



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Krommeniestraat

Strategienota Spaarndammerschoollocatie



Stadsdeel West, Gemeente Amsterdam
Februari 2013

Colofon

Project:

Strategienota: Krommeniestraat, Spaarndammerschoollocatie

Datum:

Februari 2013

Projectteam:

Projectmanager: Joop Gerrits

Projectassistent: Rogier Claassen

Leefomgeving: Peter Ulle

Grondzaken: Bart van Dijk

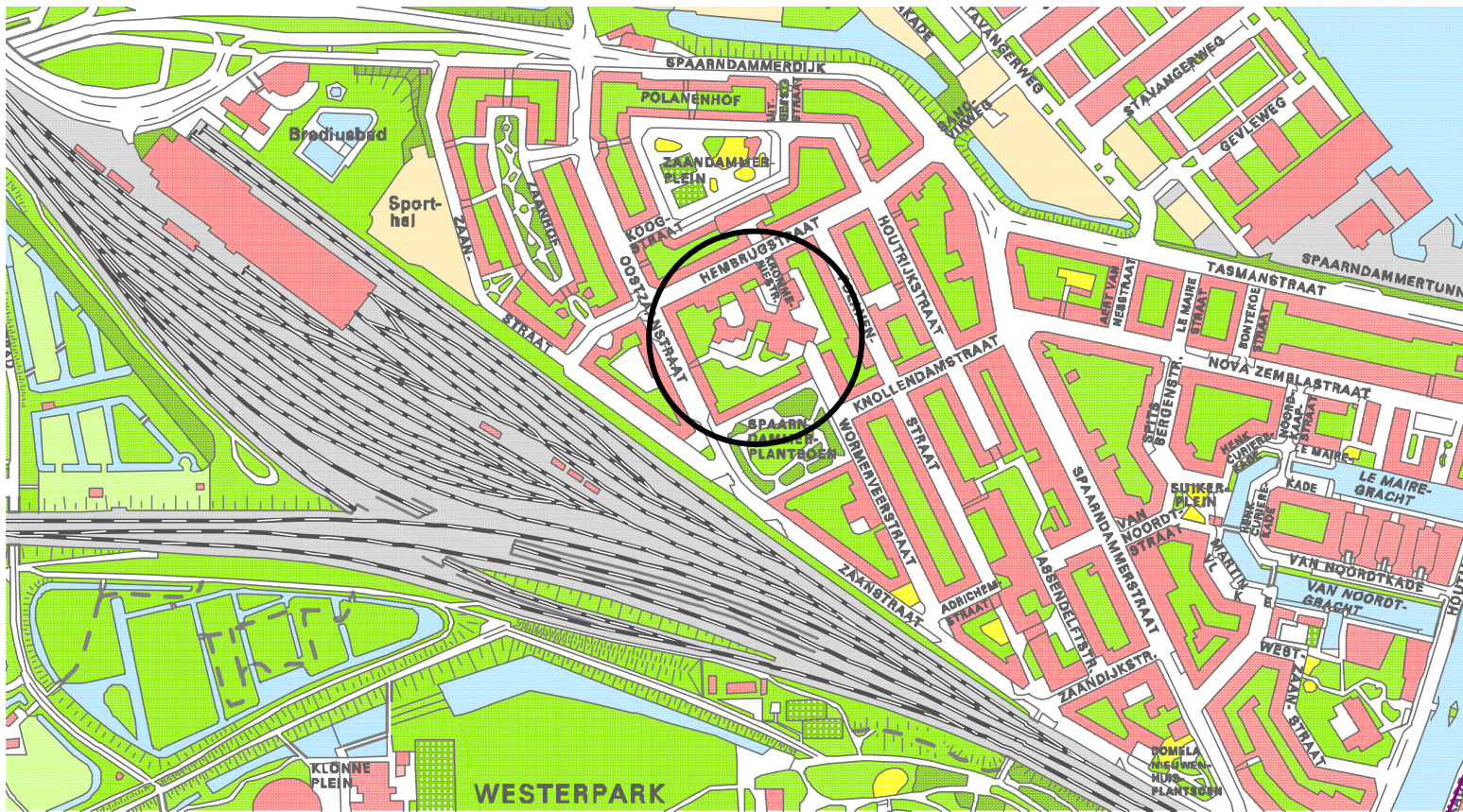
Stedenbouw: Berit van Hulst

Wonen: Maarten Versluijs

Communicatie: Jessica van Bergen

Inhoudsopgave

1) Inleiding	Blz 5
2) Nu	Blz 5
3) Het beleid	Blz 11
4) Ontwikkelingsmogelijkheden	Blz 13
5) De aanpak	Blz 18
6) Conclusie en samenvatting	Blz 19
7) Strategiebesluit	Blz 19
Bijlagen:	
1 Kaart en tekst Bestemmingsplan Ontwerp	Blz 20
2 Bezonningsstudie	Blz 22
3 Kabels en leidingen	Blz 25



Locatie in Spaarndammerbuurt



Luchtfoto Spaarndammerbuurt met locatie

1 Inleiding

Voor u ligt de strategienota Spaarndammerschoollocatie. Deze nota bevat een globale verkenning van de haalbaarheid van herontwikkeling van de locatie. Nu staat er een school die verhuist naar nieuwbouw in de houthaven in 2014. In 2003/2004 is daartoe besloten door het voormalig stadsdeel Westerpark. In het financieel kader voor de nieuwbouw van het basisschoolgebouw in de Houthaven is rekening gehouden met een bedrag van 7 ton, te dekken uit de opbrengsten van de herontwikkeling van de schoolgebouwlocatie.

Om een indruk te krijgen van wat haalbaar is, is een aantal varianten onderzocht. Variant 1 heeft de voorkeur van het dagelijks bestuur van stadsdeel West. In de volgende fase van het project die uitmondt in een investeringsbesluit, wordt aan marktpartijen de ruimte geboden om alternatieven aan te dragen die voldoen aan de randvoorwaarden op grond waarvan het dagelijks bestuur tot de huidige voorkeur gekomen is.

Eerstvolgende stap is nu een uitgebreide markt oriëntatie. Als deze voldoende vertrouwen geeft, wordt verder gewerkt. Dit wordt mede gedaan om proceskosten in de hand te houden.

De strategienota maakt onderdeel uit van het Strategiebesluit. Dit besluit vormt de afronding van de eerste fase van het Plaberum (Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen). Als het Strategiebesluit (hoofdstuk 7) door het dagelijks bestuur genomen is, wordt verder gewerkt aan de volgende planfasen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie; hoofdstuk 3 het beleid dat de basis vormt voor planvorming op deze locatie; dan volgt een verkenning van de mogelijkheden; hoofdstuk 5 beschrijft globaal het proces en tot slot volgen conclusie en het voorgedragen besluit.

2 Nu

Ligging in de stad

De Spaarndammerschoollocatie bevindt zich aan de Krommeniestraat, centraal in de Spaarndammerbuurt die ligt ingeklemd tussen spoor en Spaarndammerdijk. De dijk is een hoger gelegen historisch element. Het spooreplacement vormt aan de zuidelijke kant een duidelijke afbakening van de Spaarndammerbuurt. Het Westerpark is zeer nabij en bereikbaar via een tweetal onderdoorgangen.

Grondgebruik en het huidige gebruik

Het huidige gebruik van de gronden van de Spaarndammerschoollocatie is schoolgebouw, schoolplein en een gemeenschappelijke tuin. Het terrein omvat ongeveer 9400 m2. Het is deels bebouwd met een school. De school heeft een oppervlak van ongeveer 2500 m2 en wordt gesloopt.

Bestaande bebouwing en cultuurhistorische waarde

Het bestaande schoolgebouw is gebouwd in 1979. Het gebouw heeft geen monumentale status en geen cultuurhistorische waarde. De spaarndammerschoollocatie grenst aan een rijksmonument aan het Spaarndammerplantsoen, een blok ontworpen door M. de Klerk.

Zie ordekaart en foto's op blz 6. met overige aangrenzende bebouwing en bouwjaar.



