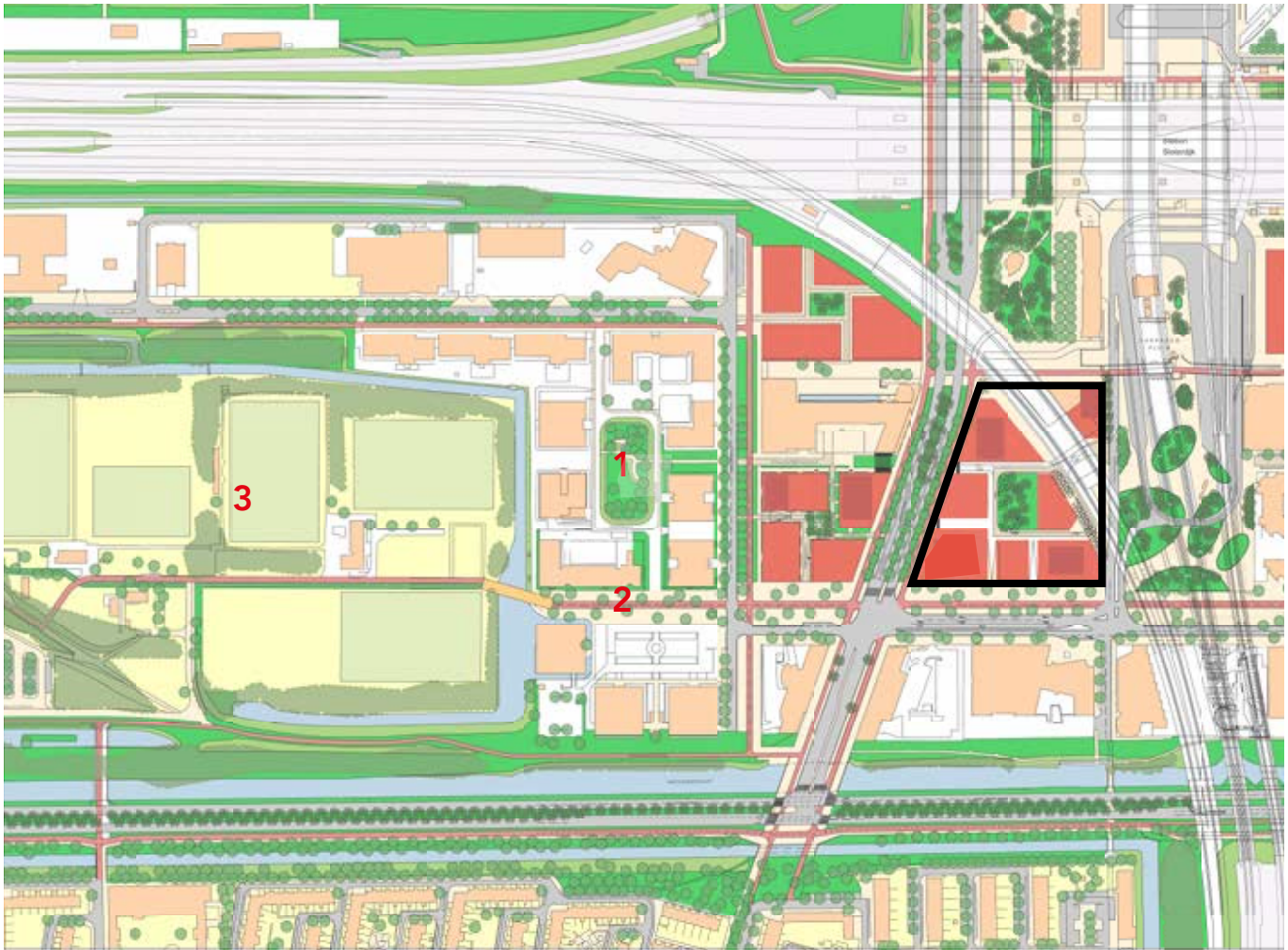
Op de lege kavels in het hart van Sloterdijk is ruimte om een substantieel woningbouwprogramma te realiseren voor verschillende doelgroepen en bijbehorende woningtypen. Hierdoor ontstaat een gemengde woonbuurt met flexibele gebouw-typologieën waarbinnen verschillende vormen van wonen en werken gefaciliteerd kunnen worden.

2.5 Geluidsbelaste locatie

Sloterdijk Centrum kent een geluidsbelasting van verschillende bronnen: van bedrijven, de haven en trein- tram- en wegverkeer. Informatie hierover is te vinden in het bestemmingsplan uit 2013. Hierin is ook het besluit hogere waarden opgenomen.



Kavel O in omgeving



Sport- en spelvoorzieningen vlakbij kavel O: 1. (speel)plantsoen Barajasweg, 2. sporttoestellen Arlandaweg, 3. Sportpark Spieringhorn

Barajasblokken:
woningen in
voormalige kan-
toorgebouwen



Referentiebeeld
waterelement
in pocket park



In maart 2017 heeft de minister van I&M besloten om een deel van de Haarlemmerweg af te waarderen tot gebiedsontsluitingsweg. Op dit moment worden samen met Rijkswaterstaat plannen opgesteld voor een herinrichting van de Haarlemmerweg, onder andere door het aanbrengen van een geluidsreducerende deklaag. Door de verlaging van de maximumsnelheid naar 50 km/u op een deel van de Haarlemmerweg nabij Sloterdijk-Centrum kan bij het maken van visiedocumenten en bouwplannen in het kader van deze tender rekening worden gehouden met een lagere geluidsbelasting dan vermeld in het bestemmingsplan. Er zullen dus op minder plekken dove gevels nodig zijn. De geluidsbelasting op de gevels is voor de stedenbouwkundige opzet onderzocht en in bijlage 3 van deze bouwenvolop inzichtelijk gemaakt. De gemeente vraagt inschrijvers die deelnemen aan de selectie bij het opstellen van hun plannen uit te gaan van de hier aangegeven situatie. Op het moment van aanvraag omgevingsvergunning dient de ontwikkelaar zelf nader geluidsonderzoek te doen specifiek gericht op het eigen ontwerp.

2.6 Aantrekkelijke groene ruimten

Sloterdijk wordt vergroend op alle fronten: zowel in de openbare ruimte als op de uit te geven terreinen. Groen zal het gebied 'zachter' maken en zorgen voor een aantrekkelijke omgeving waar mensen langer zullen willen verblijven. Het nieuw ingerichte Orlyplein en de tijdelijke invulling van de L-kavels vormen de eerste bewijzen van wat een groene buitenruimte voor de beleving kan doen. Er is merkbaar wat veranderd; mensen ontmoeten elkaar hier, eten tussen de middag hun lunch, sporten, zitten op het terras of luieren in de zon. Er wordt ingezet op groene buitenruimtes in verschillende verschijningsvormen. Van een grootschalig groen plein (het Orlyplein), tot kleinschaligere (collectieve) pocketparks, speelplekken, bomen in straten, groen op eigen terrein in de vorm van groene gevels of daken en geveltuinten.

Maar ook de zone tussen de Arlandaweg en de Haarlemmervaart - onderdeel van de Brettenroute - wordt vergroend. Er wordt de komende jaren veel geïnvesteerd in de verbindingen met de omgeving door het verbeteren van de onderdoorgang onder de A10 (richting Westerpark) en de aanleg van een fietsverbinding (richting Spieringhorn). De Arlandaweg krijgt een nieuw karakter als 'groene boulevard' met een brede groene verblijfszone met ruimte voor sport en spel. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke voor-

zone voor de nieuwbouw op kavel O met een sterke relatie tussen plint en openbare ruimte.

2.7 Groen en water in duurzaam Sloterdijk

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen om de stad sterker, leefbaarder en gezonder te maken. Daarom is in 2015 de Agenda Duurzaamheid vastgesteld. Het gaat hier om een breed perspectief op duurzaamheid: duurzame energie, schone lucht, circulaire economie, en leven met water. Gestreefd wordt naar 20% meer duurzame energie en 20% minder energiegebruik in Amsterdam in 2020. Bij ruimtelijke projecten zoekt Amsterdam samenwerking met marktpartijen die ook in duurzaamheid willen investeren. Deze investeringen gaan verder dan de wettelijke milieunormen.

Amsterdam heeft in 2008 de doelstelling geformuleerd om 40% CO₂ te reduceren ten opzichte van 1990. Aansluitend op deze doelstelling heeft de Amsterdamse Raad in 2009 besloten dat de nieuwbouw woningen in Amsterdam) vanaf 2015 energieneutraal (EPC<0,15) gebouwd worden. Bij het realiseren van deze ambities is een goede samenwerking met bedrijven en bewoners essentieel. Sloterdijk Centrum levert een belangrijke bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van Amsterdam. Het gebied ligt tussen het Groot-Westerpark en natuurgebied de Bretten met verder naar het westen natuur- en recreatiegebied Spaarnwoude. Het vormt hiermee een belangrijke schakel in deze groene scheg die de binnenstad direct naar omliggende natuur ontsluit. Daarom wordt - naast de algemene stedelijke richtlijnen voor duurzaam bouwen - sterk ingezet op groen en water; thema's die direct invloed hebben op de uitstraling en beleving van het gebied.

Naast vergroening is waterrobuustheid een belangrijk speerpunt voor de duurzame ontwikkeling van Sloterdijk. Doel is om te anticiperen op klimaatverandering en daarmee hogere piekbelasting op het rioolstelsel zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de ontwerpen van bebouwing (en openbare ruimte) kunnen de nadelige effecten door de toename van hevige regenval zoveel mogelijk worden afgevangen en voorkomen.

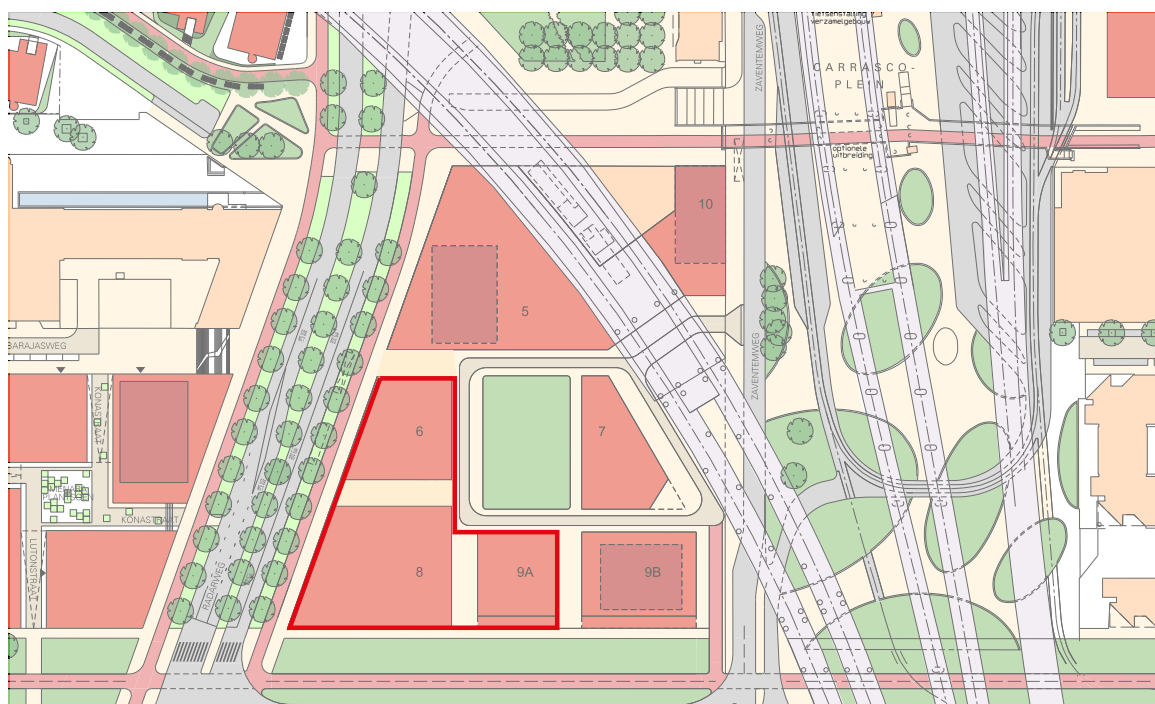


Zicht op blokken 6, 8 en 9 vanaf het oosten





Kavel O in het zuidwestelijke kwadrant. Begrensd door de Arlandaweg in het zuiden, de Radarweg in het westen, het Orlyplein in het noorden en de Zaventemweg en Carrascopein in het oosten.



Verkavelings-
structuur kavel O,
met de blokken
6-8-9A omlijnd.

3

Informatie kavel O

3.1 Ligging

Kavel O ligt midden in het Transformatiegebied Sloterdijk-Centrum op korte afstand van het station Sloterdijk. Het kavel grenst aan twee zijden aan een plein. Aan de noordzijde ligt het Orlyplein dat in directe verbinding staat met het Sloterdijkstation. Aan de oostzijde ligt het Carrascoplein waar de haltes voor het openbaar vervoer liggen (tram en bussen). Aan de zuid- en westzijde grenst Kavel O aan respectievelijk de Arlandaweg en de Radarweg. Beiden belangrijke ontsluitingswegen van het Sloterdijkgebied.

3.2 Kenmerken

Het totale oppervlak van kavel O is ca 16.000 m². Kenmerkend voor kavel O op dit moment is de grote niet-begrensde open ruimte. Passanten ervaren een bijna klinische nagenoeg ongebruikte leegte. Schaal en maat van deze plek zijn hier moeilijk definieerbaar.

Het beeld op Kavel O wordt op dit moment grotendeels gedomineerd door infrastructuur. Het stationgebouw met de opgetilde spoorlijnen van de hemboog en de kenmerkende overkapping zijn beeldbepalende elementen in Sloterdijk Centrum, die zich op kavel O nadrukkelijk manifesteren. Ze geven de locatie een bijna on-Amsterdams, metropolitaan karakter.

Kavel O bevindt zich deels onder de Hemboog. Meerdere pijlers die de betonconstructie van Hemboogspoor en -station dragen staan pontificaal op het O kavel, direct naast en enkele zelfs binnen de grenzen van de te ontwikkelen kavels. Een belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling van dit gebied. Voor het overige deel is de locatie is nu vrij van bebouwing. Op het O-kavel is nu nog een opstelplaats voor touringcars aanwezig. Deze is tijdelijk en zal binnen enkele maanden worden verplaatst.

Bijzonder aan de locatie is ook het grote verloop in hoogte van het maaiveld. De Zaventemweg ligt op ca + 1.00 NAP, De Arlandaweg op ca. +1.50 NAP. Het Orlyplein en ligt op ca. +6,40 m NAP. De Radarweg loopt op van Arlandaweg naar Orlyplein.

De huidige peilmaat van de grote uit te geven lege delen op de O kavel is ca +1.20 NAP. Aan

de zijde van de Radarweg en Orlyplein liggen steile grastaluds die deze hoogteverschillen overbruggen.

3.3 Verkavelingsstructuur

Voor de ontwikkeling van kavel N en O is stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin wordt aangesloten op de noord-zuid gerichte structuur van de bebouwing en wegen in de directe omgeving. Het stedenbouwkundig raamwerk bestaat uit een reeks bouwvelden die noord-zuid over de kavels zijn uitgelegd. De rooilijnen worden grotendeels gevuld zodat aan alle straten en pleinen een duidelijke wand ontstaat.

De verschillen in programma, massa en korrel worden benadrukt. Individuele woonwensen worden geborgd in kleinere bouwblokken met collectief en mede-opdrachtgeverschap. Deze bevinden zich naast een hoge toren. Een hotelgast ontmoet de koper die er al 20 jaar woont. Er is ruimte voor iedereen. Met ieder zijn eigen tempo, schaal en ritme. Het is geen kwestie van of-of. Het is een kwestie van én-én.

Binnen de verkaveling zijn er grote verschillen in de bouwhoogtes, zowel binnen een blok als tussen de blokken onderling. Hierdoor ontstaat een gemêleerd stedelijk beeld. De bebouwing op kavel N en O is opgebouwd uit een onderbouw/plint, een tussenbouw en - in sommige gevallen - ook een hoogte-accent. Deze ruimtelijke opbouw biedt kansen voor een diversiteit aan woningtypes zoals loods en lofts, maar zorgt ook voor een samenhang tussen de verschillende blokken. De kenmerken van de verschillende bouwonderdelen wordt hieronder beschreven.

Onderbouw/ plint

De onderbouw vormt een stevige basis van het bouwblok en bestaat uit de onderste lagen van de bebouwing. De onderbouw heeft een duidelijke rooilijn en creëert een heldere begrenzing met de omliggende openbare ruimte in het gebied. Er bevinden zich veelal plintfuncties en entrees van de woningen. De plinten hebben een verschillend karakter. Langs de hoofdontsluiting (Radarweg/ Arlandaweg) zijn hier niet-woonfuncties voorzien. Aan de zijde van het pocketpark zullen in de plint woonloodsen worden gerealiseerd.

Voorbeeld
groene gevel



Voorbeeld
vloermuizenkas-
ten in de gevel



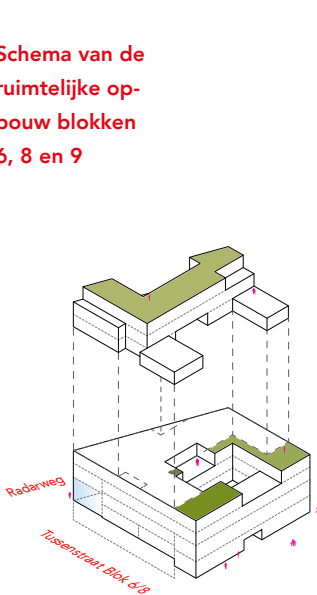
Onderbouw en
torens



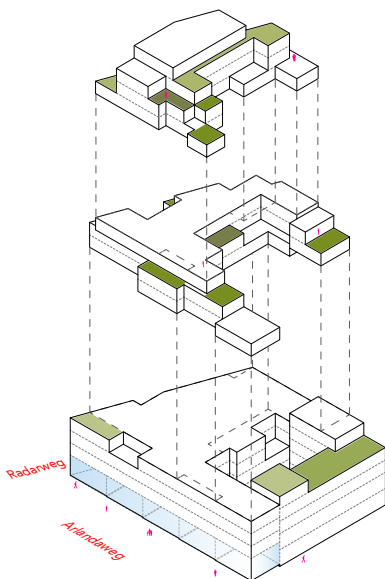
Toren ligt terug
ten opzichte van
onderbouw



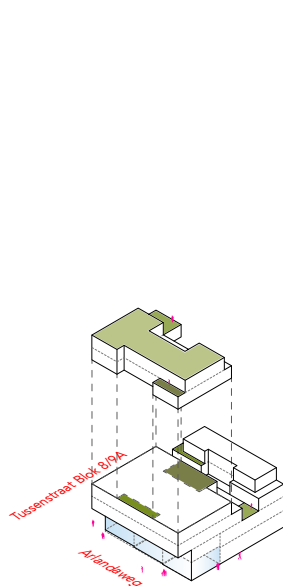
Schema van de
ruimtelijke op-
bouw blokken
6, 8 en 9



Blok 6



Blok 8



Blok 9A

Accent

Tussenbouw

Onderbouw

De architectonische uitwerking en programmering van de plinten is cruciaal voor levendige straten en een gevoel van veiligheid en sociale controle 's avonds en 's nachts. De blokken van kavel O zijn alzijdig georiënteerd met aan vier zijden entrees.

Hoogte plint en aansluiting maaiveld

In verband met de toekomstbestendigheid van de gebouwen is een hoge plint verplicht in alle blokken binnen kavel N en O. Overal dient de plint minimaal 4 meter hoog te zijn (bruto verdiepingshoogte). Naast toekomstbestendigheid garandeert deze hoge plint een 'loodsuitstraling' en garandeert deze ook een aangename lichtinval in de diepe woningen of voorzieningen. Bij de loodswoningen zijn hoge verdiepingen met entresols toegestaan.

Tussenbouw

De tussenbouw wordt aan de aangrenzende hoofdwegen toegevoegd aan de plintzone. Hierdoor ontstaat een stedelijk beeld en een bouwhoogte die past bij de breedte van hoofdwegen. Ook vormt deze de overgangszone tussen de onderbouw en het hoogte-accent. In de tussenbouw zijn de rooilijnen flexibel. Door terugspringende gevellijnen ontstaat ruimte voor dakterrassen en groene oplossingen die zichtbaar zijn vanaf de omliggende openbare ruimte.

Torens

In Sloterdijk Centrum wordt een aantal nieuwe torens gerealiseerd. Deze zijn allemaal slank in vergelijking met de bestaande (voormalige) kantoorgebouwen in de directe omgeving. Op kavel O komen er torens op de blokken 5, 9B, en 10 van respectievelijk 90, 50 en 40 meter. De torens hebben een rechthoekige vorm en zijn noord-zuid georiënteerd waardoor de nieuwe torens een nieuwe laag vormen in het silhouet van Sloterdijk.

Voor blok 8 geldt dat een hoogte-accent is voorzien waardoor het gebouw een hoogte krijgt van maximaal 35 meter (maximale bouwhoogte bestemmingsplan). Hiervoor gelden andere criteria dan voor de torens in kavel N en O. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 4.2.

3.4 Uitgeefbare kavels

De hoofdstructuur voor kavel O resulteert in zeven uitgeefbare blokken, variërend in maat en schaal en programma (zie figuur pag. 13).

In totaal zullen er op kavel O circa 500 woningen worden gerealiseerd, 200 studentenkamers en

4.000 m² bvo aan niet-woonprogramma.

De uitgifte vindt plaats via een tender met één of meerdere blokken tegelijk.

3.5 Ontsluiting

Smalle straatjes doorsnijden de kavel en vormen contrast met de brede omliggende infrastructuur. Er vormt zich een kleinschalig netwerk van smalle straten die de blokken een intiem karakter geven. Ze creëren lucht en zorgen ervoor dat de pocketparks af en toe zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De straten in kavel O zijn autovrij en gericht op verblijf en spelen. Daarmee bieden ze een aangenaam contrast ten opzichte van de omliggende ruime wegen (Radarweg, Arlandaweg). Rond het middaguur dringt de zon door de noord-zuid straatjes diep het blok binnen. De straatjes ontsluiten de grote loodsachtige woongebouwen en worden groen ingericht. Wanneer er vanuit het project gevelbeplanting gewenst is, dient aanleg en beheer in nauw overleg met de gemeente plaats te vinden.

Binnen ieder kavel is tenminste een keer een grotere maat openbare ruimte te vinden. Dit pocketpark ligt beschut ten opzichte van de drukke straten.

Autoverkeer

De onderverdeling van de kavels wordt bepaald door een serie smalle straten die de kavel doorsnijdt. De straatjes zijn 8 meter breed en ontsluiten de nieuwe woningen. De ontsluiting van kavel O vindt plaats via de Zaventemweg. Een éénrichtingscircuit, ingericht als shared space, zorgt ervoor dat de garages van alle woningen kunnen worden ontsloten. De overige straten zijn niet toegankelijk voor auto's.

Langzaam verkeer

Binnen de kavel hebben de fiets en de voetganger prioriteit boven de auto. Daarom is er overal sprake van shared space.

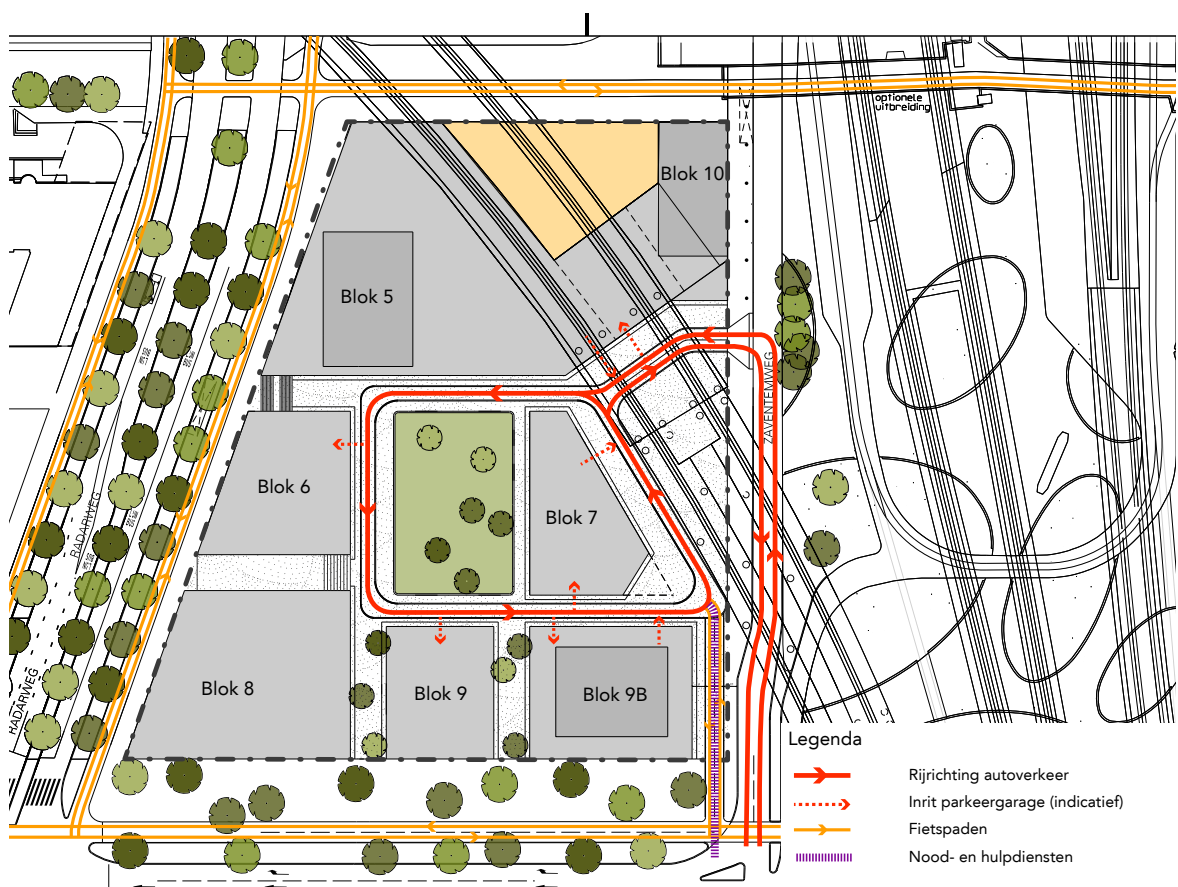
Het pocketpark en de aangrenzende straten hebben een beperkte helling. Het hoogteverschil met de Radarweg wordt opgelost met trappen, deze zijn uitsluitend toegankelijk voor voetgangers.

Via de zuidelijke tussenstraten kunnen de doorgaande fietspaden worden bereikt en wordt de relatie met de omgeving gelegd (Radarweg, Arlandaweg en Orlyplein/ Teleportboulevard).

Zicht op kavel
O vanaf Ar-
landaweg



Verkeersstruc-
tuur kavel O



Eerste schets
inrichting
Arlandaweg
ter plaatse van
kavel O.



3.6 Openbare ruimte

Kavel O ligt hellend in de richting van de Radarweg. In de nieuwe situatie wordt het terrein vanaf de Zaventemweg richting het pocketpark geleidelijk opgehoogd tot een niveau NAP +2,00 meter. In de oost-west gelegen straatjes moet het hoogteverschil tussen het pocketpark en de Radarweg worden overbrugd door middel van hellingen en brede trappen. Naast een functie als verbindend element kan deze worden gebruikt om te spelen maar kunnen deze ook worden voorzien van groene of water-elementen.

De autovrije straatjes richting de Arlandaweg zullen een flauwe helling krijgen.

De gebouwen krijgen met een strakke rooilijn waardoor de omliggende openbare ruimte aan alle zijden helder wordt begrensd.

De straatjes vormen een kleinschalig netwerk waaraan zich voordeuren van de woningen bevinden. De tussenstraten op kavel O hebben een groene uitstraling en zijn gericht op verblijven. Aan de gevels grenzend aan het pocketpark is het toegestaan om binnen het uitgeefbaar terrein een setback van 75 cm op de begane grond te realiseren waardoor een nog groenere overgangszone van privé naar openbaar mogelijk is.

De tussenstraten worden nader uitgewerkt in het VO openbare ruimte. Hierbij vindt afstemming plaats tussen ontwikkelaar van de aangrenzende kavel en de gemeente.

Het pocketpark ligt centraal op kavel O. Dit park

heeft afmetingen van ca 35 bij 55 meter. Dit is te vergelijken met Eikenplein in Amsterdam Oost. In het pocketpark kunnen mensen elkaar ontmoeten en kan ook gespeeld worden. De bebouwing direct grenzend aan het park is maximaal 4 lagen hoog.

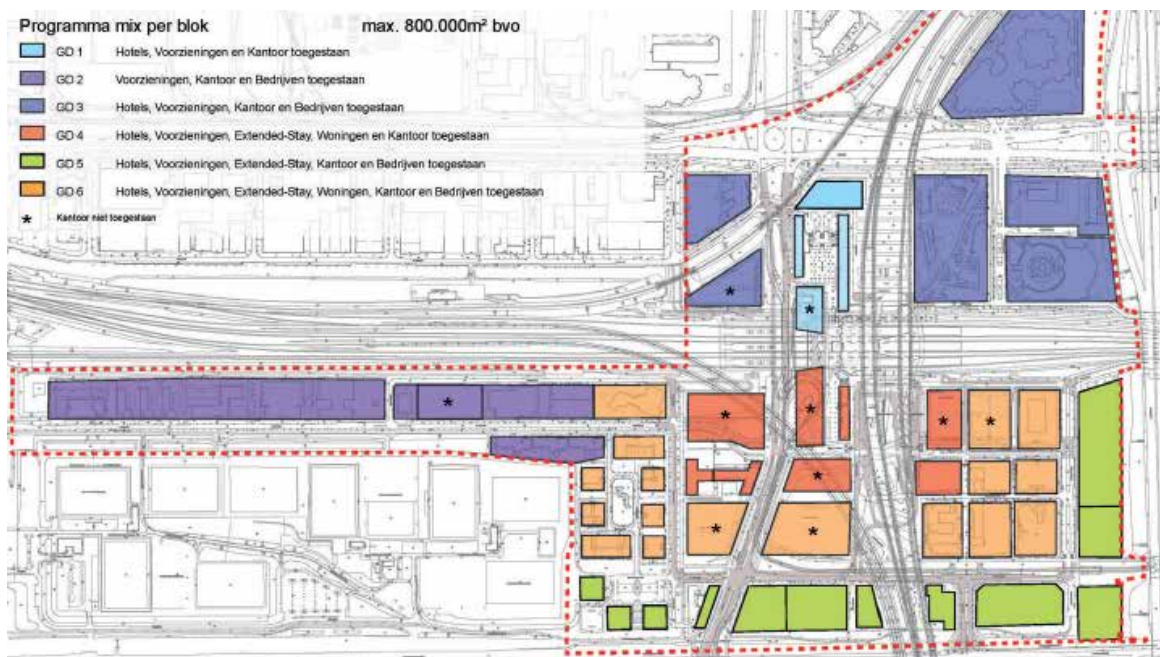
Het park zal zo groen mogelijk worden ingevuld. Niet alleen om een tegenwicht te bieden ten opzichte van de hoge bebouwingsdichtheid, ook om het regenwater vertraagd te kunnen afvoeren. Onder het circuit en het park liggen geen parkeergarages. Hierdoor kunnen bomen en beplanting in de volle grond worden geplaatst.

Aan de oostzijde van kavel O, ten oosten van blok 7, is er een openbare ruimte onder de spoorbogen. Deze ruimte leent zich goed voor een invulling met sport en spel. In een volgende planfase wordt dit door de gemeente nader uitgewerkt.

Door het verplaatsen van het fietspad langs de Arlandaweg in zuidelijke richting ontstaat er zeer veel ruimte voor groen en verblijf in de zone tussen de woningen en verkeer.

3.7 Programma

Het gebouwd programma in Sloterdijk-Centrum wordt van oudsher grotendeels bepaald door kantoren en sinds enkele jaren ook gedeeltelijk door hotels. De gemeente Amsterdam streeft in dit gebied naar sterke verdichting en functiemenging van dit gebied. In de tenders die de gemeente Amsterdam initieert wordt in belangrijke mate ingezet op het toevoegen van woonprogramma en daarbij behorende voorzieningen.



Bestemmingsplan kavel O

Om in Sloterdijk-centrum uiteindelijk te komen tot een optimale menging tussen de functies wonen, werken en verblijven is in 2013 een nieuw bestemmingsplan Sloterdijk vastgesteld.

Dit bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden voor kavel O.

Programma wonen

In Sloterdijk wordt een woonmilieu gerealiseerd, passend bij het metropolitane karakter van de plek maar met een intiem, Amsterdams karakter.

In het bestemmingsplan wordt vermeld dat er in het gehele plangebied maximaal 800.000 m² bvo aan functies is toegestaan, waarvan:

1. maximaal aantal: 2000 woningen;
2. maximaal bruto vloeroppervlakte (m² bvo) van de genoemde woningen gezamenlijk: 100.000 m².

De bestemmingsvlakken waar woningbouw mogelijk is bevinden zich rondom het station. Doel is om te komen tot grote dichtheid en een zeer gevarieerd programma aan woningen. Van studentenhuusvesting tot sociale huur, van middensegment huur tot CPO, voor expats en gezinnen, voor al deze groepen worden woningen gerealiseerd.

Voorbeeld
niet-woonpro-
gramma aan
hoofdstraten



Dit doel wordt nagestreefd op het schaalniveau van het hele plangebied Sloterdijk-Centrum, maar ook op het schaalniveau van kavel O en van de individuele bouwblokken.

In Sloterdijk Centrum is ruimte en vrijheid om anders en meer experimenteel te wonen dan op andere plekken in Amsterdam.

Voor de stedenbouwkundige verkaveling op kavel O is uitgebreid onderzoek gedaan naar de inpassing van verschillende woningtypen.

Op Kavel O wordt een nieuwe combinatie van typologieën geïntroduceerd, met woonloosden en lofts. Er wordt een grote variatie aan woningen mogelijk gemaakt: grondgebonden, benedenbovenwoningen, patiowoningen en lofts.

Enerzijds krijgt de bebouwing, door de woon-torens met lofts voldoende massa en maat om stand te houden tussen de grote kantoorgebouwen; Anderzijds wordt door het introduceren van de woonloosden de menselijke maat op straat geïntroduceerd die nu nog ontbreekt in het gebied.

Aangezien er al een relatief groot aantal kleinere woningen worden gerealiseerd binnen kavel O, wordt voor de blokken 6,8 en 9A ingezet op wat grotere woningen. Dit om binnen het hele gebied een gevarieerde mix van doelgroepen en woningtypologieën te realiseren.

Programma niet-wonen

In de bebouwing van kavel O is tevens ruimte voor andere functies dan wonen. Het meest voor de hand ligt om deze functies op de begane grond te realiseren, maar een restaurant op grote hoogte met een wijds uitzicht over de stad behoort ook tot de mogelijkheden in Sloterdijk.



Ook voorzieningen ten behoeve van de dienstverlening komen hoofdzakelijk op de begane grond voor, echter worden deze niet-woonfuncties op hogere verdiepingen niet uitgesloten.

Aan de Radarweg en de Arlandaweg is het realiseren van levendige functies in de plint verplicht. Hierdoor kan de aansluiting met de omgeving gemaakt worden en worden de routes van en naar het station versterkt.

Kavel O biedt volgens het bestemmingsplan mogelijkheden voor:

- maatschappelijke voorzieningen
- culturele voorzieningen
- voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vermaak en sport
- gecombineerde commerciële en openbare voorzieningen gericht op spel, vermaak en ontspanning.
- horeca
- detailhandel (uitsluitend op de begane grond)
- dienstverlening
- bedrijven binnen milieucategorie 1, 2 en 3.1. Dit zijn bedrijven die passen in een gemengd gebied met woningen.

In kavel O wordt ruimte geboden aan één supermarkt. Deze wordt gerealiseerd in de plint van blok 10.

Aan huis verbonden beroepen zijn altijd mogelijk.

Hotels en kantoren zijn op kavel O niet toegestaan

Hierop kan worden aangevuld dat er binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan ook broedplaatsen mogelijk zijn. Broedplaatsen kunnen leiden tot een dynamische en creatieve leefomgeving binnen kavel O.

Nadere eisen programma niet-wonen

Aanvullend op de eisen in het bestemmingsplan geldt dat de oppervlaktes van niet-woonfuncties langs de Radarweg en de Arlandaweg maximaal

300 m² bvo per vestiging mogen bedragen. Dit oppervlak is iets groter dan een eenheid in het centrum van Amsterdam omdat dit recht doet aan de schaalgrootte van de bestaande gebouwen in het plangebied en omdat de detailhandel (inclusief magazijnruimte) hier alleen is toegestaan op de begane grond.

Voor de realisatie van een toekomstbestendige plint wordt uitgegaan van kleine units die eventueel later te koppelen zijn. De diepte van de plinten bedraagt minimaal 8 meter. Ten behoeve van een goede straatbeleving waarbij wordt uitgegaan van veel entrees en voordeuren aan de straat.

Het is van belang dat er slimme oplossingen bedacht worden om de aanwezige hoogteverschillen in het gebied op te lossen, zodat alle plinten over de gehele gevallengte van het bouwblok zo goed mogelijk aansluiten op de openbare ruimte. Er dienen zo min mogelijk trappen te worden gecreëerd, zo min mogelijk onbruikbare ruimtes en zo min mogelijk entresols, zeker in de plinten van de Arlandaweg en de Radarweg. Ook moet er goed nagedacht worden over eventuele souterrains.

Bij woningen dienen leefruimtes op niveau van de straat te zitten mede om ogen op de straat te geven. Het is ook mogelijk de leefruimtes iets verhoogd te situeren (maximaal 50 cm boven aangrenzend maaiveld. Dit ten behoeve van privacy.

3.8 Parkeren

Autoparkeren

Omdat Sloterdijk-Centrum als stationslocatie goed ontsloten is met openbaar vervoer, geldt voor dit gebied de parkeernorm zoals opgenomen in het nieuwe parkeerbeleid m.b.t. A-locaties. Dit betekent een norm tussen de 0 en de 1 parkeerplaats per woning.

Deze norm is inclusief de parkeerbehoefte voor voorzieningen die op deze kavel kunnen worden gerealiseerd. In alle gevallen dienen de parkeerplaatsen voor eigen gebruik inpandig en op eigen terrein te worden gebouwd. Behalve ter plaatse van de inritten zijn parkeergarages onzichtbaar vanaf de openbare ruimte.

In Sloterdijk-Centrum worden geen parkeervergunningen op straat uitgegeven.

In de nieuwbouwplannen voor Sloterdijk-Centrum wordt ervan uitgegaan dat de inschrijvers werken met slimme mobiliteitsconcepten. In de tenderprocedure voor de blokken 6, 8 en 9a kan worden gescoord op innovatieve ideeën om het autogebruik terug te brengen en fiets- en OV-gebruik te stimuleren.

Voor bezoekers van bewoners van kavel O is het mogelijk om de auto te parkeren in de P&R op het Piarccoplein. Daarnaast zijn er - weliswaar beperkt - ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom de kavel.

Fietsparkeren

Voor het aantal fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de woningen wordt uitgegaan van de tabel hieronder. Bij woningen heeft een gezamenlijke fietsenstalling conform de gemeentelijke Bouwbrief 2015-130 de voorkeur boven individuele bergingen zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. (Zie bijlage 4).