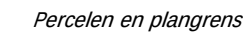
Huidig gebruik plangebied



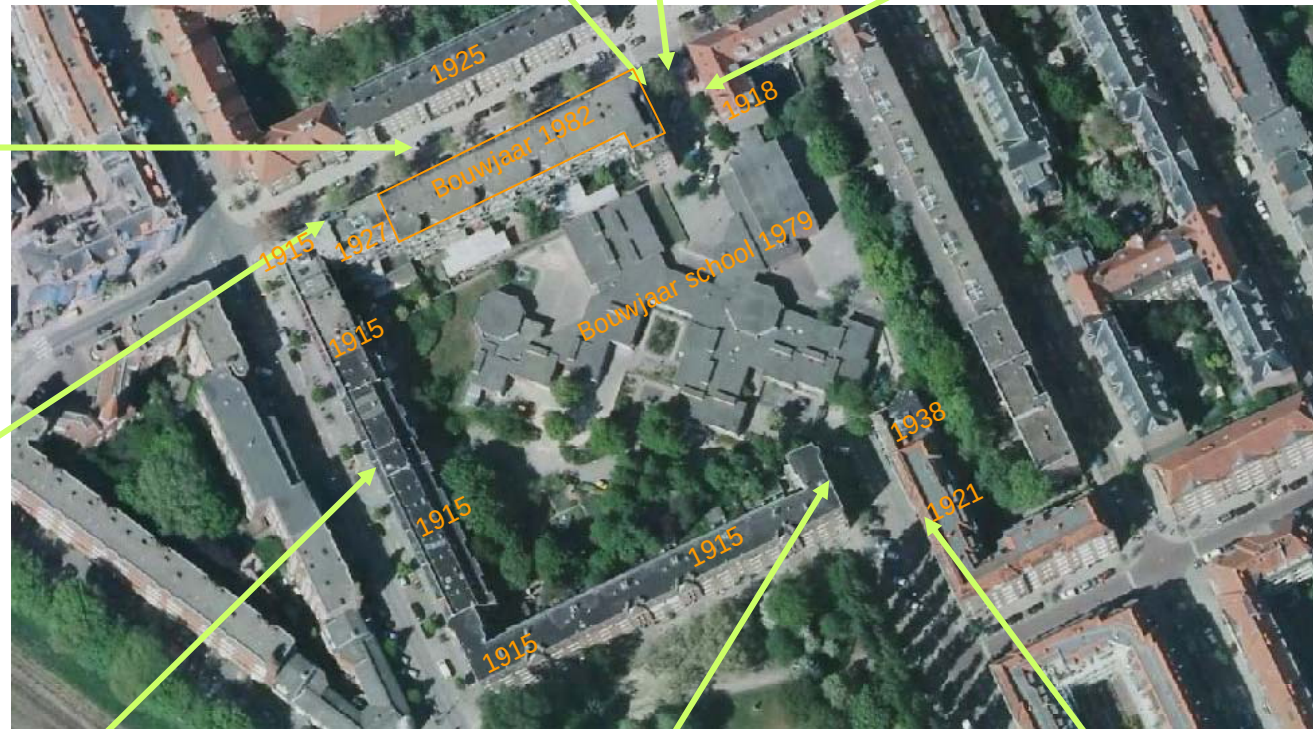
Vier bouwlagen



Vier bouwlagen met kap



Poort, orde 3, architect Rietbergen



Bouwjaren en foto's omliggende bebouwing



Vier bouwlagen, monument, architect de Klerk



Vier bouwlagen met kap, met accenten van 5 bouwlagen



Uit: Atlas 19de eeuwse ring, ordekaart



Uit: Atlas Gordel 20-40, ordekaart

Architectonische Ordes	Stedebouwkundige Zones
Orde 1 	   Zone A
Orde 2 	   Zone B
Orde 3 	   Zone C
Basisorde 	   Basiszone
Bebouwing voor periode '20-'40 	 Bebouwing na periode '20-'40

Eigendomsverhoudingen

Het plangebied Spaardammerschoollocatie is eigendom van de Gemeente Amsterdam en bevat een kadastraal object (schoolgebouw) verdeelt over vier percelen.

Spaarndammerplantsoen 58 a is in gebruik als basisschool en eigendom van de Gemeente Amsterdam en ligt binnen een viertal percelen dat eigendom is van de Gemeente Amsterdam (kadastraal bekend als sectie X, nummer 2080, groot 4890 m²; sectie X, nummer 2082, groot 1128 m²; sectie X, nummer 1781, groot 1720 m²; sectie X, nummer 2084, groot 1650 m²).

(Bij controle is gebleken dat bij perceel X 2082 de AWW tegenwoordig Stadgenoot een recht van erfpacht heeft. Deze dateert van 1987 ten tijde van de sloop van de woningen en oprichting van de school. Waarschijnlijk is dit perceel vergeten in het besluit tot aankoop/opzegging erfpacht en staat de corporatie nog als erfpachter terwijl dit waarschijnlijk niet zo is. Dit wordt rechtgezet door OGA)

Ontsluiting

De Spaardammerschoollocatie is goed ontsloten. Met de auto is de locatie zowel vanuit het centrum als van buitenaf goed bereikbaar. Via de Spaarndammerdijk is de locatie verbonden met de ring. Ook met het openbaar vervoer is het plantsoen goed bereikbaar. Bus 22 heeft dichtbij een halte en tram 3 bevindt zich op 200 meter.

De locatie ligt in de nabijheid van een netwerk van vrijliggende fietspaden. Noord-oostwaards de stad uit, ligt het hoofdnet fiets over de Zaanstraat.

Ruimtelijke structuur

De 19e en 20e eeuwse industrialisatie en economische bloeiperiode leidden tot een bevolkingstoename en om die reden werden oude stadswallen geslecht en verzezen rond de bestaande stad nieuwe uitbreidingswijken, zoals de Spaarndammerbuurt. In de Spaarndammerbuurt bevinden zich vermaarde volkshuisvestingsprojecten van toonaangevende Amsterdamse School-architecten als M. de Klerk, K.P.C. de Bazel en H. Walenkamp.

In de Spaarndammerbuurt zijn de 19e eeuwse woningen te vinden langs de

Spaarndammerstraat. De eerste huizen verzezen in 1880, bij het Westerkanaal en langs de spoorlijn en de Spaarndammerstraat.

De tweede bouwphase werd uitgevoerd volgens een stedenbouwkundig plan van 1915, waarbij J. Van der Mey als ontwerper betrokken was. Een aantal woningbouwverenigingen begon daarop met de bouw van de Spaarndammerbuurt, tussen de Spaarndammerdijk en het spoor naar Haarlem. Rond de Le Maire- en Van Noordtgracht, op het voormalige Suikerraffinaderijterrein, kwam in de jaren 1980 en '90 nieuwbouw.

Een groot deel van deze buurt wordt gekenmerkt door de sociale woningbouwcomplexen uit de periode 1915-1940 in de zogenaamde Gordel 20-40. De opzet van deze wijken hangt samen met de Woningwet van 1901 waarbij de overheid voor het eerst minimumeisen aan woningbouw stelt. Licht, lucht, groen, hygiëne en een esthetisch aansprekende omgeving stonden daarbij hoog in het vaandel.

Karakteristiek voor de Gordel 20-40 is de samenhang tussen de hiërarchische, bloksgewijze stedenbouwkundige structuur, de architectuur van de straatwanden en de aandacht voor het sculpturale detail.

De Spaarndammerbuurt is een van de eerste wijken die volgens deze principes tot stand kwam. Door de trapeziumvorm van de wijk werd er naarstig gezocht werd naar een geschikte stedenbouwkundige invulling met zoveel mogelijk noord-zuid georiënteerde straten zodat de woningen de meest optimale bezonning krijgen. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Plan West of Zuid, waarvoor een tot in detail uitgewerkt plan klaar lag, getuigt de Spaarndammerbuurt van stapsgewijze invulling waarbij verschillende architecten en ontwikkelende partijen betrokken waren. Toch waren er gemeenschappelijke uitgangspunten, te weten een zo zorgvuldig mogelijke stedenbouwkundige opzet met veel aandacht voor een uitgekiende openbare ruimte, verkaveling van de bouwblokken en oriëntatie van de woningen. Er is veel aandacht voor een mooie, aangename, rustige leefomgeving zodat de opzet en inrichting van de woonstraten en pleinen daarop wordt gericht.

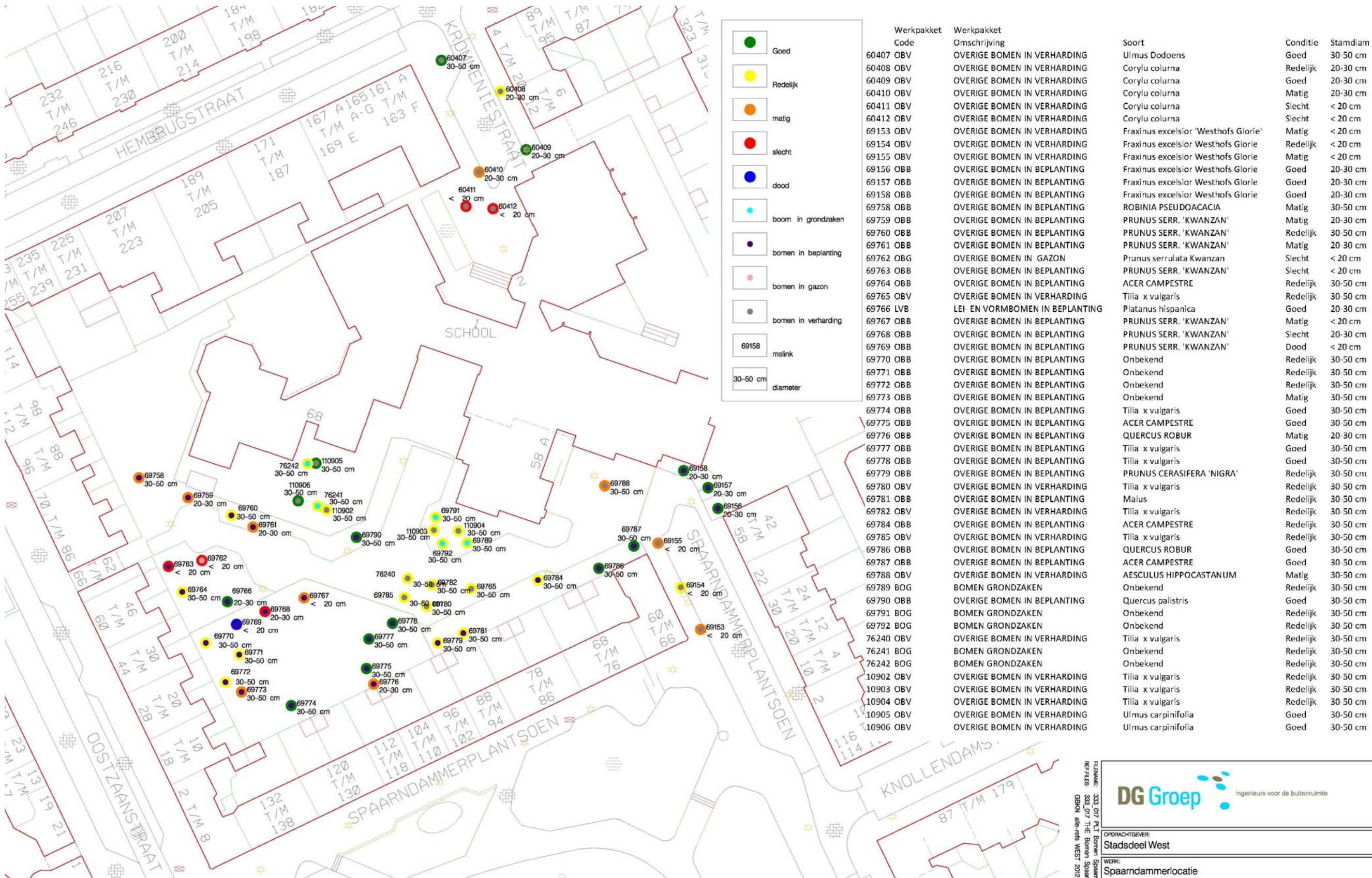
De gesloten bouwblokken krijgen verschillende vormen en formaten om bijzondere openbare en gemeenschappelijke buitenruimtes met plantsoenen en ho-

ven te creëren. Verspringende rooilijnen worden gebruikt om de vorm en de functie van de openbare ruimte te versterken. Er wordt gewerkt met onderscheid tussen hoofd- en secundaire straten waarbij eerstgenoemde vaak één of twee bouwlagen hogere bebouwing heeft dan de woonstraten. Ook torens, dakpartijen, poorten, hoekaccenten en andere elementen, al dan niet in een zicht-as, versterken de hiërarchische structuur en de monumentale, sculpturale straatwanden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van spiegelingen en symmetrie. Soms zijn de gevelwanden exact gespiegeld, elders zijn de blokken variaties op een thema. De bouwblokken hebben vaak een beeldbepalende kap, maar er zijn ook platte daken. De architectuur varieert van op Engelse Arts & Crafts Movement geïnspireerde romantische bebouwing tot de nieuwe, expressieve Amsterdamse School. In de Spaarndammerbuurt komt zodoende woningbouw tot stand die tot op de dag van vandaag tot ver over de grenzen bekendheid geniet: het Zaanhof van H.J.M. Walenkamp, het Spaarndammerplantsoen en het Schip van M. de Klerk.

In de jaren 70 werd de stedenbouwkundige structuur met de bouw van de Spaardammerschool doorbroken. De bebouwing aan de Krommeniestraat werd grotendeels gesloopt en de Krommeniestraat werd grotendeels opgeheven. Voor die tijd was er ook een school, maar deze lag in het gesloten bouwblok. De school was bereikbaar via poorten, vanaf de Oostzaan via een kenmerkende poort in het blok van architect Rietbergen. Dit verklaart de ruime maat van het oorspronkelijke bouwblok.



Historische foto's



Kaart met huidige bomen, bomenbestand

Woningvoorraad Spaarndammerbuurt

De woningvoorraad in de Spaarndammerbuurt omvat bijna 5.000 woningen en bestaat voor een groot deel uit huurwoningen. Het merendeel van de woningen is in het bezit van woningcorporaties en wordt verhuurd in de sociale sector. Slechts 6% van alle huurwoningen in de Spaarndammerbuurt en de naastgelegen Zeeheldenbuurt wordt verhuurd in de vrije sector (WIA 2011). Van de woningen in de Spaarndammerbuurt is 74% corporatiebezit, 15% een koopwoning en 10% een particuliere huurwoning. In heel stadsdeel West liggen deze percentages op 44% corporatiewoningen, 25% koopwoningen, en 31% particuliere huurwoningen (O&S 2011). Een groot deel van de woningen in de Spaarndammerbuurt is relatief klein. Meer dan de helft van de woningen (58%) een oppervlakte tot 60m2, 20% van de woningen heeft een oppervlakte tussen 60m2 en 80m2, 19% is groter dan 80m2 (O&S 2011).

De samenstelling van de woningvoorraad zal de komende jaren beïnvloed worden door een aantal ontwikkelingen. De verkoop van corporatiewoningen, de wijzigingen in het Woning Waarderingsstelsel (WWS), en het splitsen en verkopen van particuliere huurwoningen zoals opgenomen in het beleidsplan uit 2002, zullen het percentage sociale huurwoningen (zowel van particulieren als van corporaties) verkleinen. Tegelijkertijd zal het aandeel koop- en vrije sectorhuurwoningen stijgen. Bovendien wordt het project Houthaven in de plannen beschouwd als onderdeel van de Spaarndammerbuurt. Door de realisatie van de vrije sectorwoningen in de Houthaven (80% van totaal aantal woningen), zal het aandeel sociale huur in de Spaarndammerbuurt daarom afnemen.

Tabel 1 geeft een indicatie van het effect van de bovenstaande ontwikkelingen op de samenstelling van de woningvoorraad. In de tabel zijn de extra verkopen die op basis van Bouwen aan de Stad II mogelijk zijn niet meegenomen. Het aandeel corporatie- en particuliere huurwoningen kan hierdoor uiteindelijk lager uitvallen dan de percentages die worden weergegeven in de tabel.

Tabel 1: Woningvoorraad Spaarndammerbuurt in % na uitvoering huidige plannen

	Koop	corporatie	part. huur
Na verkoop corp. en part. huur (beleidsplan 2002)	30%	63%	7%
Na Houthaven globaal (2000 won, 20% sociale huur)	44%	49%	5%

Huidige bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan dateert van 12 september 1995. De huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan is C1: religieuze en onderwijsdoel-einden, sociaal cultureel medisch/maatschappelijk en openbare dienstverlening en openbaar groen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal de herontwikkeling van de locatie mogelijk maken en zal naar verwachting mei 2013 vastgesteld worden (zie bijlage 1)

Natuur en beplanting

Er zijn 54 bomen aanwezig op de locatie van verschillende soort, grootte en kwaliteit. Hiervan verkeren 15 in goede conditie. Gezien de foto uit de jaren 70 lijkt het aannemelijk dat er geen bomen ouder dan 40 jaar aanwezig zijn op de locatie.