Om tegemoet te komen aan de toekomstige behoefte voor fietsparkeren voor bezoekers en voorzieningen treft de gemeente maatregelen in de openbare ruimte.

Voor alle uit te geven kavels binnen Sloterdijk Centrum geldt dat fietsparkeren voor de woningen op eigen terrein, inpandig en op een gebruiksvriendelijke manier moeten worden gerealiseerd.

Tabel fietsparkeren

Groene gevel

gebruiks- oppervlakte woning	aantal fietsparkeer- plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m ²	2	n.v.t.
>50 m ² - < 75 m ²	3	2,7 m ²
>75 m ² - <100 m ²	4	2,7 m ²
>100 m ² - <125 m ²	5	2,7 m ²
>125 m ²	6	2,7 m ²

Sport en vermaak onder de sporen



Dit betekent dat de ruimte makkelijk toegankelijk moet zijn, bij voorkeur gelijkvloers met omliggende openbare ruimte. Inpandige parkeer-ruimtes hebben een ruime entree en doorgang van minimaal 1,8 m breed. Dit om te zorgen dat tegemoetkomende fietser elkaar kunnen passeren. Mocht er gekozen worden voor een niet-gelijkvloerse oplossing, dan moet er een helling of trap met goot van 1:6 worden gerealiseerd om gebruik te stimuleren.

Bij het ontwerp van de stalling moet ook ruimte gecreëerd worden voor bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeer plekken).

Laden en lossen

Laden en lossen ten behoeve van verhuizingen van bewoners kan via het normale circuit rondom het pocketpark.

Laden en lossen voor niet-woonfuncties gaat bij voorkeur inpandig met kleine auto's via de te realiseren parkeergarages. Aan de Radarweg zijn alleen laad en losplekken mogelijk voor voertuigen van maximaal 6 meter (een normale personenauto).

Onder het viaduct aan de Zaventemweg is er één laad- en losplek ten behoeve van functie in de directe omgeving.



3.9 Groen en water op uitgeefbaar terrein

Groen

Op de O-kavel wordt de vergroening van Sloterdijk Centrum voortgezet. Gezien de hoge bebouwingsdichtheid is een groene inrichting van groot belang voor de woon-leefkwaliteit van het gebied. Daarbij moet de toegepaste beplanting bijdragen aan de biodiversiteit van het gebied. Zo kunnen bijvoorbeeld bijzondere planten worden toegepast die als voedsel dienen voor een bepaald soort fauna. Ook kan worden gekeken naar de realisatie van schuil- en nestmogelijkheden.

Voor de toepassing van groen zijn vele mogelijkheden denkbaar. Hierbij worden voornamelijk kansen gezien in:

Daktuinen:

De beplanting van het dakoppervlak. Hiervoor geldt dat minimaal 30% van het dakoppervlak tot 20 meter beplant dient te worden. Dit in verband met afdrachtvertragende werking van hemelwater, intensief ruimtegebruik en de gewenste beeldkwaliteit. Hierbij moet niet puur worden gedacht aan het maximaliseren van het oppervlak waarop beplanting is aangebracht, maar ook aan het soort beplanting dat wordt toegepast. Sedumbepanting heeft bijvoorbeeld een lagere kwaliteit in uitstraling en waterbergende werking dan een daktuin.

Verticaal groen/ gevelbeplanting:

Verticaal groen is minder van belang voor de watervertragende afdracht maar kan van grote waarde zijn voor de leefbaarheid en uitstraling van de straat en de buurt. Hierbij gaat het vooral om begroeiing van de onderbouw en de tussenbouw.

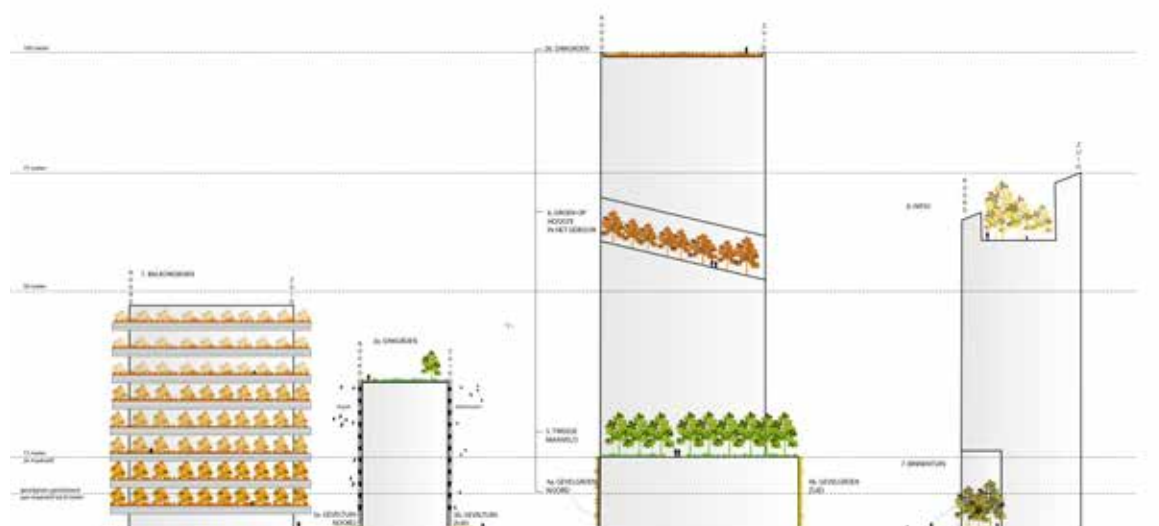
Gedeelde/ semi-publieke (groene) buitenruimtes:

De gedeelde buitenruimtes kunnen groen worden ingericht en een functie krijgen in het gezamenlijk gebruik van de open ruimte in het bouwblok. In de plannen dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor beheer en onderhoud van het groen op lange termijn. Dit met het oog op het behoud van een langdurige hoogwaardige uitstraling van het gebouw en gebied.

Waterberging

Met het oog op de hoge bebouwingsdichtheid zijn op ieder te ontwikkelen kavel maatregelen noodzakelijk ten behoeve van tijdelijke wateropslag en vertraagde waterafdracht.

Het toepassen van groen op gevels en daken en in tuinen is al een belangrijke stap in het waterbestendig maken van (woon-)gebouwen. Daarnaast kan worden gedacht aan (parkeer-)kelders die als tijdelijke waterberging kunnen worden ingezet en aan regenwatergebruiksystemen. Programma's als 'Rainproof' (samenwerkingsprogramma Waternet & gemeente Amsterdam, zie voor meer informatie www.rainproof.nl) kunnen handvatten en richtlijnen bieden voor het maken van een waterbestendig ontwerp.



Voorbeeld
groene toepas-
singen in het
gebouw

De bouwplannen dienen te voldoen aan de richtlijnen van de "waterneutrale bouwenvelop". Dit houdt volgens programma Amsterdam Rainproof het volgende in:

- Waterberging: minimaal 60mm hemelwater kan 24 uur worden vastgehouden op de kavel.
- Waterafdracht: het water wordt vertraagd, via een geknepen afvoer, afgevoerd naar de hemelwaterriolering met een maximaal debiet van 0,9 mm/uur (2,5 l/s/ha).
- Hoge plaatsing technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur.

- Afdoende hoog bouwpeil (10 cm hoger dan gemiddelde maaiveld).

- Waterkerende plint (20 cm water tegen plint zorgt niet voor doorslag naar binnenruimte)

- Benutting van opgevangen hemelwater (tbv koeling, bevoeiing, toiletspoeling etc.

3.10 Omgevingsgeluid

In opdracht van de Gemeente Amsterdam is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op basis van een proefverkaveling van kavel O. Daarmee is een beeld geschetst van de geluidbelasting van verschillende bronnen op de hoofdvolumes in kavel O (zie bijlage 3).

Referentiebeelden daktuinen en groen in de tussenbouw



Het geluid van industriegebied Westpoort en wegen en sporen ten noorden van het gebied geven een hoge geluidbelasting op de gevels. In het bestemmingsplan is daarom een lijst opgenomen van gevels die als dove gevel moeten worden uitgevoerd. Voor de overige gevels zijn hogere waarden vastgesteld.

In het geluidonderzoek zijn de geluidbelastingen nog steeds hoog, maar gunstiger dan de situatie die uitgangspunt was voor het bestemmingsplan. Dat komt vooral door de afwaardering van de Haarlemmerweg (N200) van een autoweg naar een stedelijke weg en de nog te realiseren snelheidsverlaging van 70km/u naar 50km/u. Het verkennend onderzoek laat de kansen zien om op gevels die in het bestemmingsplan nog als dove gevel zijn aangemerkt, alsnog een hogere waarde vast te stellen.

3.11 Nutsvoorzieningen

De algemene richtlijnen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden in deze bouwenvolop toegelicht. Specifieke technische informatie is te vinden in de selectiebrochures. De kabels en leidingen zullen op openbaar terrein worden gesitueerd. De huisaansluitingen liggen in het uitgegeven terrein. Alle technische ruimten ten behoeve van alle installaties moeten in het gebouw worden opgenomen. Door Liander electra is al aangegeven dat er in blok 8 - buiten de voor het blok benodigde voorzieningen - een wijk-overstijgende transformatorruimte opgenomen moeten worden. Hierbij moet worden uitgegaan van de afmetingen en eisen zoals aangegeven in bijlage 6 (afmetingen t.b.v. inpandige transformatorruimtes).

Daarnaast dient er in een van de blokken (6,8 of 9a) een centrale technische ruimte (pop-kast) voor een telecom-aanbieder te worden gereserveerd met een afmeting van 3m bij 3m en 3m hoogte.

Als Bijlage 7 is de ligging van bestaande kabels en leidingen weergegeven volgens opgave van Kadaster KLIC. Na de selectie zullen volledige programma's van eisen van inpandige nutsvoorzieningen worden geleverd.

Alle voorzieningen die door de ontwikkelende partijen worden getroffen dienen op de eigen kavel te worden ondergebracht (zoals wko's, parkeervoorzieningen, vetputten horeca etc).

Energie

Sloterdijk Centrum valt niet onder de concessiegebieden voor verplichte aansluiting op stadswarmte. De keuze voor warmte- en energievoorzieningssysteem staat daarmee vrij voor de ontwikkelende inschrijvers, met uitzondering van aansluitingen op het gasnet. Deze zullen niet worden toegestaan. Er is een stadswarmtenet in het gebied aanwezig. Ook kan worden gekozen voor warmte-koudeopslag (WKO) systeem of andere duurzame systemen. Indien meerdere inschrijvers op de uit te geven kavels in Sloterdijk Centrum een WKO-systeem zouden willen realiseren is onderlinge afstemming en mogelijk strategische plaatsing nodig. Dit in verband met mogelijke interferentie van de afzonderlijke systemen. Om alle partijen op kavel O in staat te stellen gebruik te maken van een WKO-systeem rust de verplichting bij ontwikkelende partijen om andere partijen die op de kavel ontwikkelen in staat te stellen te participeren in het WKO-systeem, indien er gebruik wordt gemaakt van een open bron systeem. Bij een gesloten bron-systeem kan er wel per blok een WKO-systeem worden aangelegd, mits er voldoende afstand wordt gehouden tussen de bronnen (minimaal 8 meter).

Verlichting

In of direct aan het pocketpark zullen lichtmasten worden geplaatst. Voor de tussenstraatjes geldt dat de verlichting hier aan de gevel wordt gemonteerd. Dit om zo optimaal mogelijk met de openbare ruimte in de tussenstraatjes om te gaan en zo veel mogelijk plek vrij te houden voor de voetganger. Het gaat hierbij om stroomkabels die over de straatjes worden gespannen waarbij in de gevel voorzieningen moeten worden opgenomen om de verlichting te verankeren. De locatie van de verlichtingspunten vindt plaats op aanwijzing van de gemeente. De openbare ruimte is zoveel mogelijk vrij van obstakels. Kastjes ten behoeve van traforuimtes en eventueel andere noodzakelijke nutsvoorzieningen dienen te worden opgenomen in de gevel, een en ander op aanwijzing van de gemeente.

Afval

De inzameling van huishoudelijk afval gebeurt waar mogelijk via ondergrondse containers in de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is dat de maximale loopafstand van de woning tot de dichtstbijzijnde ondergrondse restafvalcontainers 125 meter bedraagt. De ondergrondse containers voor restafval worden geclusterd en wanneer nodig wordt hier ook een papiercontainer

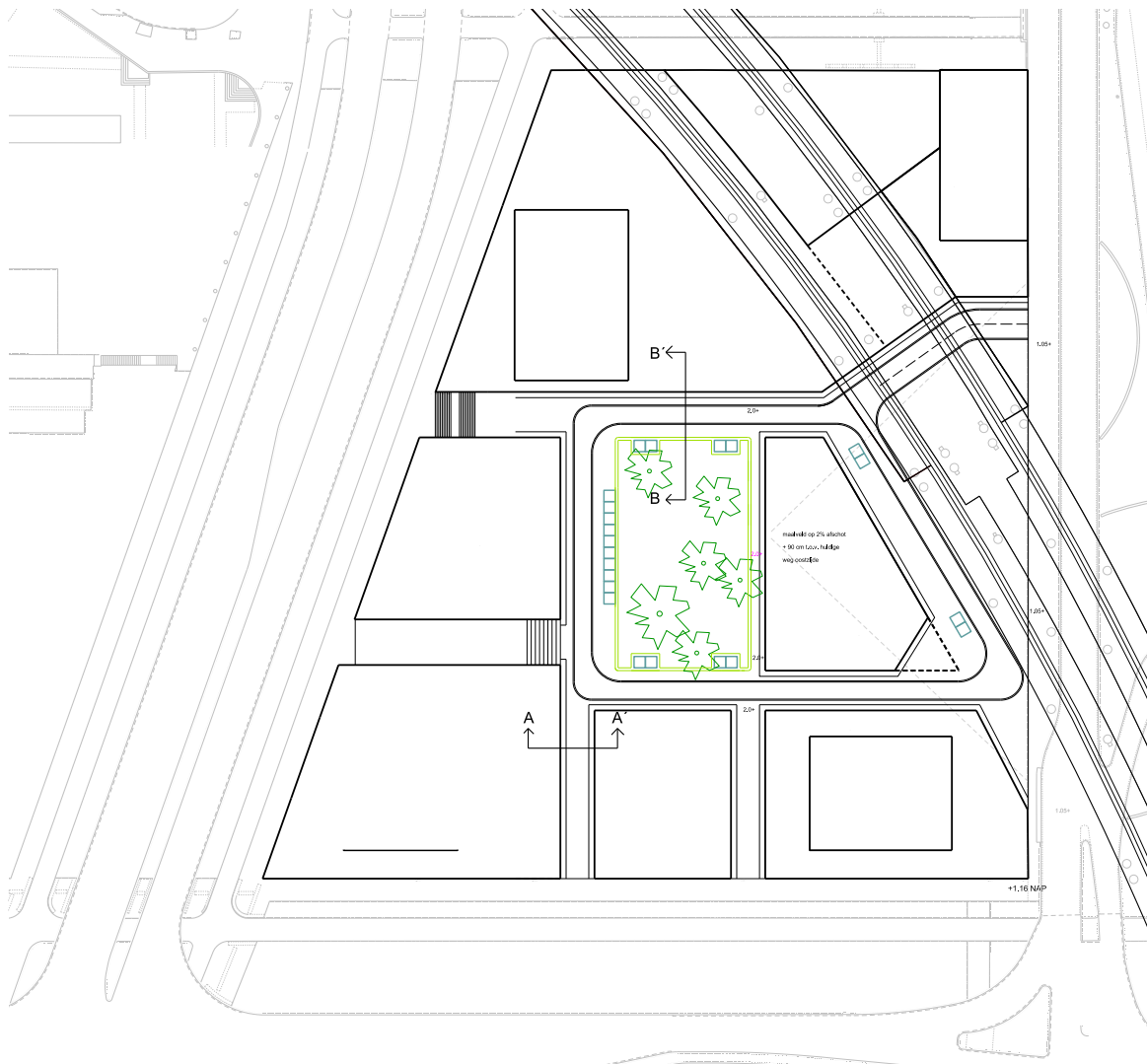
Referenties
pocketpark



Impressie hoek
Radarweg-
Arlandaweg



bijgeplaatst. Inzameling van glas, papier, plastic en drankkartons gebeurt op strategische locaties langs bredere wegen. Tevens wordt een textiel-container of meerdere containers in de buurt geplaatst afhankelijk van het aantal aansluitingen.



Openbare
ruimte met
afvalcontainers
(indicatief)

Zicht op kavel O
vanaf Arlanda-
weg



Aanzicht O-
kavel vanaf de
zuidkant.



4.1 Inleiding

Deze bouwenvelop biedt de mogelijkheid om in de blokken 6, 8 en 9A gezamenlijk een maximaal bouwvolume te realiseren van ca. in 16.900 m² bvo exclusief parkeren en exclusief gebouw(del) en die zich volledig onder maaiveld (pocketpark) bevinden. In het bouwvolume komt een gevarieerd woonprogramma en voorzieningen. In deze tender gaat de gemeente er vanuit dat inzenders in hun documenten een gebouwd programma opnemen dat in de buurt ligt van het maximaal mogelijke gebouwd programma. Hiermee wordt de ambitie van de gemeente weerspiegeld om Sloterdijk-Centrum te laten veranderen in een (hoog) stedelijk gemengd woon-werk milieu.

De gemeente heeft er voor gekozen om een tender uit te schrijven voor de drie blokken gezamenlijk. Door het realiseren van het programma in drie afzonderlijke blokken ontstaat er een divers beeld maar is er ook flexibiliteit om functies gezamenlijk op te lossen, bijvoorbeeld met betrekking tot (fiets)parkeren.

De drie blokken 6, 8 en 9A liggen in de zuidwestelijke punt van kavel O en liggen aan de hoofdinfrastructuur van Sloterdijk Centrum, ofwel de Radarweg ofwel de Arlandaweg. De blokken begeleiden de hoofdwegen maar staan ruimtelijk en architectonisch op zichzelf. Ze hebben een verschillend karakter, niet alleen door de onderlinge schaalverschillen maar ook door de mate waarin toekomstige bewoners mede kunnen bepalen hoe hun woning eruit zal zien. In de selectieprocedure wordt de mate van zeggenschap meegewogen in de beoordeling.

Hieronder worden eerst de blok-overstijgende principes voor de openbare ruimte, ontsluiting, parkeren en fietsparkeren beschreven en vervolgens de randvoorwaarden voor de drie blokken afzonderlijk.

4.2 Aansluiting openbare ruimte

Door de aanwezige verschillen in het maaiveld is er bijzondere aandacht in het ontwerp nodig voor de aansluiting van de drie blokken op de omliggende openbare ruimte. Niet alleen vanwege een goede bereikbaarheid en toeganke-

lijkheid van de functies, maar ook om een goed straatbeeld en goede gebouwdoorsneden te kunnen maken.

Het maaiveld van de Arlandaweg loopt in westelijke richting op, en het maaiveld van de Radarweg loopt in noordelijke richting op.

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw van de blokken 6, 8 en 9A langs de hoofdwegen op dit bestaande maaiveldniveau zullen aansluiten.

Hiertoe moet rekening worden gehouden met de volgende peilmaten:

- Aan noordzijde (Radarweg tussen blok 5 en 6) ligt het maaiveld op + 5.55 NAP.
- Aan de zuidzijde (Hoek Radarweg - Arlandaweg) ligt het maaiveld op + 2.96 NAP.
- Aan de oostzijde (Arlandaweg oosthoek blok 9A) ligt het maaiveld op + 1.93 NAP.

Het peil van de begane grond moet gelijk zijn aan het peil van het aangrenzende maaiveld. De woningen of voorzieningen dienen gelijkvloers aan te sluiten op het aangrenzende maaiveld. Trappen of hellingenbanen in de openbare ruimte gekoppeld aan de entree van woningen of voorzieningen zijn niet toegestaan.

Ontwerp tussenstraten

De tussenstraten worden grotendeels verhard als verblijfsgebied met groene accenten zoals bomen of beplanting. Langs de gevel bevindt zich een encroachment zone waar ruimte is voor bloempotten en/of bankjes.

In de tussenstraat tussen blok 6 en 8 moet een aanzienlijk hoogteverschil worden overbrugd door middel van trappen en/of hellingen. Deze straat zal een basis krijgen van verharding met daarop groene elementen langs de gevels.

De trappen mogen aan Radarweg - en pocketparkzijde niet buiten de rooilijnen steken.

In de tussenstraat tussen Arlandaweg en pocketpark is er slechts beperkt hoogteverschil.

BLOK	GEBOUWDEEL / GEVEL	BOUWHOOGTES *		
		to v 0.00 NAP	to v Radarweg t.p.v. hoek Arlandaweg + 2.96 NAP	to v Pocketpark 2.00 + NAP
6	Westgevel (Radarweg)	25.55 + NAP	x	16.45 meter
6	Oostgevel (pocketpark)	16.00 + NAP	x	14.00 meter
8	Zuidoosthoek t.p.v. Blok 9a (Arlandaweg)	21.93 + NAP	18.97 meter	19.93 meter
8	Westgevel & hoek Radarweg - Arlandaweg	37.96 + NAP	35.00 meter	35.96 meter
8	Noord- oosthoek (Pocketpark)	16.00 + NAP	09.04 meter	14.00 meter
9a	Zuidgevel (Arlandaweg)	22.50 + NAP	x	20.50 meter
9a	Noordgevel Pocketpark)	16.00 + NAP	x	14.00 meter

- * Boven op de hier aangegeven maximale bouwhoogten is het mogelijk maximaal 4,5 meter extra hoogte te benutten, uitsluitend t.b.v. ondergeschikte bouwdelen zoals een liftpbouw, installaties enzovoort en mits deze minstens 2 meter wordt teruggelegd van de gevels.

Ook zijn daaronder garages niet toegestaan. Hier zijn bomen en beplanting in de volle grond mogelijk.

Peilmaat nieuw aan te leggen maaiveld

Ten behoeve van de kavelontwikkeling rondom het pocketpark wordt het maaiveld op kavel O verhoogd. Het pocketpark wordt aangelegd op + 2.00 NAP.

In de afbeelding op pagina 38 zijn indicatief de opleverhoogtes van het maaiveld aangegeven, aangrenzend aan de nieuwbouw.

Uitgangpunt is dat het gebouwd programma aan de zijde van het pocketpark op deze peilmaat gaat aansluiten.

Alle straatjes zijn openbaar en blijven in eigendom en beheer van de gemeente. In de straatjes richting de Radarweg zal het hoogteverschil middels trappen en hellingen worden overbrugd. In de straatjes richting de Arlandaweg is het hoogteverschil richting pocketpark minimaal.

Peilmaten t.b.v. vergunningverlening

Na definitieve selectie zal het plan bij een aanvraag omgevingsvergunning (onder andere) worden getoetst aan de maximale hoogtes in het bestemmingsplan. Daarin staat met betrekking tot peilmaten aangegeven dat de bouwhoogten in het ontwerp getoetst zullen worden ten opzichte van aangrenzend maaiveld ter plaatse de hoofdentree.

In het schematisch overzicht van de bouwhoogtes is per blok aangegeven ten opzichte van welk straatpeil de hoogte wordt getoetst bij een aanvraag omgevingsvergunning.

4.3 Ontsluiting en entrees

Auto-ontsluiting en inritten

De drie blokken liggen aan het circuit rondom het pocketpark. Een directe auto-ontsluiting vanaf de Arlandaweg of Radarweg naar de blokken is niet mogelijk. Vanaf de Zaventemweg wordt ter plaatse van blok 10 een nieuwe inrit gerealiseerd als entree naar het woongebied rondom het pocketpark. Het circuit zal grotendeels als shared space worden ingericht waar de nadruk zal liggen op het langzaam verkeer en spelen. Eventuele parkeergarages worden ontsloten direct vanaf het circuit, voor blok 6 is het mogelijk een inrit te realiseren aan de oostzijde van het blok en voor blok 9A aan de noordzijde. Bij blok 8 zijn in- en uitritten niet toegestaan.

Laden en lossen

Laden en lossen ten behoeve van verhuizingen van bewoners kan via het normale circuit. Laden en lossen voor niet-woonfuncties gaat bij voorkeur inpandig met kleine auto's via de te realiseren parkeergarages. Aan de Radarweg zijn alleen laad en losplekken mogelijk voor voertuigen van maximaal 6 meter (een normale personenauto).

Onder het viaduct aan de Zaventemweg is er één laad- en losplek ten behoeve van functie in de directe omgeving.

Ontsluiting per fiets

De blokken 6, 8 en 9A zijn gelegen aan de hoofdinfrastructuur en zijn voor de fiets goed bereikbaar vanaf de Radarweg, de Arlandaweg en het fietspad ten oosten van blok 9B.

Entrees van fietsenstallingen bevinden zich aan de zijde van het pocketpark of de tussenstraten en worden ontsloten vanaf het pocketpark.

Entrees

De blokken 6, 8 en 9A zijn alzijdig geïoriënteerd en hebben entrees aan alle zijden. Aan de Radarweg en de Arlandaweg bevinden zich de entrees van de niet-woon voorzieningen. Aan de andere zijden van de blokken ligt de nadruk op de woningentrees. Ook in de tussenstraten zijn entrees vereist, ofwel van de woningen, ofwel van werkruimtes of entrees naar een (gezamenlijke) fietsenberging.

4.4 Parkeervoorzieningen

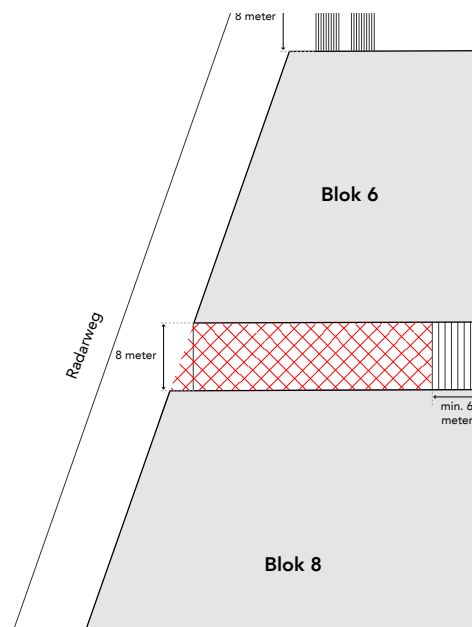
Voor het aantal parkeerplaatsen wordt het parkeerbeleid gehanteerd zoals beschreven in 3.8. Conform beleid is realiseren van een parkeergarage mogelijk maar niet verplicht. Dit hangt af van het gekozen mobiliteitsconcept. Wanneer wordt gekozen voor een parkeergarage dan kan deze worden gerealiseerd onder de blokken 6 en 8 gezamenlijk, waarbij het voor de hand ligt gebruik te maken van de aanwezige hoogteverschillen op de kavel. Een eventuele parkeergarage onder blok 9A kan alleen solitair worden gebouwd. Vanwege het benodigde programma op de begane grond dient een eventuele parkeergarage onder blok 9A volledig verdiept ten opzichte van het pocketpark gerealiseerd te worden.

Voor de uitwerking van de garages gelden de volgende randvoorwaarden:

- De entrees van de garages sluiten aan op het peil van het aangrenzende maaiveld. Niveauverschillen in het maaiveld ten behoeve van inritten van parkeergarages zijn niet toegestaan.
- Een parkeergarage mag aan geen enkele zijde zichtbaar boven het maaiveldniveau uitsteken
- Aan de zijde van de Radarweg en de Arlandaweg dient er minimaal 8 meter afstand te zijn tussen de voorgevel en de parkeergarage, om een goede voorzieningenplint te kunnen maken (tenzij de garage zich volledig onder het maaiveld bevindt)
- Aan de zijde van het pocketpark en de tussenstraten dient er minimaal 8 meter afstand te zijn tussen de voorgevel en de parkeergarage,

om een goede woonplint te kunnen maken (tenzij de garage zich volledig onder het maaiveld bevindt)

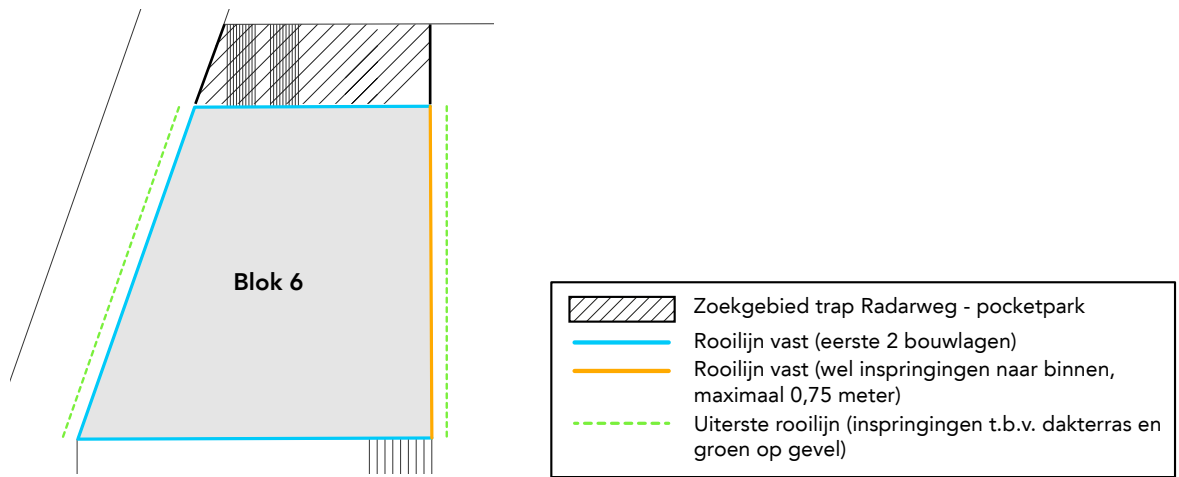
- In het geval van hellingen dient binnen het gebouw 5 meter rechtstand inpandig te worden gerealiseerd
- De minimale gronddekking op de parkeergarage ter plaatse van de tussenstraat tussen 6 en 8 bedraagt 0,80 m
- In- en uitritten worden waar mogelijk gecombineerd. Deze zijn mogelijk aan de oostzijde van blok 6 en aan de noordzijde van blok 9A. In blok 8 en in de tussenstraten zijn in- en uitritten ten behoeve van auto's niet toegestaan, ten behoeve van fietsen wel.



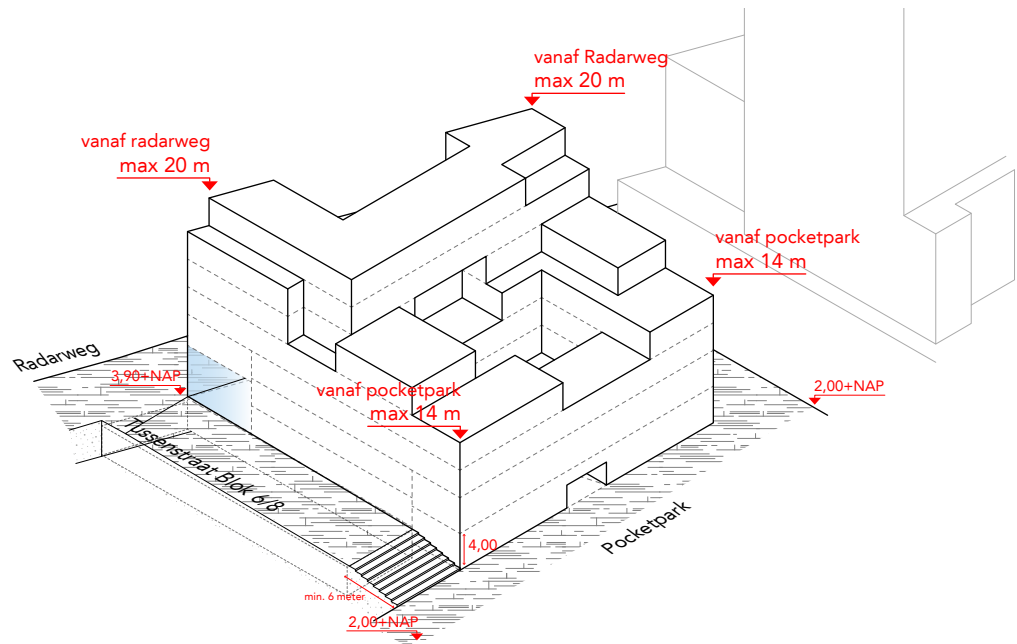
Met ruitarcering is de maximale omvang van de mogelijke parkeergarage onder het openbaar maaiveld weergegeven als koppeling tussen de blokken 6 en 8. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals opgenomen in deze bouw-envelop en de bepalingen zoals opgenomen in e model-erfpachtaanbieding.

Mogelijkheid parkeergarage onder maaiveld tussen blok 6 en 8

Schema rooi-lijnen

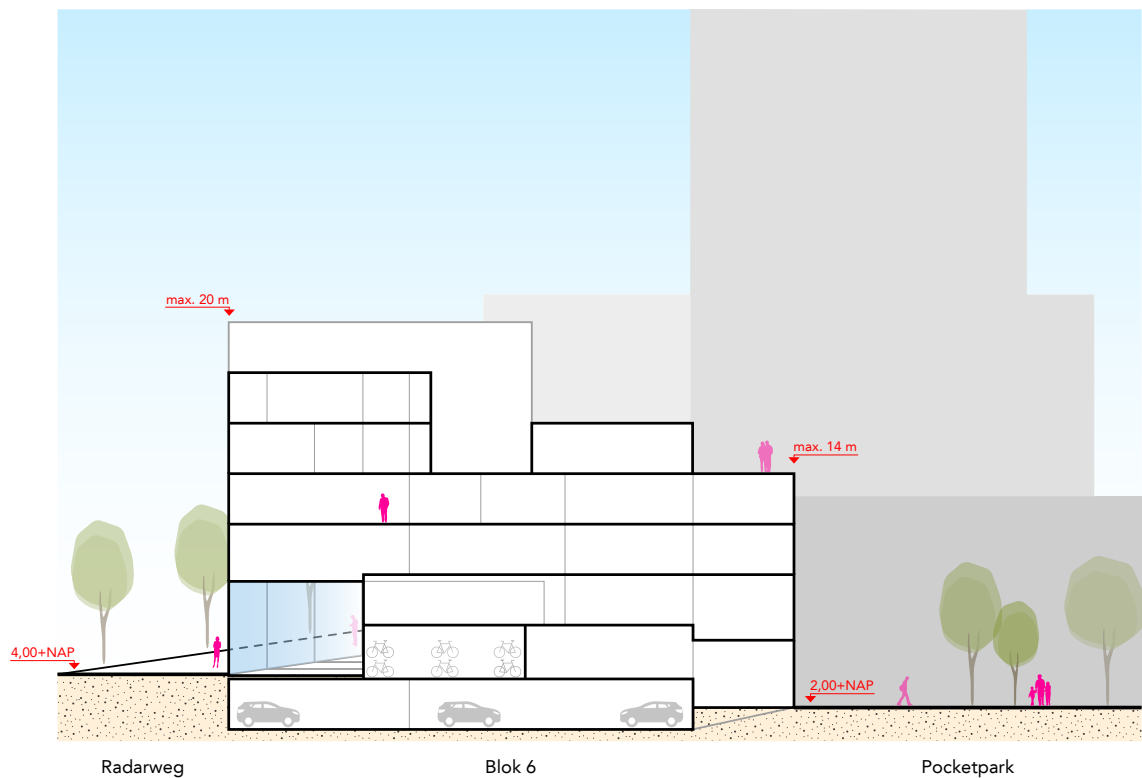


Schema bouw-hoogtes



Voorbeeld doorsnede blok 6 (west-oost)

Doorsnede A-A'



4.5. Randvoorwaarden blok 6

Blok 6 ligt tussen de Radarweg en het pocketpark, maar ook naast blok 5 met de toren van 90 meter aan de noordzijde en het stevige hoekblok nummer 8 aan de zuidzijde. Het blok heeft een beduidend kleinere schaal dan deze naastgelegen blokken en bevat grotendeels loodsen en lofts. Door zijn beperkte omvang is het blok geschikt voor een woonconcept waarbij de toekomstige bewoners meebeslissen over de uitstraling van het gebouw en de invulling van hun woning en gezamenlijke ruimtes.

Het grote hoogteverschil tussen pocketpark en maaiveld van de Radarweg (circa 2 tot 3,5 meter) biedt de mogelijkheid om (fiets)parkeervoorzieningen en bergingen te realiseren onder het Radarweg-niveau. In de plint aan deze zijde wordt een niet-woonprogramma voorzien (zie ook 3.7). Aan de zijde van het pocketpark komen er brede en industrieel ogende loodswoningen.

Een woonloods is een stoer, kloek gebouw aan het pocketpark en in de tussenstraten. Het biedt ruimte aan hoge, diepe woningen met een grote vrijheid in indeling. De begane grond van de loodsen heeft grote deuren en ramen waardoor een open karakter ontstaat. Hier ontstaan brede architectonische eenheden met daarbinnen meerdere woningen. De diepte van de woonblokken maakt het mogelijk dat er met loggia's en patio's extra daglicht in de woningen gebracht kan worden.

Voor de stedenbouwkundige verkaveling is onderzoek gedaan naar de inpassing van verschillende woningtypen in de loodsentypologie. In de diepte van de blokken zijn beneden-boven woningen of rug-aan-rug woningen op te lossen, maar het biedt ook de mogelijkheid om riante lofts of patiowoningen te maken.

Een verkennend windhinder-onderzoek (bijlage 2) heeft uitgewezen dat er op het maaiveld ter plaatse van de plint van blok 6 en 8 aan de Radarweg kans is op windhinder.

Al vanaf het eerste ontwerp-stadium moet in het ontwerp rekening worden gehouden van het minimaliseren van de windhinder door een optimale positionering van de bouwmassa, en het nemen van eventuele maatregelen als integraal onderdeel van het architectonisch concept.

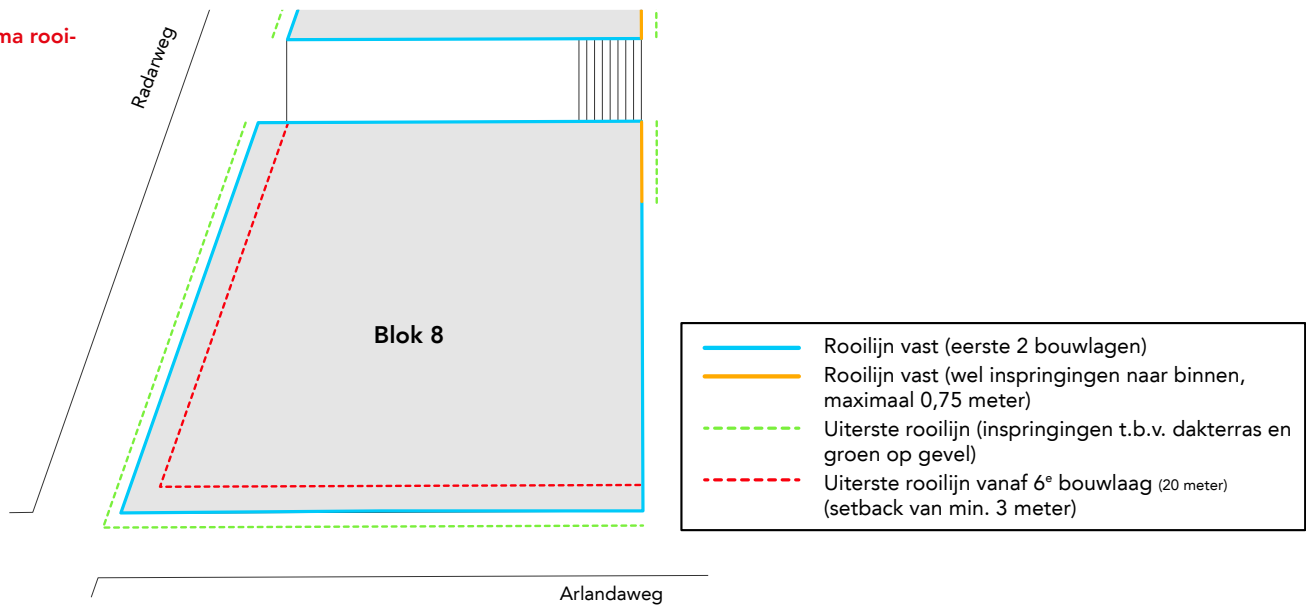
Langs de gevels wordt gestreefd naar een windklimaat dat geschikt is als slentergebied.