In de GBKA bestanden zijn niet alle bomen aangegeven. Bijgaande overzicht uit het bomenbestand geeft een beter beeld van de situatie. Een inmeting zal pas volledige duidelijkheid geven met betrekking tot het aantal en de exacte positie van de bomen

Flora en Faunawet

Het grootste deel van de Spaarndammerbuurt heeft volgens de stedelijke Natuurwaardenkaart geen natuurwaarde. Enkel het stuk Spaardammerbuurt gelegen boven de Spaardammerdijk en ten westen van de Archangelweg heeft een natuurwaarde 1 op schaal van 5. De spaarndammerschoollocatie heeft geen natuurwaarde.

Archeologie

Omdat de grond door de bebouwing in de jaren '70 al is verstoord, is niet de verwachting dat nader archeologisch bodemonderzoek nodig is.

Kabels en Leidingen

Op grond van onze huidige topografische kaarten is op te maken dat er zich nauwelijks kabels en leidingen op het binnenterrein bevinden. In hoofdzaak een riool ivm de school en het hemelwaterafvoer. Verder nog een stroomkabel voor de verlichting en enkele kleinere kabels.

In de korte toeleidende straatjes, dwz de Krommeniestraat en het Spaarndammerplantsoen, bevindt zich het normale pakket kabels en leidingen (riool, water, UPC enz.), zie de tekening in bijlage 3.

Indien wordt overgegaan tot verdere planvorming dan is een inmeting van de topografische situatie (incl. Kabels en leidingen) noodzakelijk. Een inmeting is betrouwbaarder en geeft méér inzicht.

Bodem

Een historisch onderzoek is uitgevoerd 6 april 2005 door Dienst Milieu en Bouwtoezicht en heeft relevante informatie opgeleverd zoals:

De locatie is indertijd opgehoogd (1870-1920);
In de gebouwen die voor 1993 zijn gebouwd zijn mogelijk asbesthoudende materialen gebruikt. Visueel is op de locatie geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. In de meest verdachte puihoudende bodemlagen zijn mengmonsters genomen om het asbestgehalte te bepalen. Uit de analyseresultaten is gebleken dat de mengmonsters niet zijn verontreinigd met asbest. Er zijn een drukkerij en wasserij/stomerij in het verleden (vanaf 1954) gevestigd; Bij de Oostzaanstraat 60 was een bovengrondse tank geïnstalleerd. Niet bekend of deze zich hier nog bevindt.

In 2005 heeft stadsdeel Westerpark een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Doel was om vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging

aanwezig is in verband met een bouwvergunning. Het onderzoek gaat niet dieper dan 2.00 meter. Dienst Milieu en Bouwtoezicht wil dat het onderzoek wordt doorgezegt tot een 0,50 meter onder de ontgraving voor een parkeergarage.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt geschat, dat de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen zijn veroorzaakt door het ophoogmateriaal.

Op basis van de aangetroffen lood- en PAK gehalte in de grond is een risicobeoordeling uitgevoerd op de humane risico's. Getoetst is aan de waarden die hiervoor gelden.

Omdat rondom de school groenstroken aanwezig zijn, is bij de toetsing uitgegaan van de gestandaardiseerde gebruiksvorm “wonen met tuin”.

Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen sprake is van humane risico's. Daarom is er sprake van een mogelijk ernstig, niet urgent geval van bodemverontreiniging. De validiteit van dit rapport is weliswaar verstreken maar voor deze fase, strategienota, is de noodzaak voor een nieuw onderzoek nog niet aan de orde

Conform de Wet bodembescherming dient nader onderzoek te worden verricht naar matige en sterke verontreinigingen. Hiermee kan worden bepaald of een saneringnoodzaak aanwezig is.

De aangetroffen verontreiniging met lood zink en PAK's betreft immobiele stoffen.

Het huidige beleid van de gemeente Amsterdam is dat sanering van immobiele stoffen niet noodzakelijk is, tenzij er actuele humane risico's aanwezig zijn.

Omdat bij het huidig gebruik geen sprake is van humane risico's, is bij ongewijzigd gebruik (wonen met tuin) van de locatie nader onderzoek ter bepaling van de saneringsnoodzaak niet noodzakelijk.

Bij graafwerkzaamheden (ondergrondseparkeergarage) op de locatie is de eventueel vrijkomende grond gezien de aangetroffen verontreinigingen niet vrij toepasbaar.

Watercompensatie

Het gehele plangebied is circa 9380 m², waarvan 7185 m2 verhard en 2195 m2 onverhard.

Gebouw: 2500 m2

Onverhard: 2195 m2

Verharding: 4685m2

In het geval dat er meer dan 1000 m² verharding wordt toegevoegd zal watercompensatie voor dit project nodig zijn. (In de herontwikkelingsmodellen is dit niet het geval; hier wordt circa 7000 m2 verhard.)

Grondwatertoets

In februari 2012 is door het Ingenieursbureau Amsterdam onderzocht wat het effect is van de bouw van een ondergrondse prkeergarage op de grondwaterstand. Conclusie: de invloed is verwaarloosbaar.

Lucht

Door de geringe omvang van het project zal het project niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geluid

Wegverkeer: Het plangebied wordt begrensd door de Spaarndammerstraat en de Zaanstraat. Omdat deze straten een snelheidsregiem van 30 km/uur hebben, kunnen deze volgens de Wet geluidhinder buiten beschouwing worden gelaten omdat deze wegen geen geluidzone hebben.

De Spaarndammerschool ligt binnen de geluidzone (200 meter) van de Spaarndammerdijk, op minimaal circa 165 meter van de weg. Tussen de Spaarndammerdijk en de nieuwbouw bevindt zich een aantal bestaande woningbouwblokken met een zelfde bouwhoogte (circa 15 meter) als de nieuwbouw. Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd (14 februari 2011). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 30 dB is. Dit is ruim lager dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Asbest

Op 23 maart 2012 heeft een asbestonderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de school plaatsgevonden. Uit het onderzoek is gebleken dat zich in de school asbest bevindt. Deze is gefixeerd en levert geen gevaar voor de gezondheid. Bij sloop van de school zal het asbest, conform het asbestverwijderingsbesluit moeten worden verwijderd. De kosten hiervan zal worden verrekend met de schade-loosstelling van de school.

Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich buiten risicocontouren BEVI –inrichtingen. Risico in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de planvorming.

Milieuvergunning

In het inrichtingenbestand van DMB staan geen vergunningen die invloed uitoefenen op de planontwikkeling in deze fase.

Parkeernormen bij nieuwbouw, vervangende bouw en transformatie

- een nieuw bouwinitiatief mag geen significant extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg hebben;
- indien er sprake is van een significante extra parkeerclaim dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening;
- een bewoner die beschikt of kan beschikken over een parkeerplaats komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ongeacht de woning een corporatiewoning is (al dan niet sociale huur), een private huurwoning of een koopwoning (conform de parkeerverordening). Voor de appartementscomplexen waar hiervan is afgeweken geldt een uitsterfbeleid;
- om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte te verwezenlijken moet gestreefd worden naar zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte ten behoeve van deelauto's, laad- en losvoorzieningen en gehandicaptenparkeerplaatsen;
- indien geen garageplekken beschikbaar zijn onder het appartementencomplex wordt voor bewoners die een garageplek wensen, tot het moment dat een garageplek vrijkomt, de mogelijkheid gegeven om in een ringparkeervoorziening te parkeren (zodra gerealiseerd);
- de parkeernormen voor woningen zijn:

Parkeernormen stadsdeel West bij nieuwbouw (woningen)			
	Minimum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Maximum norm per woning / eenheid (excl. bezoekers)	Bezoekers per woning
Woning duur (koop en vrije sector)	0,6	0,9	0,2 per woning
Woning goedkoop (sociale huur)	0,4	0,6	0,2 per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3	0,3	0,3 per woning
Kamer verhuur (studentenwoningen)	0	0,1	0,1 per woning