Lijst van randvoorwaarden:

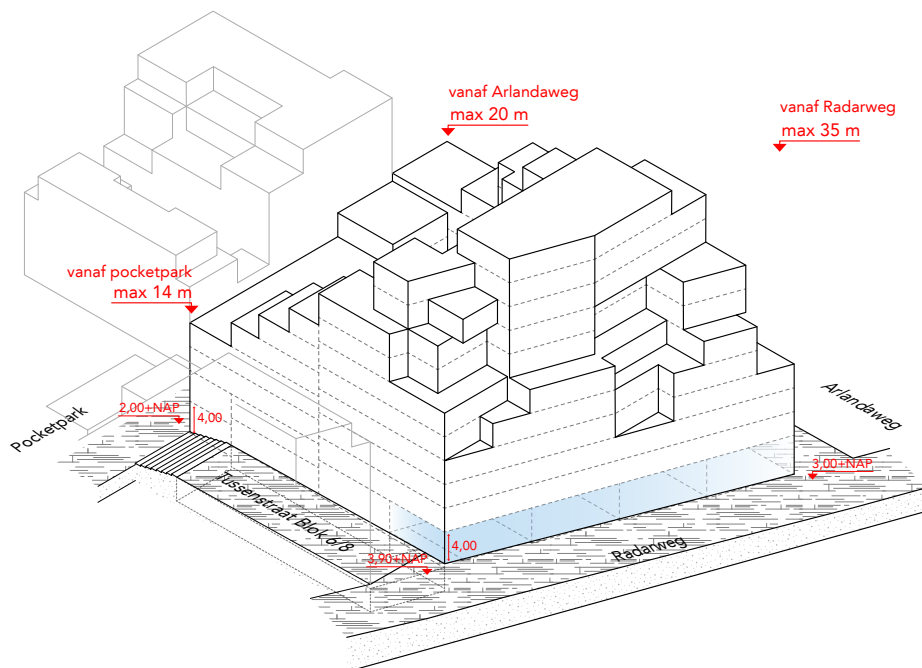
- **Footprint:** 910 m²
- **Bouwhoogte** aan het pocketpark max. 14 meter (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38)
- **Bouwhoogte** aan de Radarweg max. 20 meter (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38)
- **Rooilijnen:** de onderste twee bouwlagen dienen in de rooilijn gebouwd te worden. Daarboven zijn verspringingen gewenst ten behoeve van buitenruimtes en groene oplossingen. In de gevels grenzend aan het pocketpark mag de gevel incidenteel met 0.75 meter worden teruggelegd. Hierdoor kan de straat aan deze zijde een informeler en nog aantrekkelijker woonkarakter krijgen.
- **Buitenruimtes*:** toegestaan buiten de rooilijnen vanaf de derde bouwlaag aan de Radarweg en aan het pocketpark
- **Woon-programma** minimaal 3.500 m² bvo, maximaal 3.800 m² BVO (inclusief bergingen en fietsenstallingen, exclusief parkeren); met daarin 20 tot 45 woningen.
- **Niet- woon-programma in de plint:** minimaal 300 m² aan de Radarweg in één of meerdere eenheden. Nadere eisen zie 3.7.

* Het betreft hier incidentele uitkragingen ten behoeve van balkons of loggia's over een beperkt deel van de gevellengte en met een maximum van 3 meter buiten de rooilijn.

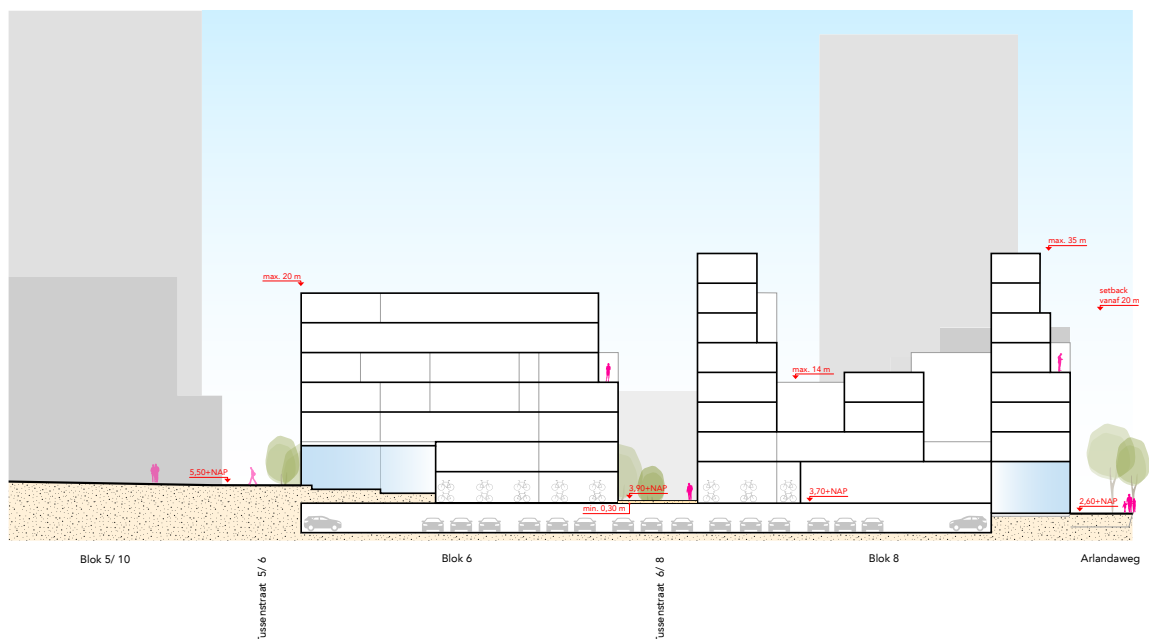
Schema rooi-lijnen



Schema bouw-hoogtes



Voorbeeld doorsnede blok 6 en 8 (noord-zuid)



4.6. Randvoorwaarden blok 8

Blok 8 wordt een stevig gebouw dat de hoek van de Radarweg en de Arlandaweg markeert. Met zijn maximaal 35 meter bouwhoogte is het niet hoogste blok in de directe omgeving, maar toch zal deze door de massa-opbouw en architectonische uitwerking een robuust en aansprekend hoekblok vormen; een van vele zijden zichtbaar scharnierpunt binnen Sloterdijk Centrum.

Het hoogte-accent hoeft - in tegenstelling tot de hogere gebouwen in het gebied - niet te worden vormgegeven als een rechthoekige toren. Dit vanwege de geringe maximale bouwhoogte ten opzichte van de tussenbouw maar ook vanwege de wens tot het realiseren van een stevig ruimtelijk accent op de hoek. Om een relatie aan te gaan met het blok N4 aan de overkant van de Radarweg, dient het blok boven de 20 meter minimaal 3 meter terug te liggen.

Het gebouw dient zich te profileren als een nieuw en groen icoon binnen het nieuwe Sloterdijk Centrum. Hierbij zijn innovatieve uitingen van groene gevels en terrassen gewenst. Naast een groen beeld brengen zij de menselijke maat terug in de skyline van Sloterdijk.

Het blok profiteert van de ligging aan de Arlandaweg die door het opwaarderen en vergroenen steeds aantrekkelijker zal worden als fiets- en wandelroute. Aan de zuidgevel ontstaat een brede groenzone, gunstig gelegen op de zonzijde en op afstand van de auto. Deze zone is uitermate geschikt voor verblijfsfuncties zoals terrassen gekoppeld aan horeca in de plint. Voor het niet- woonprogramma in de plint wordt ingezet op commerciële voorzieningen of horeca als belangrijk ankerpunt in de (toekomstige) stadsstraten Radarweg en Arlandaweg.

Aan de zijde van het pocketpark en ter plaatse van de tussenstraten komen er brede en industrieel ogende loodswoningen.

Een verkennend windhinder-onderzoek (bijlage 2) heeft uitgewezen dat er op het maaiveld ter plaatse van de plint van blok 6 en 8 aan de Radarweg kans is op windhinder. Ook ter plaatse van de tussenstraat tussen blok 8 en 9A is er een risico op windhinder voorzien.

Al vanaf het eerste ontwerp-stadium moet in het ontwerp rekening worden gehouden van het minimaliseren van de windhinder door een optimale positionering van de bouwmassa, en het

nemen van eventuele maatregelen als integraal onderdeel van het architectonisch concept.

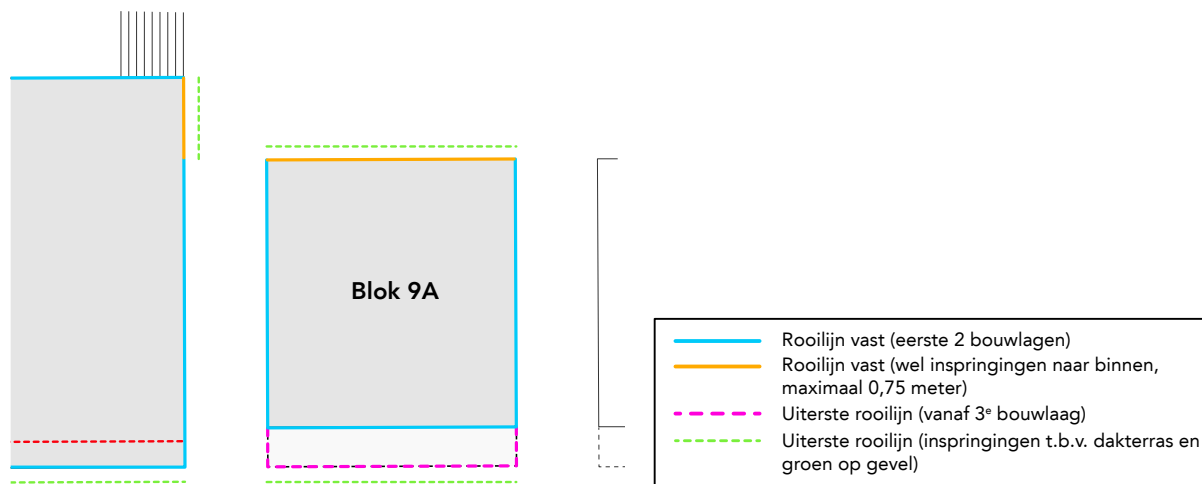
Langs de gevels wordt gestreefd naar een windklimaat dat geschikt is als slentergebied.

Lijst van randvoorwaarden:

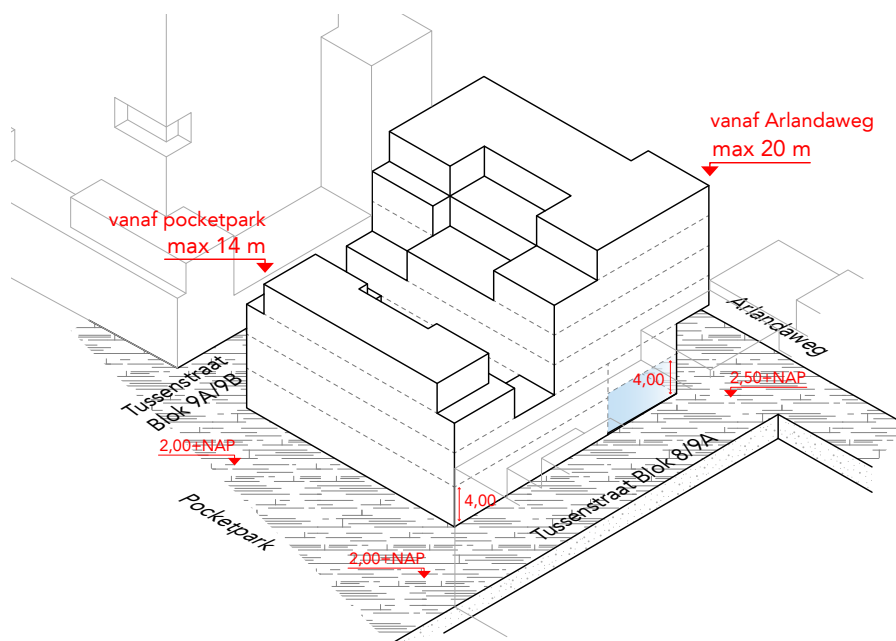
- **Footprint:** 1.645 m²
- **Bouwhoogte** aan pocketpark max. 14 meter (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38)
- **Bouwhoogte** aan de Radarweg en de Arlandaweg max. 20 meter (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38)
- **Bouwhoogte** aan de hoek Radarweg- Arlandaweg max. 35 meter. (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38). Boven de 20 meter ligt de gevel terug.
- **Rooilijnen:** de onderste twee bouwlagen dienen in de rooilijn gebouwd te worden. Daarboven zijn verspringingen gewenst ten behoeve van buitenruimtes en groene oplossingen. In de gevels grenzend aan het pocketpark mag de gevel incidenteel met 0.75 meter worden teruggelegd. Hierdoor kan de straat aan deze zijde een informeler en nog aantrekkelijker woonkarakter krijgen.
- **Buitenruimtes*:** toegestaan buiten de rooilijnen vanaf de derde bouwlaag aan de Radarweg, Arlandaweg en aan het pocketpark (NB niet in de tussenstraten)
- **Woon-programma:** minimaal 8.500 m² bvo, maximaal 9.000 m² BVO (inclusief bergingen en fietsenstallingen, exclusief parkeren); met daarin 70 tot 105 woningen.
- **Niet- woon-programma in de plint:** minimaal 1.000 m² aan de Radarweg en de Arlandaweg, in drie of meerdere eenheden. Nadere eisen zie 3.7.

* Het betreft hier incidentele uitkragingen ten behoeve van balkons of loggia's over een beperkt deel van de gevellengte en met een maximum van 3 meter buiten de rooilijn.

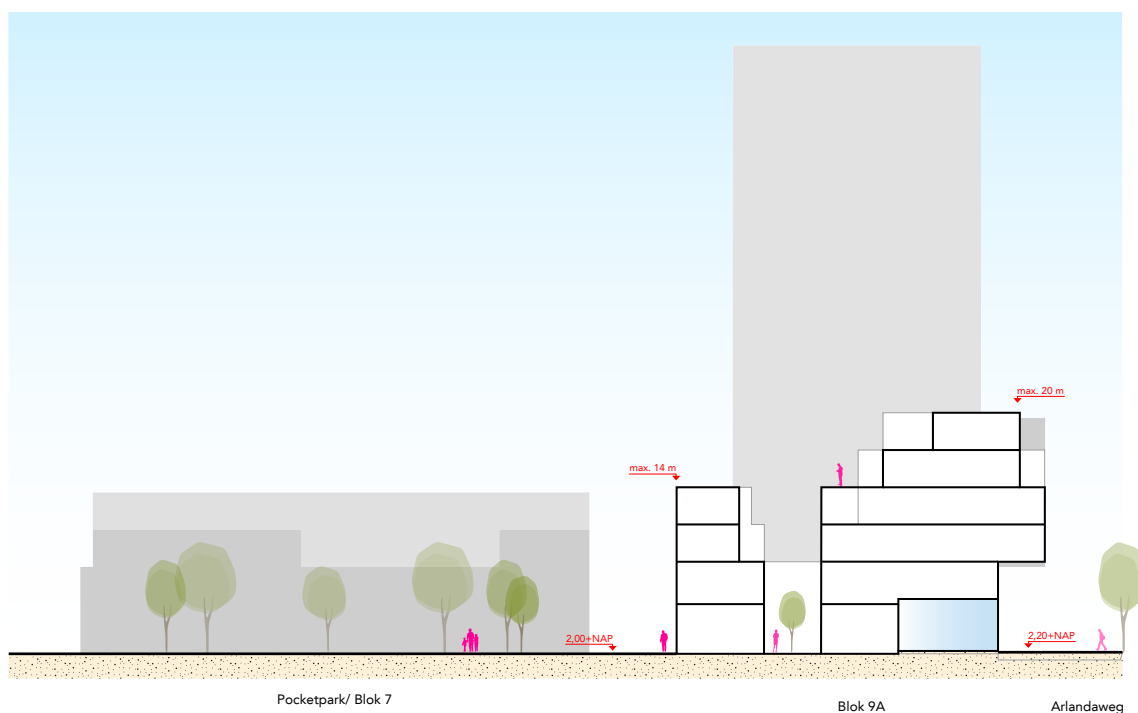
Schema rooi-lijnen



Schema bouw-hoogtes



Voorbeeld doorsnede blok 9A (noord-zuid)



4.6. Randvoorwaarden blok 9A

Blok 9A is een kleinschalig woon- en werkblok gelegen tussen de Arlandaweg en het pocketpark. Zowel aan de noordzijde (Arlandaweg)- als aan de zuidzijde (pocketpark) profiteert het blok van een groene kwaliteit. Het blok is door zijn beperkte omvang geschikt voor een woonconcept waarbij de toekomstige bewoners meebe-slissen over de uitstraling van het gebouw en de invulling van hun woning. In de plint aan de Arlandaweg wordt een niet-woonprogramma voorzien.

Het blok profiteert van de ligging aan de Arlandaweg die door het opwaarderen en vergroenen steeds aantrekkelijker zal worden als fiets- en wandelroute. Aan de zuidgevel ontstaat een brede groenzone, gunstig gelegen op de zonzijde en op afstand van de auto. Deze zone is uitermate geschikt voor verblijfsfuncties zoals terrassen gekoppeld aan horeca in de plint.

Aan de zijde van het pocketpark en ter plaatse van de tussenstraten komen er brede en industriële loodswoningen met entrees aan de parkzijde.

In dit blok dient rekening te worden gehouden met de stadswarmte-leiding van NUON die zich in het profiel van de Arlandaweg bevindt (zie ook bijlage 7). Aan weerszijden van de leiding moet er een zone van 2 meter worden vrijgehouden van bebouwing. De zone steekt voor een gedeelte door het bouwvlak van kavel 9A heen. Om tegemoet te komen aan deze eis moeten de eerste twee bouwlagen vrij worden gehouden van bebouwing. Vanaf een hoogte van 7 meter kan er wel overbouwd worden tot aan de maximale rooilijn. De overbouwing dient vrijdragend te zijn, dus zonder steunpunten in het openbaar gebied.

Verder gelden de volgende eisen:

- alle activiteiten moeten plaatsvinden op minimaal 2 meter afstand van de buitenkant van de buis, waarbij er tussen de 2 en 6 meter van de buitenkant buis een permanente damwand moet worden geslagen. Indien hulpconstructies worden toegepast in een zone van 2 tot 6 meter aan weerszijden van de leiding dienen deze als verloren te worden beschouwd. Om grondverzet bij de permanente damwand te voorkomen, kan er pas bij een afstand groter dan 6 meter een niet-permanente damwand gebruikt worden;

- er moet minimaal 3,5 meter vrije ruimte zijn in het verticale vlak;

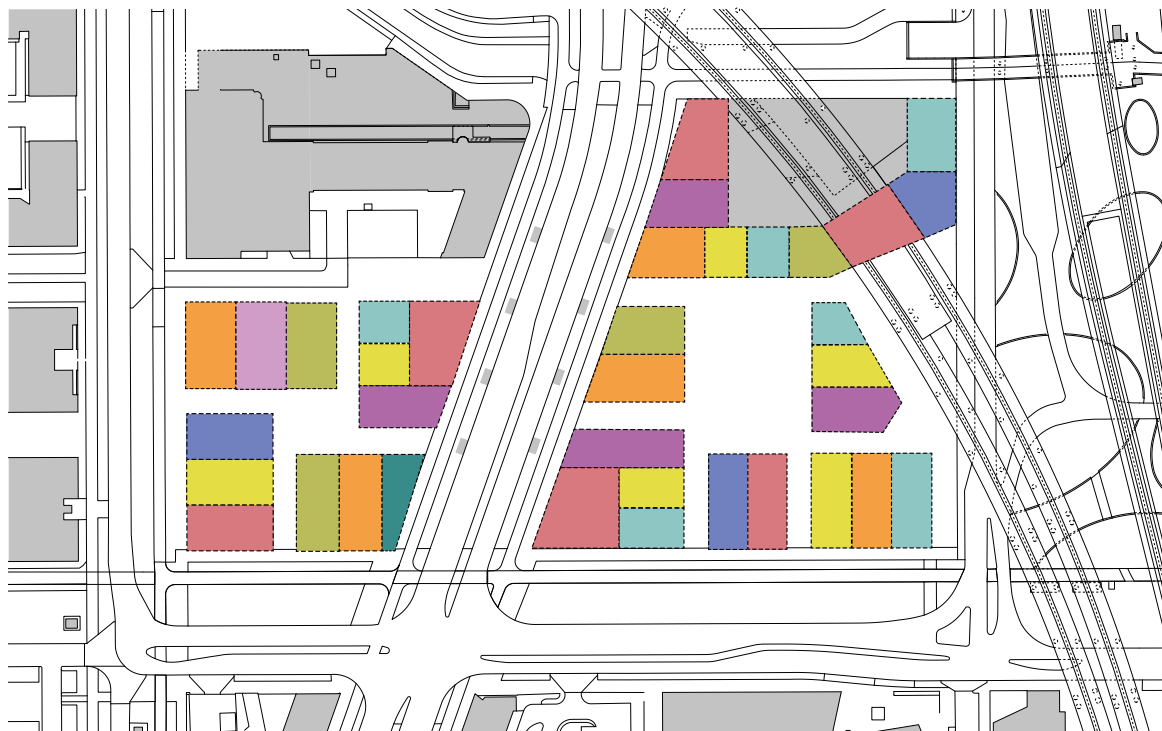
- er moet trillingsvrij worden gewerkt.

Lijst van randvoorwaarden:

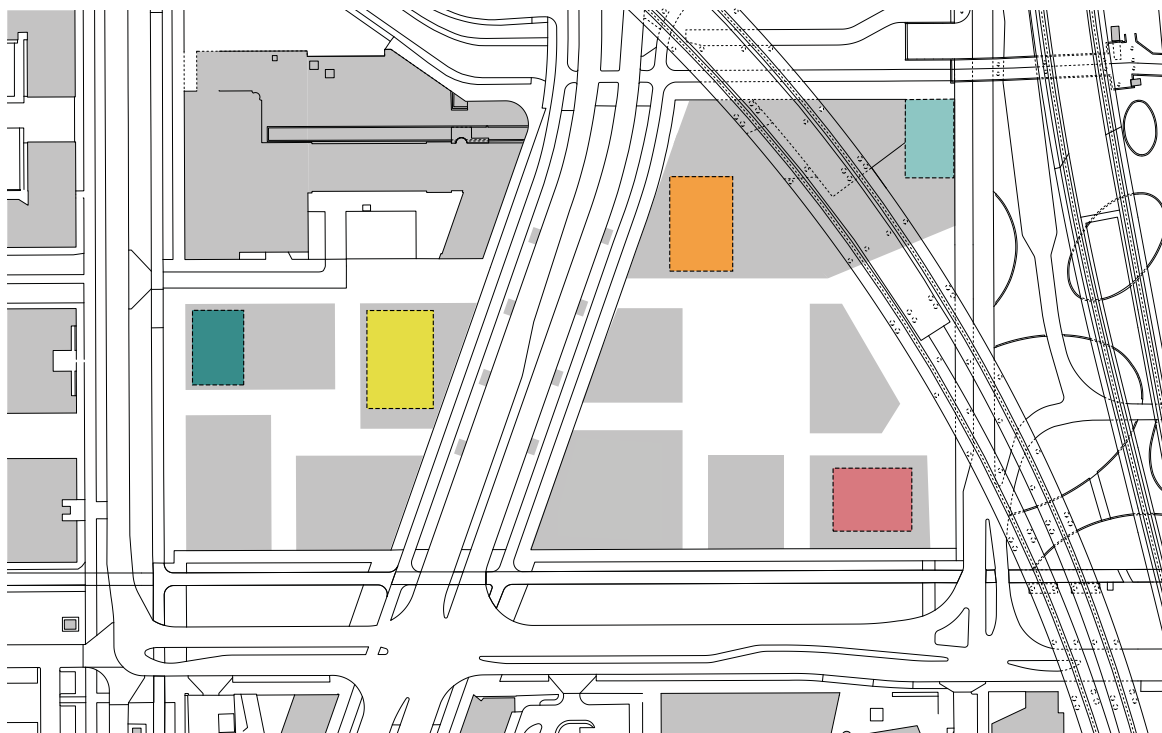
- **Footprint:** 621 m²
- **Bouwhoogte** aan pocketpark max. 14 meter (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38)
- **Bouwhoogte** aan de Arlandaweg max. 20 meter (t.o.v. aangrenzend maaiveld, zie schema p38)
- **Rooilijnen:** de onderste twee bouwlagen dienen in de rooilijn gebouwd te worden. Vanaf de derde bouwlaag zijn uitkragingen mogelijk over de zone waar de NUON-leiding zich bevindt. Ook zijn er vanaf de derde bouwlaag verspringingen gewenst ten behoeve van buitenruimtes en groene oplossingen. In de gevels grenzend aan het pocketpark mag de gevel incidenteel met 0.75 meter worden teruggelegd. Hierdoor kan de straat aan deze zijde een informeler en nog aantrekkelijker woonkarakter krijgen.
- **Buitenruimtes*:** toegestaan buiten de rooilijnen vanaf de derde bouwlaag aan de Arlandaweg en aan het pocketpark (NB niet in de tussenstraten)
- **Woon-programma:** minimaal 2.400 m² bvo, maximaal 2.600 m² bvo (inclusief bergingen en fietsenstallingen, exclusief parkeren); met daarin 10 tot 25 woningen.
- **Niet- woon-programma in de plint:** minimaal 200 m² aan de Arlandaweg, in één of meerdere eenheden. Nadere eisen zie 3.7.

* Het betreft hier incidentele uitkragingen ten behoeve van balkons of loggia's over een beperkt deel van de gevellengte en met een maximum van 3 meter buiten de rooilijn.

Architectoni-
sche eenheden
onderbouw
kavel N en O



Architectoni-
sche eenheden
torens



5

BEELDKWALITEIT VOOR KAVEL O

5.1 Nieuwbouw kavel O

Architectonische eenheden

Kavel O maakt onderdeel uit van een groter geheel, maar moet wel herkenbaar zijn als kavel waarop gewoond wordt. Door middel van de detaillering, de verblijfsfunctie aan de straat en de kleinere architectonische eenheden wordt de menselijke maat in het gebied gebracht. De woonloodsen zijn individueel herkenbaar aan hun breedte van 16 meter. Per bouwblok zijn minimaal twee architectonische eenheden aan de gevel te herkennen. Dat wil zeggen dat deze zich ruimtelijk onderscheiden van de andere eenheden. Dit kan worden gerealiseerd door een andere vormgeving, gevelindeling, materiaalgebruik etc.

Ook de torens zijn herkenbaar als architectonische eenheid waarbij de woonfunctie ook van afstand te herkennen is. Buitenruimtes en een transparante gevel zorgen voor een maximaal uitzicht. Hierdoor vormen deze torens een aparte eenheid ten opzichte van de reeds bestaande torens.

Geluidwerende maatregelen

Kavel O is een geluidbelaste locatie. Ook na aanpassing van de Haarlemmerweg (verlaagde snelheid, geluidreducerende deklaag en opnemen van deze maatregelen in de omgevingsvergunning) zijn er een beperkt aantal plekken waar een dove gevel moet worden toegepast. De geluidwering die nodig is om te komen tot een dove gevel moet architectonische vormgeving worden en integraal onderdeel zijn van het gebouw en het gevelontwerp.

Ditzelfde geldt voor de gevels met een hogere waarde.

Transformatie als kwaliteit

Op kavel O vindt geen transformatie van bestaande bebouwing plaats maar het is voorstelbaar dat dit in de toekomst wel zal gebeuren. Wanneer bebouwing in Sloterdijk Centrum van functie verandert, is het uitgangspunt dat transformatie welstandsvrij is zo lang het binnen het bestaande gebouw blijft. Zodra er een opbouw of aanbouw voor bestaand vastgoed wordt voor-

gesteld is dit welstandsplichtig. Dan gelden de criteria zoals geformuleerd voor nieuwbouw.

Bovendien heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) voor transformatiegebieden, zoals Sloterdijk Centrum is, een bijzonder welstandsniveau van toepassing verklaard. Dat wil zeggen dat van de ontwerper of aanvrager van een transformatie een grotere inspanning wordt verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

5.2 Welstandsnota: De schoonheid van Amsterdam

De hierziene en geactualiseerde Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' is in 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze welstandsnota heeft tot doel dat alles wat in Amsterdam gebouwd, verbouwd of aangebouwd wordt, voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. Een bouwwerk moet letterlijk 'wel staan'. Daarbij gaat het niet alleen om het ontwerp van een gebouw, maar ook of het gebouw past in zijn omgeving.

De welstandsnota heeft Amsterdam onderverdeeld in 'ruimtelijke systemen': gebieden met gelijksoortige bebouwing, zoals bijvoorbeeld de negentiende-eeuwse ring, de gordel '20-'40 of de naoorlogse wijken in Nieuw-West en Buitenveldert. Alle plannen binnen zo'n ruimtelijk systeem worden aan dezelfde criteria getoetst, ongeacht of de stadsdeelgrenzen hier dwars doorheen lopen. Deze criteria verschillen per ruimtelijk systeem. Zo vraagt een beschermd stadsgezicht als de binnenstad om heel precieze criteria, terwijl op een bedrijventerrein criteria op hoofdlijnen voldoende zijn. Uitgangspunt in de welstandsnota is dat de criteria licht en wendbaar zijn als dat kan, en sterk als dat nodig is, zeker als erfgoed in het geding is.

De schoonheid van Amsterdam



5.3 Sloterdijk Centrum sluit aan op bestaand ruimtelijk systeem in Welstandsnota

Het ruimtelijk systeem waaronder Sloterdijk Centrum in de huidige welstandsnota is opgenomen is kantorengedrag (10C). Inmiddels wordt de welstandsnota aangepast op de meest recente ontwikkelingen in Amsterdam. De ontwikkelingen voor Sloterdijk Centrum zijn hierin nog niet meegenomen, in de volgende actualisering van de nota zal dat wel het geval zijn.

Om de in deze bouwvelop gewenste beeldkwaliteit voor kavel O te realiseren, wordt aangesloten op een ruimtelijk systeem in de welstandsnota dat uitgaat van vergelijkbare kenmerken en ambitie. Vooruitlopend op een volgende actualisering zal nieuwbouw getoetst worden aan het ruimtelijk systeem: De IJlanden, en dan specifiek het gebied IJburg en Zeeburgereiland (9b).

Dit gebied wordt gekenmerkt door een gevarieerde verkaveling met herhaalde rijwoningen en overwegend kleinschalige appartementenblokken langs veelal stenige straten en parken. Daarnaast zijn er enkele straten met geschakelde en losse villabebouwing. De meeste bebouwing staat direct aan stoep of straat, een deel van de rijwoningen en villa's heeft een voortuin. Langs hoofdwegen heeft de bebouwing een stedelijk karakter. Deze bebouwing heeft relatief

grote massa's en heeft in de plinten afwijkende functies. Daarnaast komen in de buurten enkele gebouwen met afwijkende functies voor. Dit zijn met name scholen. Deze bebouwing heeft een individueel karakter, afwijkende massa en staat relatief vrij op de kavel.

De ontwikkelingen in Sloterdijk Centrum zullen getoetst worden aan het ruimtelijk systeem 9b. De waarde die de welstandscommissie aan de ontwikkelingen in deze gebieden toekent ligt vooral in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De hoeken spelen een belangrijke rol in de beleving. De architectuur is zorgvuldig en gevarieerd.

Het welstandsbeleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen niet zichtbaar van de openbare ruimte worden beperkt getoetst. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

5.4 Welstandscriteria ruimtelijk systeem 'De IJlanden, IJburg en Zeeburgereiland'

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt de plannen in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorkeurslijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen
- nieuwbouw inpassen in de structuur, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende groenstructuren

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of

cluster gezien vanuit de openbare ruimte

- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren (volgens de trendsettermethode)
- individuele woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- aan voorkanten van rijen en blokken zowel de aanwezigheid als de afwezigheid van verschillen behouden

op een niveau hebben appartementen gebouwen een levendige plint aan de openbare ruimte

- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal uitvoeren, hout, metaal, glas of een ander vernieuwend materiaal is denkbaar
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa
- er worden qua productie en onderhoud hoogwaardige en duurzame materialen toegepast



Stappenplan welstandscriteria

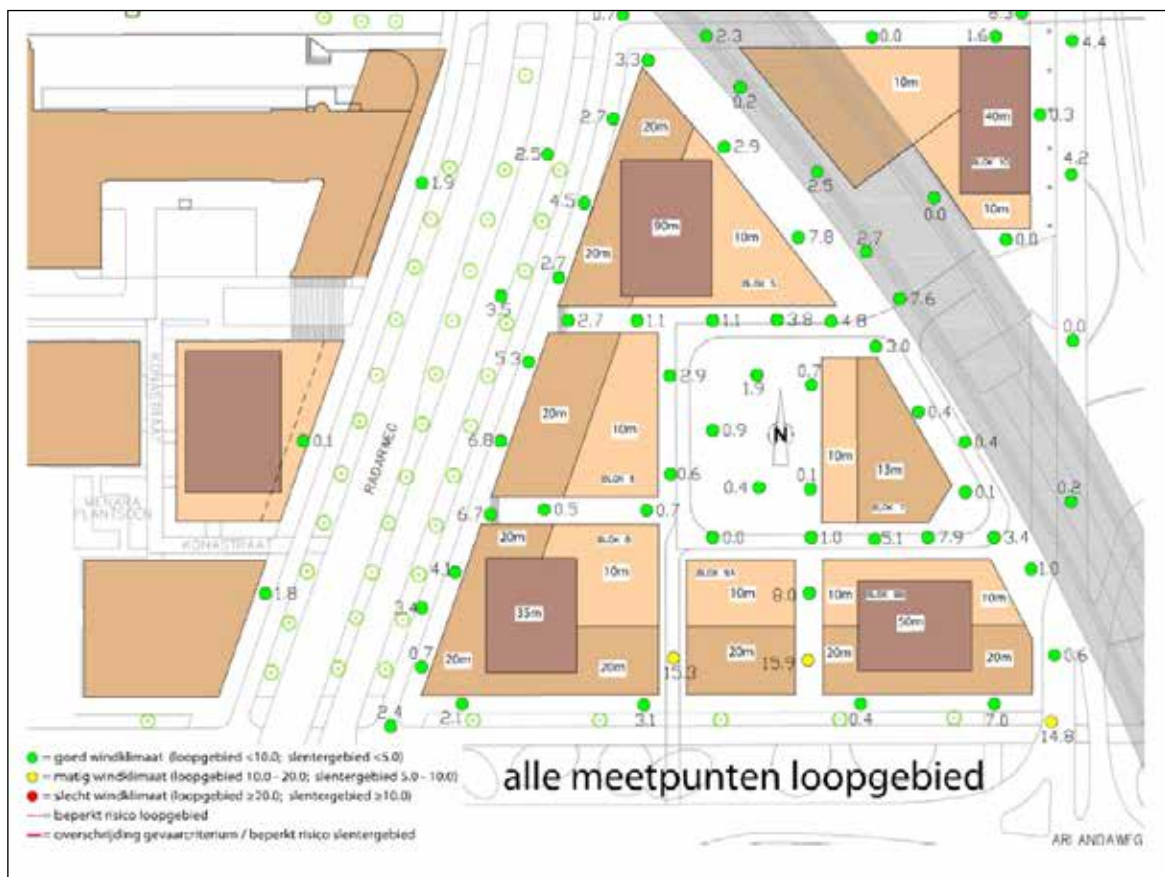
Coördinaten en maatvoering blok 6,8 en 9A, niet op schaal



Meetpunten beoordeeld, criterium loopgebied.

Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden verleend.

(Bron: Peutz)



Meetpunten beoordeeld, criterium slentergebied.

(Bron: Peutz)



BIJLAGE 2: WINDHINDER

Windhinder onderzoek

De stedenbouwkundige opzet van kavel O is in de windtunnel getest. Rondom de verschillende gemodelleerde bouwdelen van kavel O zijn meetpunten aangebracht op hoofdhoogte. Het windklimaat wordt conform de norm NEN 8100 beoordeeld aan de hand van de hinderkans en de gevaarkans, betrokken uit metingen bij 12 windrichtingen. Voor de vertaling van de modelmetingen naar de werkelijke situatie wordt gebruik gemaakt van de locatie-specifieke windroos conform de NPR 6097.

In de maquette is uitgegaan van de gewenste verkavelingsopzet en positionering van de torens conform de maximale footprint.

Aan de hand van de meetresultaten wordt een beoordeling gegeven aan de hand van het criterium voor loopgebied. Bij de verdere uitwerking van de bebouwing dient tevens een uitsplitsing gemaakt te worden voor de verschillende beoordelingscriteria: loopgebied, slentergebied en eventueel langdurig zitten. Over het algemeen geldt dat op plaatsen met winkels, gebouwtrees en terrassen/parken een zo laag mogelijke hinderkans nagestreefd wordt met een maximum lager dan 5%.

In het figuur hiernaast zijn de meetresultaten opgenomen en wordt een beoordeling gegeven aan de hand van het criterium voor loopgebied. De meetresultaten laten zien dat op de meeste plaatsen in en rond het plangebied een als goed te beoordelen windklimaat te verwachten is, op basis van het criterium voor loopgebied. De resultaten vallen hiermee ondanks een aanzienlijke bouwhoogte relatief gunstig uit. Reden hiervoor is dat uitgegaan is van een realistisch bouwvolume van de hoogbouw maar ook de juiste combinatie van hoogbouw en laagbouw. De laagbouw fungeert als podium voor de hoogbouw, waardoor het effect van valwinden ten gevolge van de hoogbouw op maaiveldniveau slechts in beperkte mate optreedt. Bij een alternatieve setting van de bebouwing kan een ander effect optreden. Op het moment dat de bebouwing van de blokken 6,9 en 9A verder is uitgewerkt is een nieuwe toets in de windtunnel noodzakelijk.

Voor wat betreft de blokken 6, 8 en 9A geldt dat er met name in de tussenstraten tussen de Arlandaweg en het pocketpark sprake is van versnelling van de wind. Met een hinderkans van circa 15% is sprake van een matig windklimaat op basis van het criterium voor loopgebied.

Een beperkte verbetering van het windklimaat in de tussenstraten kan worden verkregen door voor en achter de doorgangen begroeiing te plaatsen van voldoende omvang en windremmend. Bij voorkeur worden bomen gecombineerd met andersoortige begroeiing, waarmee ook in de winter in ruime mate afscherming wordt verkregen.

Ook aan de westzijde van blok 6 is er sprake van een matig windklimaat op basis van het criterium voor slentergebied.

Daarnaast wordt geadviseerd op beide locaties al in het ontwerpstadium rekening te houden met een optimale positionering van de bouw-massa en eventuele windafschermende maatregelen.