- voor nieuwbouw zijn verschillende constructies mogelijk:
 - o de parkeerplaatsen in een parkeervoorziening worden gekoppeld aan de woningen;
 - o de parkeervoorziening wordt in zijn geheel eigendom van de VVE van het appartementencomplex. Bij onvoldoende aftrek kan de VVE besluiten parkeerplaatsen te verhuren aan derden;
 - o bij grootschalige projecten kan de parkeervraag opgevangen worden in een collectieve parkeervoorziening. Met het oog op efficiënt gebruik en een hoge bezettingsgraad is in parkeervoorzieningen met een aanzienlijk volume het gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Het gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen wordt inzichtelijk gemaakt met een parkeerbalans.
- Als uitzondering van de hierboven genoemde voorwaarden geldt voor sloophuizenbouwprojecten dat per project afzonderlijk een maatwerkoplossing gezocht wordt voor sociale huurwoningen. Hierin wordt nadrukkelijk de sociaal-economische positie van bewoners in overweging genomen als ook het belang en de ambities ten aanzien van een aantrekkelijke en leefbare openbare ruimte. De stadsvernieuwingskandidaat die als gevolg van sloop gedwongen is om te verhuizen staat hierin met name centraal;
- bij kleinschalige nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld 5 of 8 woningen) is geen sprake van een substantiële parkeervraag. De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen volstaat hiervoor.
- bij omvangrijke projecten op een locatie met een hogere parkeerdruk dan 80%, wordt gestreefd het bezoekersparkeren in een parkeervoorziening op te vangen. Gecombineerd gebruik van een voorziening voor zowel bewoners- als bezoekers is mogelijk. Bij kleinschalige nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld 5 of 8 woningen) is voor wat betreft bezoekers geen sprake van een substantiële parkeervraag. De reguliere (fiscale) parkeerregulering is voldoende toereikende om parkeeroverlast in de buurt te voorkomen.
- bij een functie- bestemmingswijziging waarbij sprake is van een substantiële extra parkeervraag ten opzichte van de vorige situatie wordt een maatwerkoplossing gezocht indien het technisch en/of economisch niet haalbaar is deze extra vraag op te vangen in een parkeervoorziening;
- de parkeernormen zijn bij de transitie van huur- naar koopwoningen of andersom niet van toepassing.

Uit: Parkeernota stadsdeel West 2012-2020

3. Het beleid



Uit: Structuurplan voor groen in West 2012

Woonvisie (2012-2016)

In de woonvisie 'Huizen in West 2012 – 2016' (22 mei 2012) geeft het stadsdeel haar visie op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in West. Samen met landelijke wet en regelgeving en de stedelijke beleidskaders, vormt de woonvisie de basis voor het woongerelateerde beleid van stadsdeel West.

Stadsdeel West vindt het belangrijk dat in het stadsdeel mensen met verschillende achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen naar tevredenheid kunnen wonen, werken, leren en verblijven.

De bovenstaande visie is uitgewerkt in vijf doelstellingen:

1. Het stadsdeel wil een diverse woningvoorraad waarbij in elke wijk huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen voorkomen.
2. Het stadsdeel wil dat voor verschillende huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière binnen West woningen aanwezig zijn.
3. Het stadsdeel streeft naar woonbuurten met een goede uitstraling.
4. Het stadsdeel streeft naar een duurzame woningvoorraad van voldoende bouwkundige kwaliteit.
5. Het stadsdeel ziet graag dat bewoners betrokken zijn bij hun omgeving.

Prioriteit wordt daarbij gegeven aan:

1. voldoende woningen voor lage en middeninkomens
2. kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
3. diversiteit op wijkniveau

Horecanota

In de Horecanota van 2011 staat dat in gebieden met overwegend een woonfunctie zeer beperkt horeca wordt toegestaan. Dit om het woon- en leefklimaat niet te (over-)belasten. Als er behoefte is aan een horecavoorziening kan het dagelijks bestuur, indien nodig op basis van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken. De vestigingslocatie speelt bij het besluit om af te wijken een belangrijke rol, hierbij wordt gekeken naar;

- horeca bij voorkeur in de nabijheid van (een) andere publieke voorziening(en);
- horeca in de directe nabijheid van de grotere, verkeersgeleidende wegen (verkeersaders)
- horeca op pleinen en kruispunten/hoekpanden.

In geval van de beoogde ontwikkeling op de spaardammerschoollocatie zou horeca zich enkel lenen op de hoeken van het gebouw, gelegen aan de straat of het binnenplein / hofje.

Parkeernota stadsdeel West 2012-2020

Het parkeerbeleid van het stadsdeel is om de parkeerbalans in de Spaarndammerbuurt neutraal te houden. Nieuwbouw mag niet leiden tot extra parkeerdruk op straat. Ook mag nieuwbouw niet zoveel verkeer genereren dat opstopingen ontstaan.

Voor dit project wordt conform de parkeernota uitgegaan van de volgende parkeernormen:

- tussen 0,4 en 0,6 parkeerplaats voor een sociale huurwoning en kleine koopwoning
- tussen 0,6 en 0,9 parkeerplaats voor marktwoningen (huur en koop)
- Voor overige functies gelden specifieke normen die in de nota genoemd worden

Voor bezoekersparkeren wordt 0,2 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor niet-woonfuncties worden geen aparte bezoekersparkeernormen gehanteerd. Daar bezoekersparkeren voor bewoners veelal in de avonden plaatsvindt en dat voor bedrijven overdag wordt uitgegaan van dubbelgebruik.

Fietsparkeernota stadsdeel West 2012-2020

In de parkeernota worden een aantal normen vastgelegd. De geharmoniseerde fietsparkeernorm van stadsdeel West wordt op straat 1.0 fietsparkeerplek per woning zonder berging en 0.4 fietsparkeerplek per woning met berging.

SPORS (2001)

Het Strategisch Plan Openbare Ruimte SpaarndammerHout (SPORS) is vastgesteld in 2001 en levert een integraal beeld voor de opbouw van de openbare ruimte binnen het plangebied en de ruimtelijke relaties tussen het plangebied met de omringende stad.

PORS (2005):

Het Plan Openbare Ruimte Spaarndammerbuurt (PORS) is een uitwerking van het SPORS voor de Spaarndammerbuurt en is op 27-9-2005 vastgesteld door de stadsdeelraad van voormalig stadsdeel Westerpark. In het PORS wordt voorgesteld de Krommeniestraat te herstellen met als doel een aantal belangrijke openbare ruimten met elkaar te verbinden: Zaandammerplein- Spaarndammerplantsoen- Westerpark. Bovendien wordt daarmee de bereikbaarheid van het Spaarndammerplantsoen als huiskamer van de buurt versterkt.

Structuurplan voor groen in West 2012

De Spaarndammerschoollocatie is niet in beeld in het structuurplan voor West en vormt geen onderdeel van de ecologische structuur.

Welstandsnota West

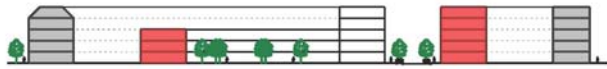
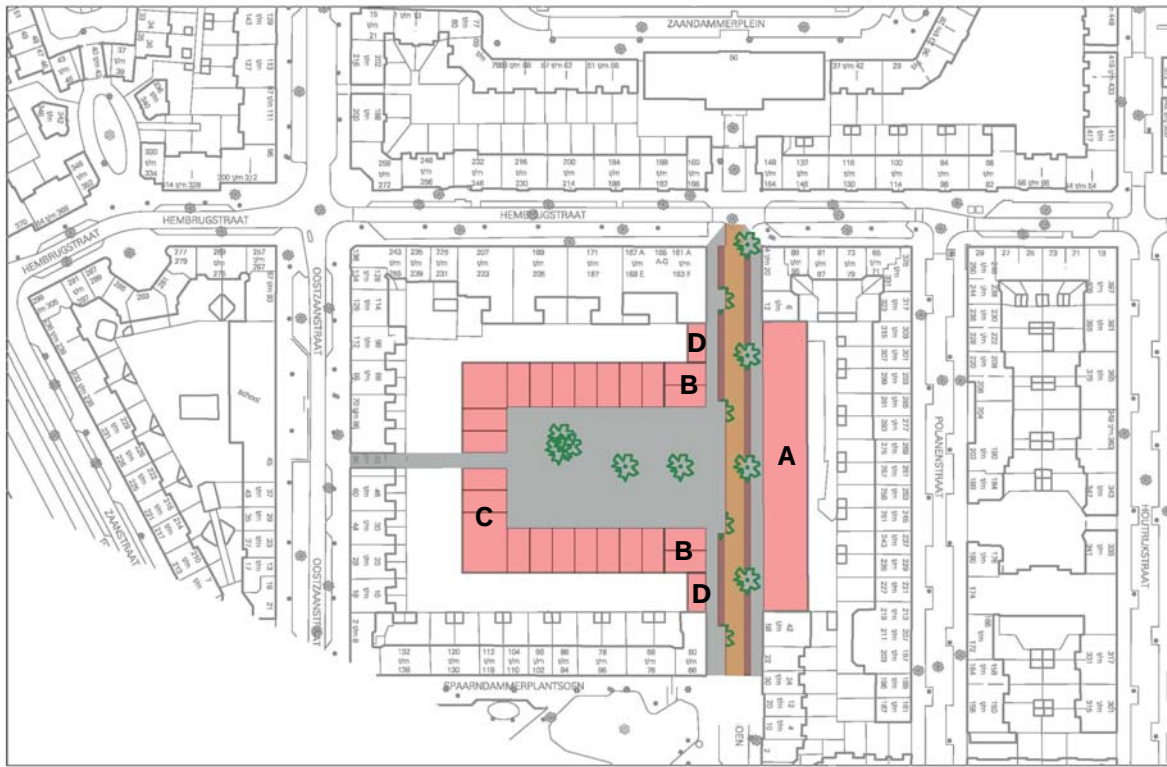
Het toekomstige bouwplan zal getoetst worden aan de dan geldende welstandsnota. In 2013 zal naar verwachting de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam' vastgesteld worden. Tot die tijd is de Welstandsnota Westerpark van kracht.