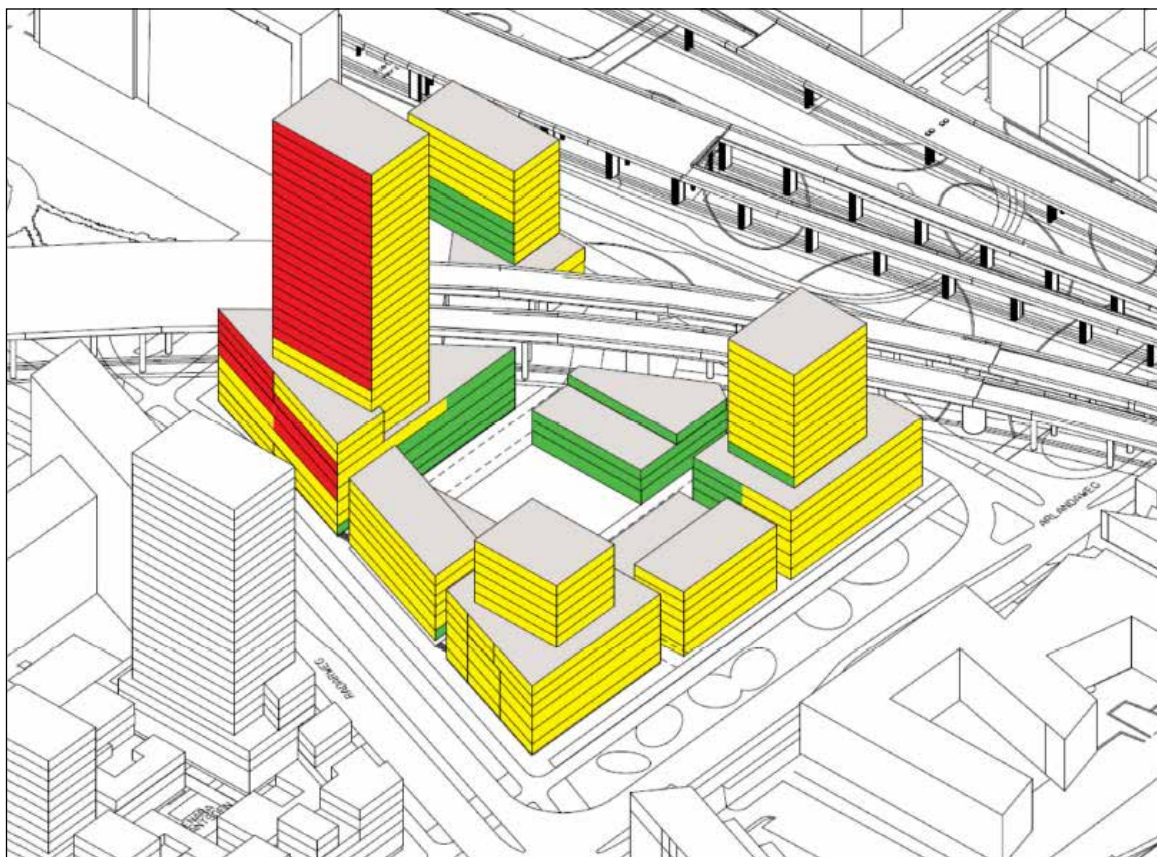


Meetpunten op maquette (Bron: Peutz)

BIJLAGE 3: GELUID

De verbeeldingen op deze pagina en de pagina hiernaast is een indicatie van de dove/geluidsluwe gevels in nieuwe situatie. Hierbij is uitgegaan van de getekende proefverkaveling en de gewijzigde status van de N200. (Bron: M+P, februari 2017)

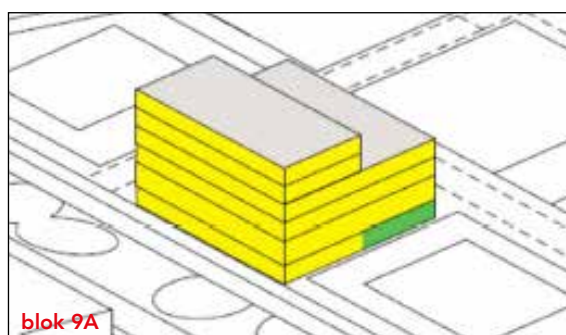
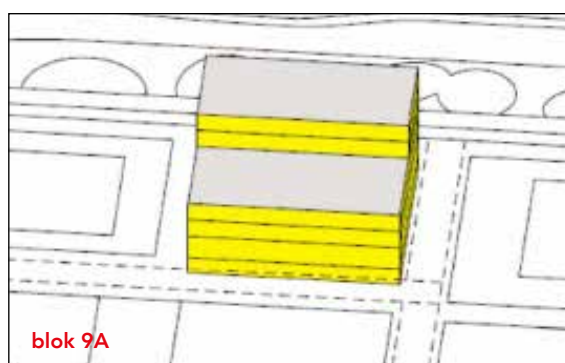
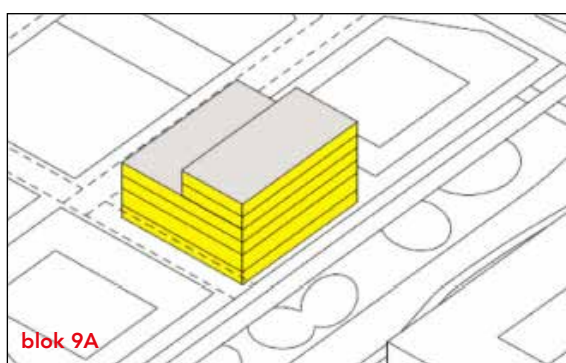
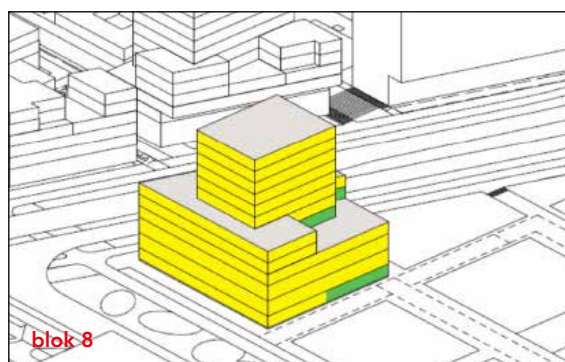
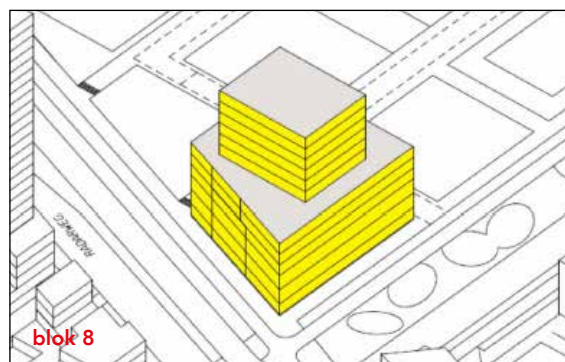
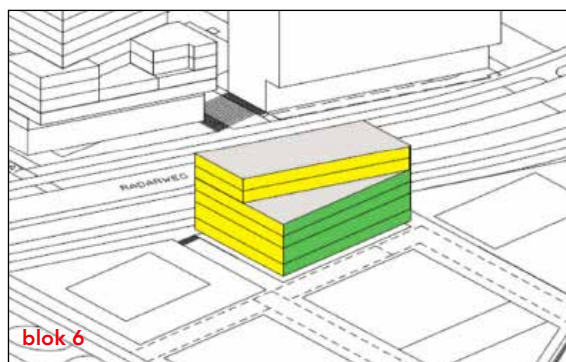
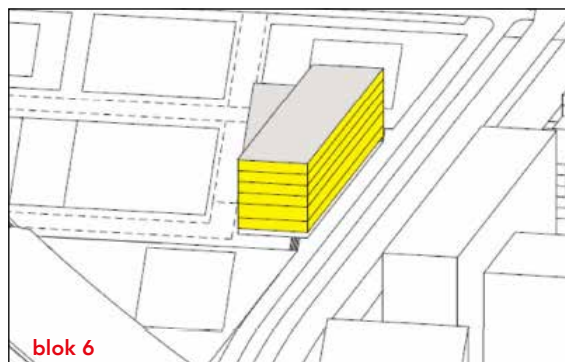
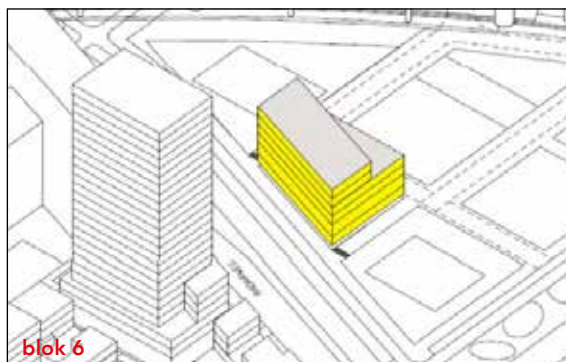
Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden verleend. In de VO fase moet er dan een nieuw geluidsonderzoek worden uitgevoerd waaruit blijkt welke maatregelen precies nodig zijn voor het ontwerp.



Indicatie dove/geluidsluwe gevels in geval van integrale ontwikkeling van meerdere blokken.

-  voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor alle bronnen
-  hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet nog aan de maximale ontheffingswaarde, voor één of meerdere bronnen
-  hoger dan de maximale ontheffingswaarde, voor één of meerdere bronnen

Indicatie dove/
geluidsluwe
gevels in geval
van de ontwik-
keling van indi-
viduele blokken
afzonderlijk
(worst case
scenario).



BIJLAGE 4: SUPERVISIEPROCEDURE

In dit document wordt de procedure van de supervisie van Sloterdijk Centrum toegelicht. Tijdens de supervisie komen betrokken partijen bijeen om in gesprek te gaan over het ontwerpproces voor de betreffende locatie. Voor Sloterdijk Centrum zijn twee supervisors aangesteld:

- De algemeensupervisor, die adviseert over de ingediende ontwerpen en functies van de gebouwen;
- De supervisor groen, die adviseert over de ingediende ontwerpen van de groene openbare (en geprivatiseerde) ruimte.

Aan het hoofd van de gesprekken staat de algemeen supervisor. Daarnaast bestaat het supervisieteam uit

- Supervisor Groen (bij openbare ruimte en nieuwbouw)
- Stedenbouwkundige
- Betrokken projectmanager Sloterdijk
- Secretaris van het supervisieoverleg

Alle ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte uit Sloterdijk Centrum worden in dit supervisieoverleg behandeld. Het gaat hierbij zowel om nieuwbouw als transformatie van bestaande panden. Doel van deze supervisiegesprekken is om de kwaliteit te waarborgen van nieuwe plannen in het gebied. Voordat het supervisieoverleg start heeft afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de stedenbouwkundige.

Organisatie supervisieprocedure

De supervisor enthousiasmeert en overtuigt de ontwikkelende partijen van de kracht van Sloterdijk en de noodzaak om hier een goed ontwerp aan toe te voegen. Daarnaast begeleidt de supervisor tijdens het ontwerpproces de verschillende architecten. De overall-visie voor Sloterdijk Centrum zoals die is verwoord in de vastgestelde gebiedsstrategie en de bouwveloppen zijn hierbij het uitgangspunt.

De supervisor heeft een formele en informele functie. Formeel bewaakt en bevordert hij/zij op basis van de vastgestelde beleidsstukken de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het Sloterdijkgebied. De supervisor heeft een totaaloverzicht van het gebied en brengt, onder meer vanuit deze kennis, een schriftelijk (niet-bindend) advies over het ingediende ontwerp uit

aan de commissie Welstand. Hierbij neemt de supervisor de vastgestelde welstandscriteria van de Gemeente Amsterdam in acht, alsmede de vigerende gebiedsvisies van de deelgebieden (indien aanwezig). Hier kan echter, mits voorzien van goede argumenten, van afgeweken worden. Bij het bespreken van een ontwerp wordt met name gelet op de bouwmassa, vormgeving, inpassing in de omgeving en hoe de aansluitingen met het omliggend maaiveld zijn opgelost. Daarnaast wordt gekeken naar de toegevoegde waarde van de ontwerpen aan het gebied.

Het advies van de supervisor is verplicht wanneer de procedure tot een behandeling in welstand leidt. Indien er geen welstandsplicht is, is behandeling in een supervisieoverleg niet verplicht, maar wordt het sterk aangeraden. Zie hiervoor bijgevoegd schema.

Informeel fungeert de supervisor als adviseur naar private partijen en hun architecten met betrekking tot de vormgeving en inrichting van de overgang van het publieke naar het private domein. Met de procedure wordt beoogd om elke bouwaanvraag in het Sloterdijkgebied te voorzien van een advies door de supervisor.

Supervisor Groen

Naast de algemene supervisor is een supervisor Groen aangesteld. De supervisor Groen adviseert op de toevoeging van groen in de openbare ruimte en indien gewenst op geprivatiseerd gebied op of nabij vastgoed en bewaakt de kwaliteit hiervan op basis van ambtelijk of bestuurlijk vastgestelde gebiedsvisies over de openbare ruimte en ontwikkeling van tenders voor woningbouw. De supervisor en supervisor Groen zijn verantwoordelijk voor het formuleren van een gezamenlijk advies voor de initiatiefnemer.

Procedure supervisie Sloterdijk

Voor de supervisie in Sloterdijk zijn drie basisontwikkelingen te onderscheiden die elk hun eigen procedure doorlopen, te weten:

1. Transformatie van bestaand vastgoed
2. Realisatie van nieuw vastgoed
3. Openbare ruimte

1. Transformatie van bestaand vastgoed

Transformatie van vastgoed in Sloterdijk is, mits binnen bestemmingsplan, welstandsvrij. Dit houdt in dat de

supervisor een informeel adviserende rol heeft. Transformatie is welstandsvrij zo lang het binnen het bestaande gebouw blijft. Zodra er een opbouw of aanbouw voor het bestaand vastgoed wordt voorgesteld is dit welstandsplichtig. Dan gelden de criteria zoals geformuleerd voor nieuwbouw.

Het is de wens van de projectorganisatie Sloterdijk om zo vroeg mogelijk het initiatief te bespreken met de supervisor. Doel van deze behandeling is om stimulerend mee te denken over de opgave, zodat de kennis van de supervisor over het gebied een positieve bijdrage kan leveren aan de planontwikkeling. In de verslaglegging van de supervisieovereenkomsten zal expliciet worden aangegeven waar de supervisor positief is over de planontwikkeling en op welke punten er bij voorkeur nog een vervolgoverleg wenselijk is.

Indien de transformatie welstandsgebonden is, dient een positief supervisieadvies te worden meegenomen in de bouwaanvraag. Het traject dat doorlopen wordt is in dit geval gelijk aan de fasen die worden door bij nieuw vastgoed. De Commissie Welstand en Monumenten neemt een aanvraag enkel in behandeling bij akkoord van de supervisor. Als het nodig, dan wel wenselijk wordt geacht, kan de supervisor en/of stedenbouwkundige aanwezig zijn bij de welstandsbehandeling. In sommige gevallen is het raadzaam om de Commissie Welstand en Monumenten eerder bij de advisering te betrekken, dit kan in het supervisieoverleg worden meegenomen.

2. Realisatie van nieuw vastgoed

Realisatie van nieuw vastgoed is in Sloterdijk Centrum welstandsgebonden. Voor Sloterdijk Centrum houdt dit in dat een positief supervisieadvies een voorwaarde is bij de indiening van een bouwaanvraag. Het supervisietraject is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en het niet navolgen ervan heeft een ontbindende voorwaarde.

De supervisieprocedure bestaat uit vier opeenvolgende fasen:

1. Initiatief

De initiatiefomschrijving is een formulering van het te ontwikkelen object, gebaseerd op het programma van eisen. Dit kan zijn nog voordat een architect is geselecteerd. Het is de wens van de projectorganisatie Sloterdijk zo vroeg mogelijk het initiatief te bespreken met de supervisor.

Doel van deze behandeling is om stimulerend mee te denken over de opgave.

2. Schetsontwerp (SO)

Een schetsontwerp wordt geagendeerd indien het voldoet aan de volgende eisen:

- Eriseenpositiefsupervisieadviesophetinitiatief;
- Het globale kavel dient bekend te zijn;
- Er dient zicht te zijn op succesvolle uitgifte of verwerving.

3. Voorlopig Ontwerp (VO)

Een voorlopig ontwerp wordt geagendeerd indien het voldoet aan de volgende eisen:

- Er is een positief supervisieadvies op het SO;
- Er dient een uitgifte in voorbereiding te zijn;
- Er dient overeenstemming te zijn met de gemeente over de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten.

4. Definitief Ontwerp (DO)

Eenontwerppwordtgeagendeerdindienhetvoldoet aan de volgende voorwaarden:

- Er is een positief supervisieadvies op het VO;
- Er moet een erfpachtaanbieding geweest zijn;
- Ermoetovereenstemmingzijnmetdegemeente over alle stedenbouwkundige uitgangspunten.

De initiatieffase, het SO, het VO en het DO worden binnen vastgestelde termijnen voorgelegd en afgerond met een (gezamenlijk) advies van de supervisors. Het DO-advies dient te worden meegenomen in de bouwaanvraag. Als het nodig, dan wel wenselijk wordt geacht, kan de supervisor en/of stedenbouwkundige aanwezig zijn bij de welstandsbehandeling.

3. Groen in Sloterdijk Centrum

De openbare ruimte wordt ontworpen en ingericht in opdracht van de gemeente. Wat betreft de groene inrichting heeft de supervisor groen heeft hierbij een informeel adviserende rol. Hierbij wordt aansluiting gezocht met de reeds ingeslagen koers om Sloterdijk te vergroenen. Ook aanvragen voor de (her)inrichting van

groene ruimte op geprivatiseerde delen kunnen door de supervisor groen van een advies worden voorzien.

Het is de wens van de projectorganisatie Sloterdijk om ook hier zo vroeg mogelijk het initiatief te bespreken met de supervisor. Doel van deze behandeling is om stimulerend mee te denken over de opgave, zodat de kennis van de supervisor over het gebied een positieve bijdrage kan leveren aan de planontwikkeling. In de verslaglegging van de supervisieovereenkomsten zal expliciet worden aangegeven waar de supervisor positief is over de planontwikkeling en op welke punten er bij voorkeur nog een vervolgoverleg wenselijk is.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De commissie Ruimtelijke kwaliteit (voorheen Welstandscommissie) zal het bouwplan beoordelen op basis van de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam' opgesteld in 2013. Sloterdijk Centrum staat hierin aangegeven als een transformatiegebied. Hiervoor gelden een aantal algemene criteria, maar in deze gebieden wordt er ook getoetst op een aantal gebiedsspecifieke criteria. Aangezien er al een supervisietraject vooraf gegaan is aan de behandeling in de Commissie Ruimtelijke kwaliteit kan dit traject veelal snel worden doorlopen.

Algemene criteria

De algemene uitgangspunten waarop welstand een bouwplan beoordeelt zijn de volgende:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

Sloterdijk als Transformatiegebied in nieuwe Welstandsnota

De Welstandsnota 'de Schoonheid van Amsterdam' is vastgesteld in 2013, op hetzelfde moment dat de gebiedsstrategie voor Sloterdijk Centrum is vastgesteld. In de kaarten van de welstandsnota staat Sloterdijk Centrum nog aangemerkt als een kantorengedebied.

De nieuwe koers voor Sloterdijk is daarom nog niet opgenomen in het beleid in de welstandsnota. Inmiddels is duidelijk dat deze nieuwe koers succesvol is en dat er verschillende bouwaanvragen zijn ingediend sinds de goedkeuring van de gebiedsstrategie. Deze nieuwe bouwaanvragen voor nieuwbouw worden daarom behandeld als in een transformatiegebied.

Inmiddels wordt de welstandsnota aangepast op de meest recente ontwikkelingen. De ontwikkelingen voor Sloterdijk Centrum zijn hierin nog niet meegenomen. Om de in deze bouwvelop gewenste beeldkwaliteit te realiseren wordt aangesloten op het ruimtelijk systeem in de welstandsnota dat uitgaat van dezelfde kenmerken en ambitie. Vooruitlopend op een volgende actualisering zal nieuwbouw getoetst worden aan het ruimtelijk systeem dat ook wordt toegepast voor De IJlanden, IJburg en Zeeburgereiland (9b). De welstandsnota kent naast de ruimtelijke systemen ook welstandsniveaus. Op transformatiegebieden is het bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dat wil zeggen dat van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning wordt verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

Praktische informatie

Het supervisieoverleg Sloterdijkgebied vindt één keer per twee weken plaats. Een afspraak hiervoor is in te plannen via de projectorganisatie. De initiatiefnemer levert uiterlijk een week voor het supervisieoverleg de te behandelen stukken in bij het secretariaat, zodat deze voorbereid kunnen worden door het supervisieteam. Indien de stukken niet op tijd zijn, komt de afspraak te vervallen.

Voor ieder supervisieoverleg vindt een vooroverleg met het team plaats, waarin de standpunten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling worden afgestemd zodat een eenduidig advies richting initiatiefnemer kan worden gegeven.

De supervisiebijeenkomst leidt tot een verslag dat uiterlijk 1 week na het overleg aan de initiatiefnemer wordt toegestuurd. Hierin staan een omschrijving van het onderwerp, het advies van de supervisor en de vervolgstappen.

Bij elke aanvraag omgevingsvergunning in Sloterdijk-Centrum adviseert de supervisor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit, voorafgaand aan de behandeling, d.m.v. een schriftelijk advies...

BIJLAGE 5: BOUWBRIEF FIETSENBERGING



Gemeente
Amsterdam

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige bergring zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige bergring in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne bergring (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Bergring in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenbergring ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een bergring van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd.

Voor deze ruimte geldt dat:

- De bergring in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergringen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergringen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenbergring is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenbergring hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenbergring.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

Susanne Ritsma
Technische beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 020 5678808
susanne.ritsma@odnzk.nl

Colofon

De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Redactieadres

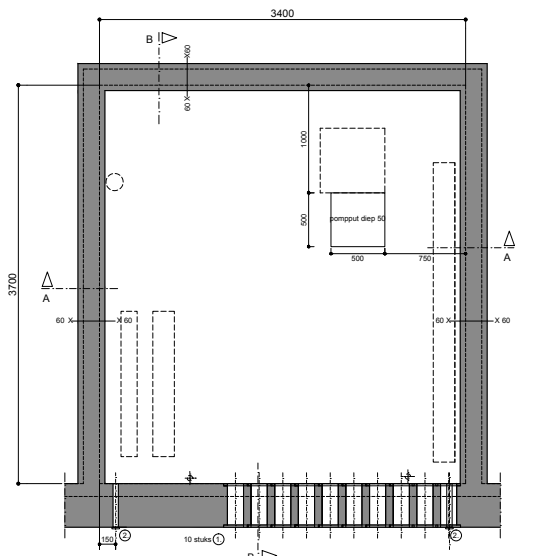
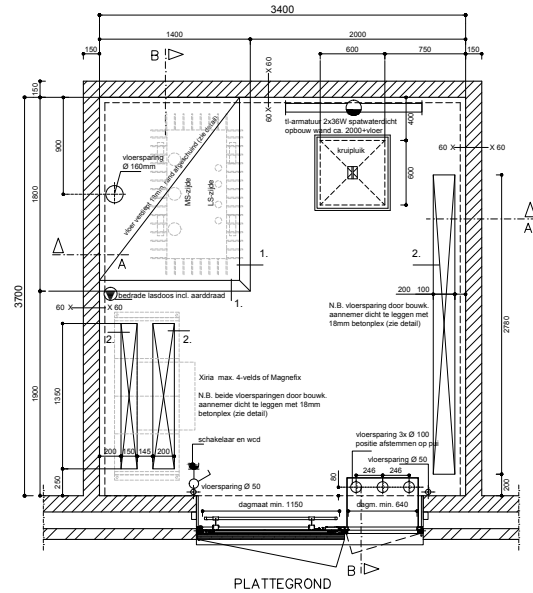
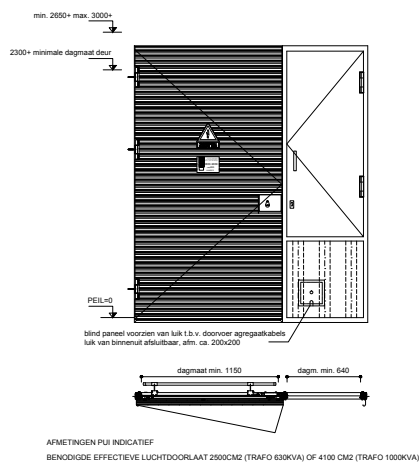
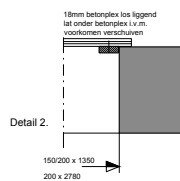
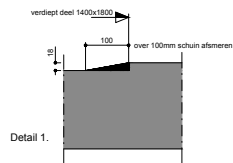
Margit Assenberg
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 023-5678019
margit.assenberg@odnzk.nl

Bouwbrief

Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar www.amsterdam.nl/bouwbrief

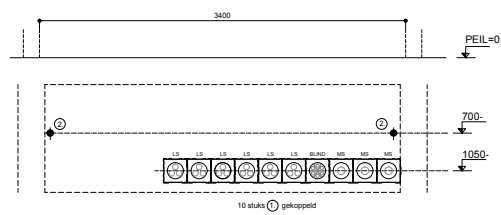
Disclaimer

www.amsterdam.nl/bouwbrief



- ① - kabeldoorvoering Hauff HSI 150-K2IX ingestort, dubbelzijdige instortpakking, lengte X op te geven door bouw.aannemer/installateur
- levering en montage instortpakking door bouw. aannemer dan wel installateur
- levering en montage rubberafdichtplug type HRD door Lander
- ② - instortbuis Hauff ZVR 50IX voorzien van voorgemonteerde plug Hauff HRD 50-SG-114-17
- levering en montage door bouw. aannemer dan wel installateur
zie ook tekenr. 19428

KELDER

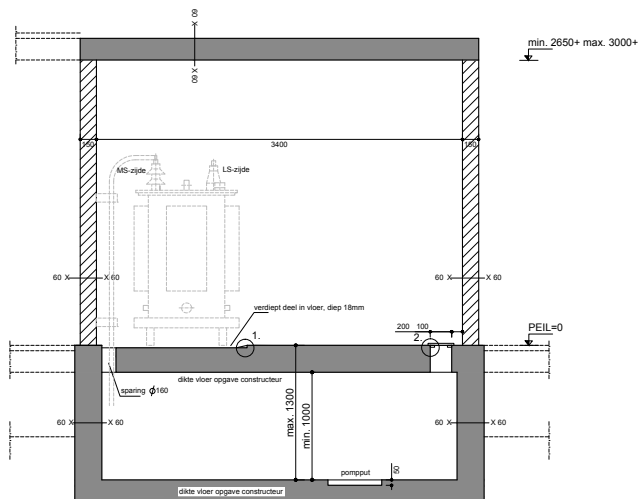


AANZICHT GEVELDOORVOEREN

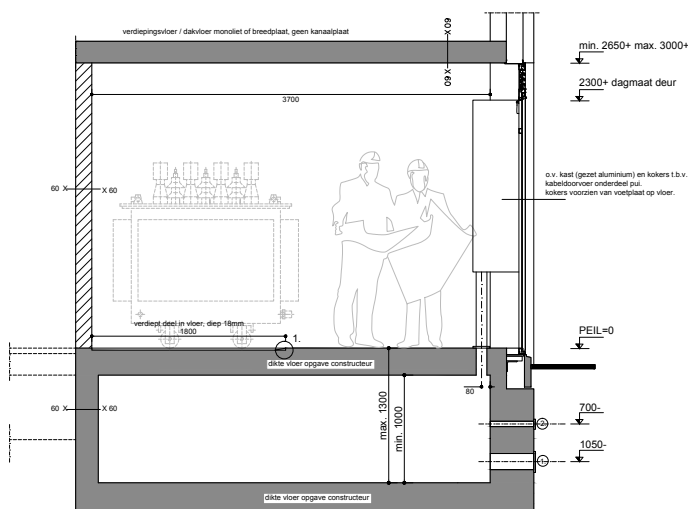
VOORBEELD UITVOERING BIJ MAXIMAAL 18 AFGAANDE (LS-)KABELS DIAMETER MAX. 54MM
FEITELIJK AANTAL IN TE STORTEN VOORZIENINGEN TYPE 1 VOLGENS OPGAVE LIANDER

BIJLAGE 6: TECHNISCHE SPECIFICATIES NUTSRUIMTES

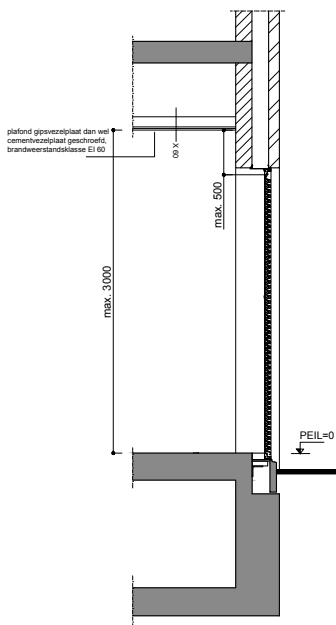
Bron: S8031
Programma van
Eisen in pandige
laagspannings-
en middenspan-
ningsruimte, 1
februari 2017
(Liander).



DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B



VARIANT VERLAAGD PLAFOND

RENOVOOI

- tekening niet voor uitvoering!
- deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwkundig Programma van Eisen Liander
- afwijkingen slechts na overleg met, en ter goedkeuring van Liander
- bouwkundige werktekeningen ruimten Liander en tekening gevelpui (incl. opgave netto ventilatie) ter controle Liander

BELASTINGGEGEVENS VLOER	
transformator	32,00 kN
Magnefix	1,50 kN
Xiria	5,50 kN
algemeen	2 kN/m2

niet voor Liander:

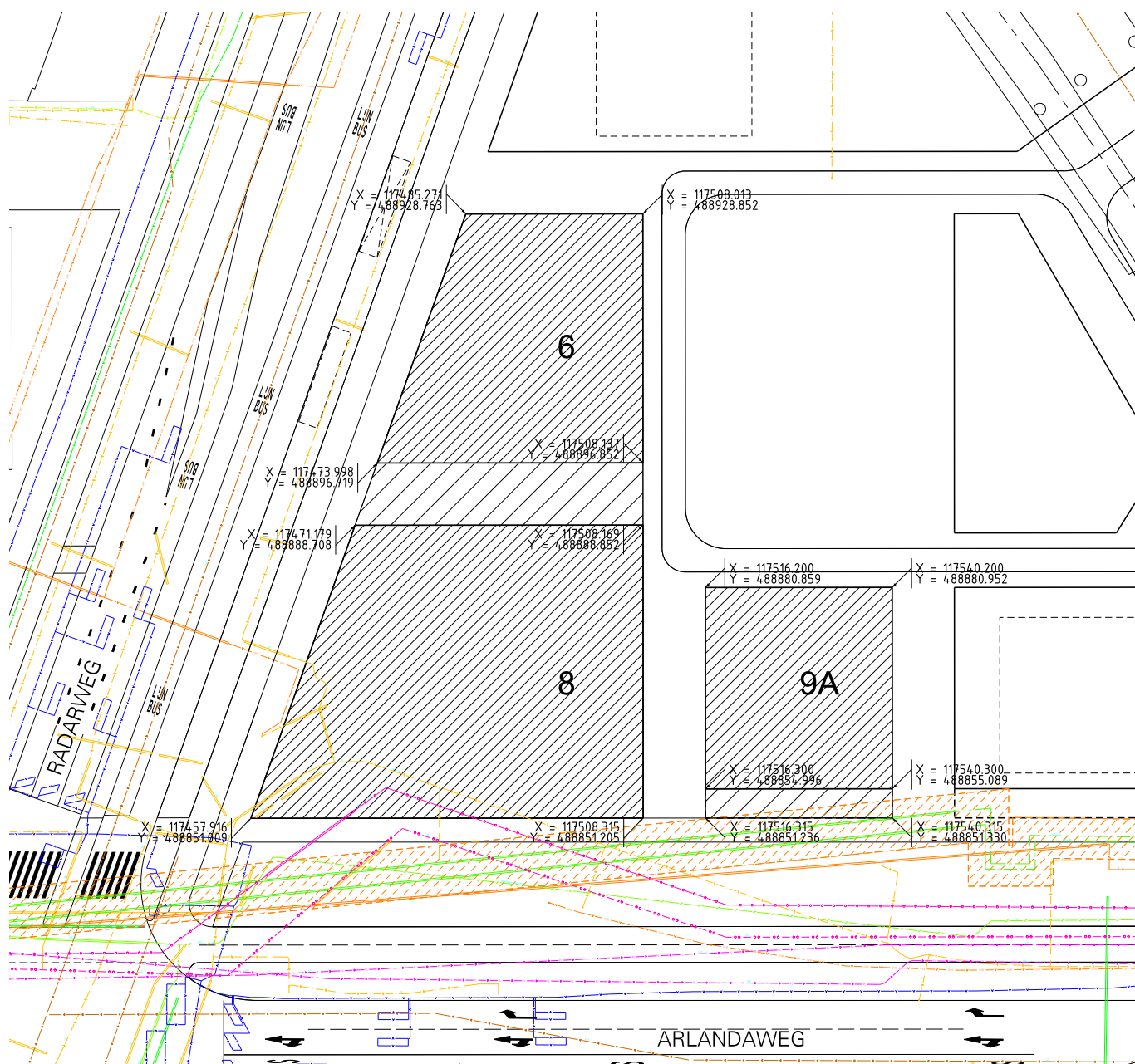
- bouwkundige voorzieningen
- instortvoorzieningen vloer
- geveldoorvoeren merk Hauff type 150 K2/x en Hauff type ZVR 50/x met plug HRD 50-SGI-1/4-17 (levering en montage plug in 150 K2/x door Liander !)
- brandwerende maatregelen
- verlichtingsinstallatie

- voor in te storten vloeronderdelen en geveldoorvoeren zie teknr. 19428
- aangegeven wanddikten gebaseerd op kalkzandsteen, zie PvE Liander voor vereiste wanddikten overige materialen.
- al het in te storten staalwerk na de nodige bewerkingen thermisch verzinken volgens NEN-EN-ISO 1461, laagdikte minimaal 30 µm

VOORBEELDTTEKENING TER INDICATIE, UITVOERING VOLGENS NADERE OPGAVE LIANDER

In pandig transformatorstation Algemeen Voedings Punt t/m 1000kVA model "Amsterdam" plattegrond en doorsneden		status	standaard
		schaal	1:20 1:5
		designe	middeleggering
		formaat	A0
Liander		tek.nr.	19435
getekend	J. Huisman		
datum	01-09-2016		
geplaatst	A		
geplaatst	01-02-2017		
geplaatst	B		
geplaatst	C		
geplaatst	D		

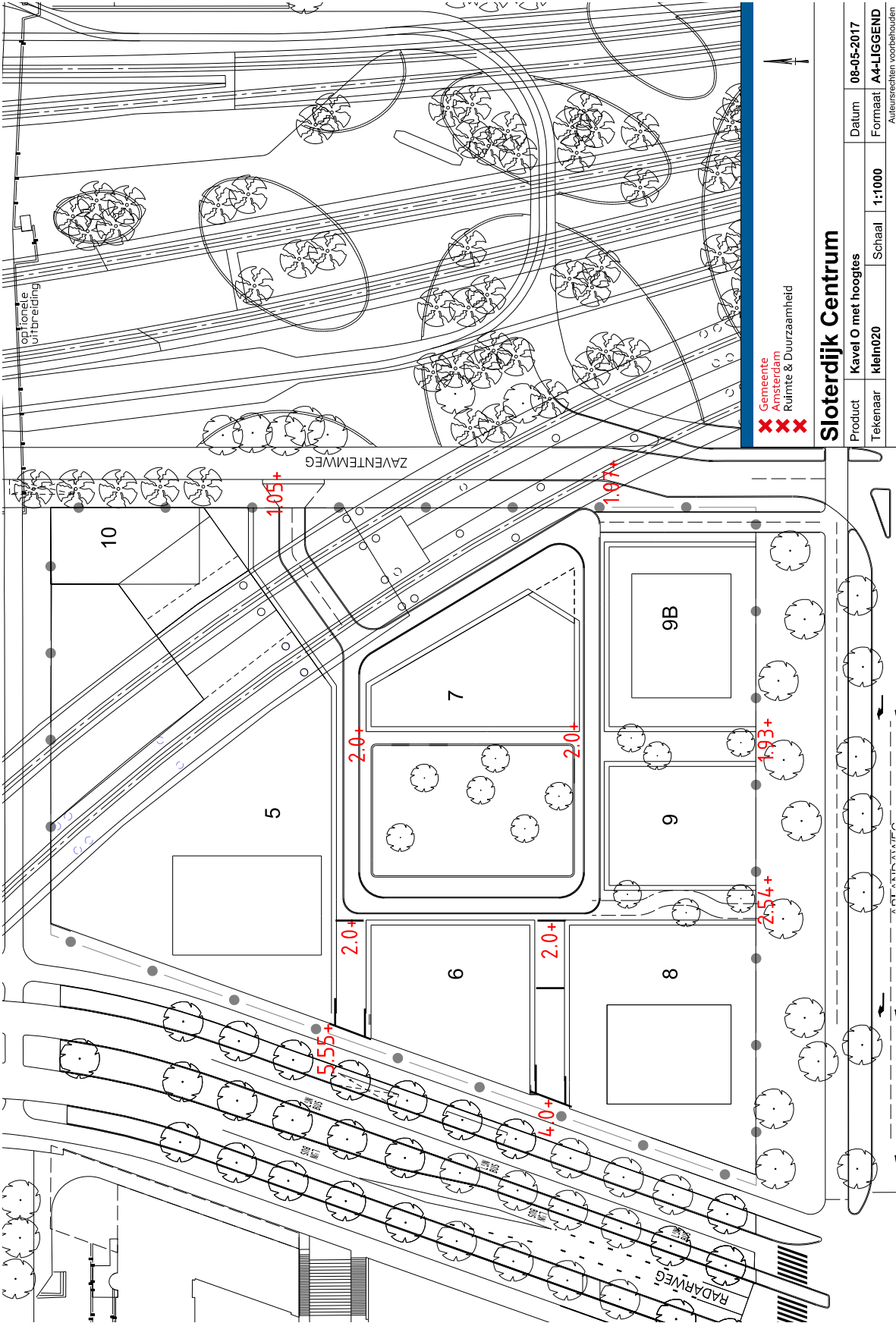
BIJLAGE 7: KABELS EN LEIDINGEN



Kabels en leidingen O kavel blok 6,8 en 9A volgens kadaster KLIC; d.d. 24 maart 2017.

Legenda kabels en leidingen	Coördinatie nr.:	Wijknr.(postcode):	Stadskaart:
 Elektriciteit laagspanning  Elektriciteit 10 kV / 20 kV  Elektriciteit 50 kV  Elektriciteit 150 kV  Gas lage druk  Gas hoge druk  Gas Gasunie  Waterleiding  Riolering HWA  Riolering VWA  Riolering transportriool  Riolering persteiding  Riolering verbeterd gescheiden stelsel  Stadsverwarming  Stadskoude  W-K bronleiding  Telecom  Signaalkabel			Toevoegingen:  Bestaand  Nieuw  Vervallen  Herleggen  Reserveren

BIJLAGE 8: OPLEVERHOOGTES MAAIVELD



Opleverhoogtes maaiveld voor kavel O. Hoogtes bij benadering. Niet op schaal.