Detailhandelsvisie

In de detailhandelsvisie van stadsdeel West is afgesproken dat winkels geconcentreerd worden in de winkelstraten. In dit plangebied komen zodoende geen winkels.

Klimaatneutraal bouwen

De gemeente Amsterdam heeft doelstellingen geformuleerd met betrekking tot klimaatneutraal bouwen. Deze gelden voor alle nieuwbouwprojecten.

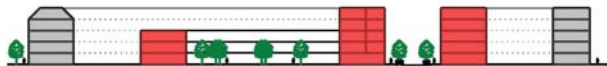


Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
west.amsterdam.nl
info@west.amsterdam.nl

project **Spaarndammerschool**
tekening **Model 1 Open blok**

schaal **1:1000 A3**
datum **14 mei 2012**

Model 1

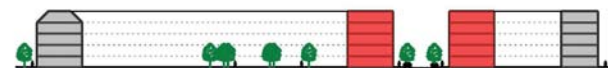
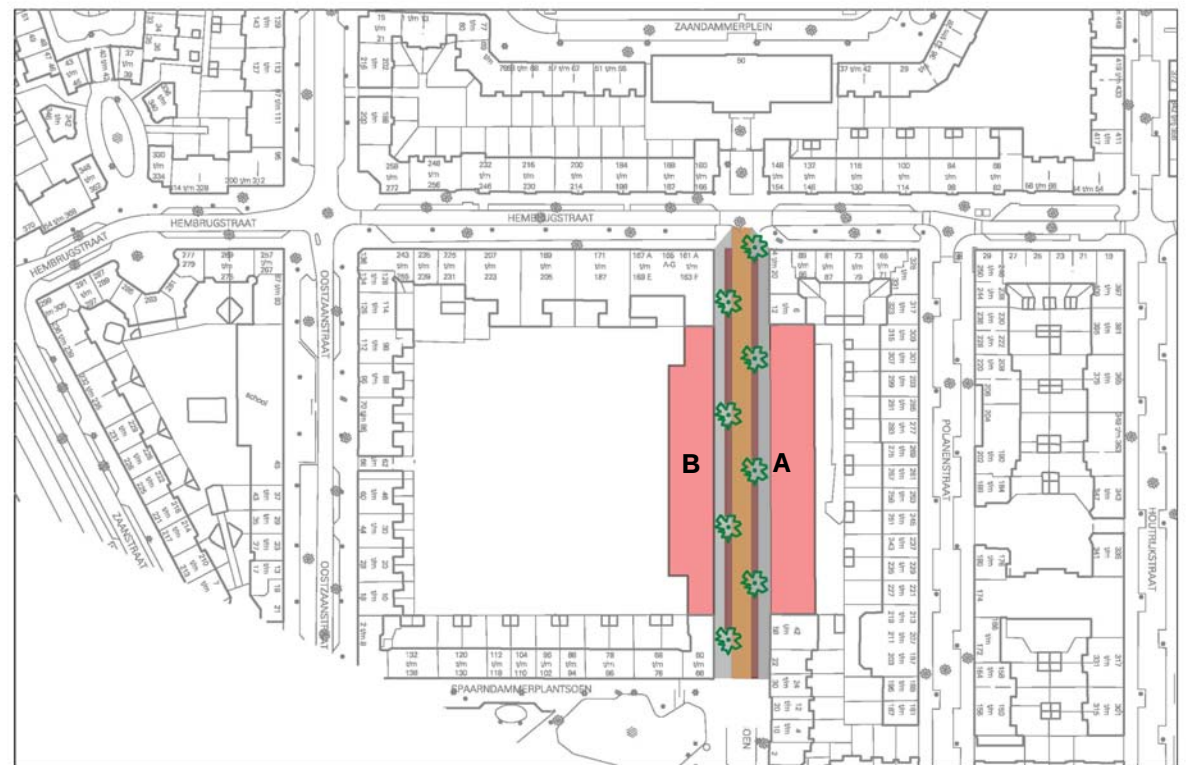


Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
west.amsterdam.nl
info@west.amsterdam.nl

project **Spaarndammerschool**
tekening **Model 2 Gesloten open blok**

schaal **1:1000 A3**
datum **14 mei 2012**

Model 2



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
west.amsterdam.nl
info@west.amsterdam.nl

project **Spaarndammerschool**
tekening **Model 3 Gesloten blok**

schaal **1:1000 A3**
datum **14 mei 2012**

Model 3

4. Ontwikkelingsmogelijkheden

4.1 Stedenbouwkundige visie

Door het vertrek van de Spaarndammerschool naar de Houthaven ligt er een kans om een nieuwe invulling te geven aan de locatie aan de Krommeniestraat. Het herstellen van de oude stratenstructuur versterkt de stedenbouwkundige structuur van de wijk en is uitgangspunt voor de ruimtelijke modellen die onderzocht zijn. Het oorspronkelijke bouwblok dat rond 1915 gebouwd was had een diepe blokmaat van circa 95 meter om een school op het binnenterrein van het bouwblok te kunnen huisvesten. De mogelijkheden van deze extra ruimte binnen het kavel zijn verkend in enkele massastudies. De studies betreffen slechts een verkenning.

4.2 Modellen

Er zijn een drietal modellen geschetst die de ruimtelijke potenties van de locatie aangeven bij herstel van de stratenstructuur. Het herstellen van de stedenbouwkundige structuur is uitgangspunt. De verschillen tussen de modellen worden bepaald door de wijze waarop van de diepe blokmaat gebruik gemaakt wordt. Herstel van stedenbouwkundige structuur betekent dus niet het letterlijk terugbouwen van het oorspronkelijke bouwblok.

Bij het eerste model wordt de overmaat binnen het bouwblok naar buiten gekeerd in de vorm van een nieuw openbaar plein/plantsoen. In het tweede model ontstaat er een afgesloten hof, waar verborgen achter de bebouwing langs de straat een tweede ring van woningen is gesitueerd. Het derde model grijpt terug naar hoe het ooit in aanleg was, namelijk een diep gesloten bouwblok. In dit diepe bouwblok kan een nog nader te bepalen functie een plek krijgen.

In bouwhoogte is in alle modellen aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. Er is geen aanleiding om een hoogteaccent toe te voegen in de Spaarndammerbuurt. Een zekere terughoudendheid in bouwhoogte en verschijningsvorm is op zijn plaats in verband met de ligging ten opzichte van meerdere monumenten van de Amsterdamse school.

De modellen zijn vervolgens bekeken op een aantal aspecten:

- Grootte van het te realiseren bouwvolume
- Mogelijkheden van het bouwvolume voor de programmatische invulling
- Aansluiting op omliggende bebouwing
- Betekenis van de ontwikkeling voor de buurt
- Mogelijkheden tot realiseren van kavels voor particulier opdrachtgeverschap

4.3.1 Model 1: Open Blok

De grote maat van de locatie maakt het mogelijk een deels dubbel gesloten bouwblok te realiseren zoals dat ook gebeurt bij de Zaanhof. De overmaat die oorspronkelijk in de binnenzijde van het bouwblok zat, wordt aan het openbaar areaal toegevoegd. De bebouwing aan de hof is laag, zodat de nieuwe openbare ruimte zonnig is. Parkeren geschiedt onder het plein in een geheel verdiepte garage. Bijkomend voordeel van het creëren van een hof is dat er een lange gevel-

lengte ontstaat waardoor er relatief veel woningen gerealiseerd kunnen worden.

Plangebied:	9380 m2
Onverhard(tuinen):	2310 m2
Bebouwing:	Appartementenblok A , 12 meter diep, 77,4 m lang: 930 m2 footprint; BG: 930 m2 ^{1e} : 930 m2 ^{2e} : 930 m2 ^{3e} : 930 m2 ^{4e} : 650 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-280 m2) Totaal BVO: 4370 m2

Appartementenblokken B , 11 meter diep, 12 m lang: 132 m2 footprint per blok; BG: 132 m2 ^{1e} : 132 m2 ^{2e} : 132 m2 ^{3e} : 132 m2 ^{4e} : 92 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-40m2) Totaal BVO: 2 blokken B= 2 x 620 m2 = 1240 m2

Hofwoningen C , 12 meter diep: 1635 m2 footprint BG: 1535 m2 (aftrek binnenhoeken 50 m2 (- 100 m2) ^{1e} : 1535 m2 ^{2e} : 1228 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 20% (-307m2) Totaal BVO: 4298 m2

Sluitblokken D , 5 x 10 meter BG: 50 m2 Totaal BVO: 2 blokken D= 2 x 50 m2= 100 m2

Totaal BVO: 10.008 m2
4.3.2 Programma model 1: 18-20 grote (circa 200 m2 BVO) eengezinswoningen (hofwoningen) Circa 47 appartementen (BVO 120 m2) Op de hoeken van het hof wil het stadsdeel op de begane grond commerciële functies toestaan, bijvoorbeeld horeca van max. 200 m2 Bedrijf of kantoor aan huis is mogelijk Behoeftte parkeerplaatsen: bij 100% koop 67 x norm 0.9= 60 parkeerplaatsen. In garage volledig verdiept kunnen maximaal 82 auto's geparkeerd worden. De overmaat zou aangewend kunnen worden voor buurtparkeren.

4.4 .1 Model 2: Gesloten Hof

De gesloten hof is een variant op het bovenstaande model waarbij de hof verborgen ligt en via poorten toegankelijk is. Er zit meer bouwvolume in dit model, er wordt echter ingeleverd met betrekking tot de bruikbaarheid en zichtbaarheid van de nieuw toe te voegen openbare ruimte.

Bebouwing:	Appartementenblok A , 12 meter diep, 77,4 m lang: 930 m2 footprint; BG: 930 m2 ^{1e} : 930 m2 ^{2e} : 930 m2 ^{3e} : 930 m2 ^{4e} : 650 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-280 m2) Totaal BVO: 4370 m2
------------	--

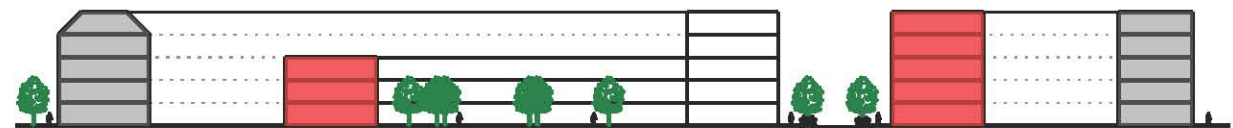
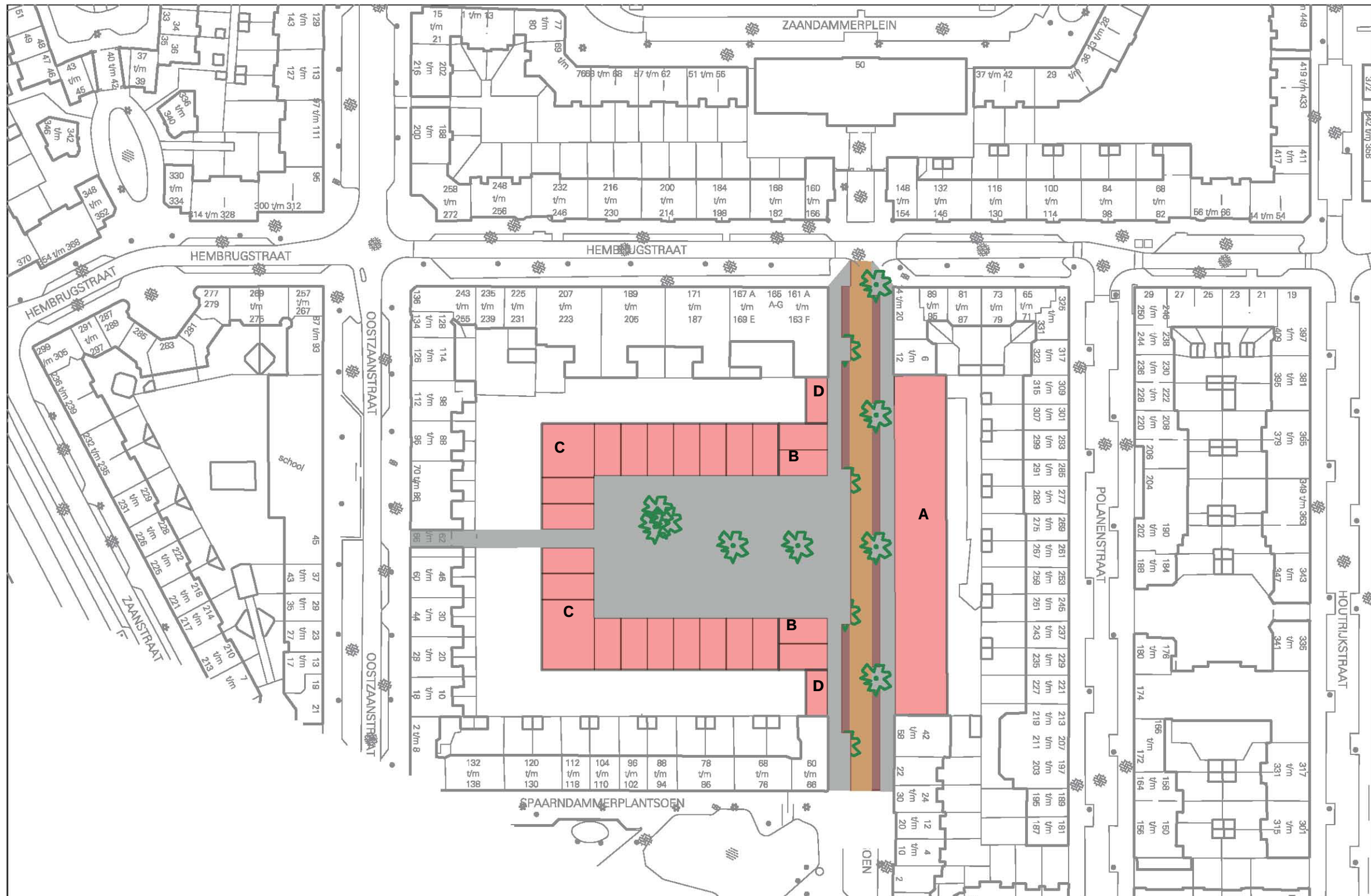
Appartementenblokken B , 11 meter diep, 12 m lang: 132 m2 footprint per blok; BG: 132 m2 ^{1e} : 132 m2 ^{2e} : 132 m2 ^{3e} : 132 m2 ^{4e} : 92 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-40m2) Totaal BVO: 2 blokken B= 2 x 620 m2 = 1240 m2

Hofwoningen C , 12 meter diep: 1635 m2 footprint BG: 1535 m2 (aftrek binnenhoeken 50 m2 (- 100 m2) ^{1e} : 1535 m2 ^{2e} : 1228 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 20% (-307m2) Totaal BVO: 4298 m2

Sluitblokken D , 5 x 10 meter BG: 50 m2 Totaal BVO: 2 blokken D= 2 x 50 m2= 100 m2

Straatblok E , 11 meter diep, 30 meter lang: 330 m2 footprint BG: 330 m2 ^{1e} : 330 m2 ^{2e} : 330 m2 ^{3e} : 330 m2 ^{4e} : 231 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-99m2) Totaal BVO: 1551 m2
--

Totaal BVO:11.559 m2



4.4.2 Programma model 2:

18-20 grote (circa 200 m2 BVO) eengezinswoningen (hofwoningen)
Circa 60 appartementen (BVO 120 m2)
Op de hoeken van het hof wil het stadsdeel op de begane grond commerciële functies toestaan, bijvoorbeeld horeca van max. 200 m2
Bedrijf of kantoor aan huis is mogelijk
Behoeftte parkeerplaatsen: bij 100% koop 80 x norm 0.9= 72 parkeerplaatsen.
In garage volledig verdiept kunnen maximaal 82 auto's geparkeerd worden. De overmaat zou aangewend kunnen worden voor buurtparkeren.

4.5.1 Model 3: Gesloten Bouwblok

In dit model wordt teruggegrepen op de oorspronkelijke structuur. De wanden langs de straat worden in 5 bouwlagen teruggebouwd Het achtergebied is wat onbestemd. Er kan in het binnenterrein een functie gebouwd worden.

Bebouwing:	Appartementenblok A , 12 meter diep, 77,4 m lang: 930 m2 footprint; BG: 930 m2 ^{1e} : 930 m2 ^{2e} : 930 m2 ^{3e} : 930 m2 ^{4e} : 650 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-280 m2) Totaal BVO: 4370 m2
	Appartementenblokken B , 12 meter diep, 77 m lang: 924 m2 footprint BG: 924 m2 ^{1e} : 924 m2 ^{2e} : 924 m2 ^{3e} : 924 m2 ^{4e} : 647 m2 (Voor verbijzondering kapverdieping aftrek 30% (-277m2) Totaal BVO: 4343 m2
	Totaal BVO: 8713 m2

4.5.2 Programma model 3:

Circa 72 appartementen (BVO 120 m2)
Bedrijf of kantoor aan huis is mogelijk.
Behoeftte parkeerplaatsen: bij 100% koop 72 x norm 0.9= 65 parkeerplaatsen.
In garage volledig verdiept kunnen maximaal 82 auto's geparkeerd worden. De overmaat zou aangewend kunnen worden voor buurtparkeren.

4.6 Ruimtelijk voorkeursmodel

De verschillende modellen schetsen de potenties van de locatie.
De modellen zijn beoordeeld op een aantal aspecten:

- Grootte van het te realiseren bouwvolume
- Mogelijkheden van het bouwvolume voor de programmatische invulling
- Aansluiting op omliggende bebouwing
- Betekenis van de ontwikkeling voor de buurt
- Mogelijkheden tot realiseren van kavels voor particulier opdrachtgever-schap

Model 1 wordt gezien als het voorkeursmodel.
Dit model scoort met name goed op de betekenis voor de buurt, daar er een hoogwaardige openbare ruimte toegevoegd wordt aan de hovenstructuur van de Spaarndammerbuurt. Ook de aansluiting op de omliggende bebouwing is goed, doordat er deels slechts in drie bouwlagen gebouwd wordt. Door de gevellengte van het model kunnen er relatief veel woningen toegevoegd worden. Aan eengezinswoningen is in Amsterdam grote behoefte en dit model biedt daar mogelijkheden voor, eventueel in particuliere ontwikkeling. Het sluit stedenbouwkundig ook goed aan bij het karakter van de Spaarndammerbuurt. Wel liggen de eengezinswoningen vrij dicht bij de omliggende woningen, die nu een vrijer uitzicht hebben. Model 2 bevat nog meer volume, maar dit gaat ten koste van de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Ook ligt een groot deel van de woningen verborgen. Model 3 heeft geen voorkeur met name vanwege het wat onbestemde binnenterrein aan de achterzijde, wat beheersproblemen kan opleveren. Er is relatief weinig gevellengte en zodoende minder woningen.

De voorkeur gaat uit naar model 1.
Daarbij is van belang dat het hier gaat om een model dat inzichtelijk maakt dat de ontwikkeling haalbaar is en nog niet om een stedenbouwkundig plan met

stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze worden in de volgende fases vastgelegd. Vrijheid wordt gegeven daar waar mogelijk, aspecten die de kwaliteit waarborgen worden vastgelegd in duidelijk omschreven regels.

4.7 Woningbouwprogramma

In de woonvisie is opgenomen dat het stadsdeel streeft naar een gedifferentieerde woningvoorraad binnen West. Om de gewenste differentiatie te bewerkstelligen wordt geadviseerd in het project een verhouding tussen marktsector- en sociale huurwoningen aan te houden van 70:30.
Gezien de relatief kleine woningen in de Spaarndammerbuurt, gaat de voorkeur uit naar het realiseren van grote woningen, zowel in de sociale huur als in de koopsector. Daarnaast verdient het de aanbeveling dat alle woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig ontwikkeld worden.
Minimaal 25% van de sociale huurwoningen dient geschikt te zijn voor grote gezinnen. Dit betekent een minimum oppervlakte van 100m2 gbo en bij voorkeur tenminste 5 kamers. Van deze grote woningen moet minimaal 1 woning worden gerealiseerd als rowo op de begane grond.

De bouw van marktsectorwoningen levert een bijdrage aan de gewenste differentiatie en zorgt voor een toename van de koopkracht in de buurt. De marktsectorwoningen bieden bovendien kansen voor zelfbouw, zeker voor wat betreft de grondgebonden woningen. De realisatie van sociale huurwoningen zorgt voor een toevoeging van kwalitatief hoogwaardige, sociale huurwoningen. Dit levert een bijdrage aan de differentiatie van de sociale voorraad en vergroot de kansen voor de bewoners om binnen de buurt een wooncarrière te maken, een belangrijke doelstelling uit het Beleidsplan SpaarndammerHout (2001). De mogelijkheid tot het maken van een wooncarrière binnen de eigen buurt is al kleiner geworden doordat het percentage sociale huurwoningen in de Houthaven is verlaagd van 30% naar 20%



Bezonningsstudie model 1

4.8 Parkeren

Door het toevoegen van programma ontstaat extra behoefte aan parkeerplaatsen. Afhankelijk van het uiteindelijke programma en de functies die op deze plek zullen komen, kan de parkeerbehoefte worden vastgesteld.

- Parkeernorm woningen markt: tussen 0,6 en 0,9 parkeerplaats per woning
- Parkeernorm woningen sociaal: tussen 0,4 en 0,6 parkeerplaats per woning

Parkeerbalans Spaarndammerbuurt:

Op de Spaarndammerschoollocatie worden in de garage een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd die het mogelijk maken om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte in de Spaarndammerbuurt te verbeteren. Er zijn 20 parkeerplaatsen tekort vanuit de totale parkeerbalans Spaarndammerbuurt en Zeeheldenbuurt (zie notitie 06-2012 in bijlage xx) Er zijn maximaal 63 parkeerplaatsen nodig als gevolg van de nieuwbouw (uitgaande van max. 70 woningen en 0.9 als parkeernorm) Er komen 14 parkeerplaatsen bij als gevolg van langsparkeerplaatsen in de nieuwe straat (er gaan 18 pp verloren, maar 32 pp komen erbij). In totaal is de behoefte: een parkeervoorziening/garage met een capaciteit van 70 parkeerplaatsen.

Parkeermodellen:

Er zijn een viertal verschillende modellen onderzocht voor het oplossen van de parkeerbehoefte die te combineren zijn met de eerder geschetste modellen voor bouwmassa.

- Parkeerkelder volledig verdiept onder het plein
- Parkeren half verdiept onder gebouw en opgetilde achtertuinen
- Parkeren half verdiept onder gebouw en opgetilde achtertuinen in combinatie met twee parkeerpockets op maaiveld
- Parkeerkelder onder gebouw en plein

De getekende modellen geven een indicatie van de maximaal mogelijk te creëren parkeerplaatsen. Het bovenliggende gebouw en de constructie/ leidingkokers/ stijlpunten daarvan kan/kunnen het aantal parkeerplaatsen nog negatief beïnvloeden.

4.8.1. Parkeerkelder volledig verdiept onder plein met hellingbaan

In model 1 is het parkeren volledig verdiept. In totaal biedt de garage ruimte voor 82 auto's. Voordeel van dit model is dat de auto's niet in de openbare ruimte staan, de tuinen op volle grond zijn gesitueerd en de woningen niet op de garage geplaatst waardoor de hofwoningen onafhankelijk ontwikkeld kunnen worden. Met een afdeklaag van 55 centimeter grond is er voldoende dekking voor gras en heesters. Met een plaatselijk wat verhoogd perk kan voldoende gronddekking gevonden worden voor het plaatsen van bomen op het plein.

4.8.2 Parkeren half verdiept onder gebouw en opgetilde achtertuinen

In model 2 is het parkeren half verdiept en bevindt zich half onder het bouwblok en onder de opgetilde achtertuinen. Er worden 80 auto's geparkeerd in dit

model. Het is echter uit te breiden naar gelang de behoefte. Er is voldoende diepte voor de woonfunctie over om een aantrekkelijk plint aan de hof te realiseren, waarbij de begane grond bijvoorbeeld een extra hoge verdiepingshoogte aan de voorzijde heeft met een split-level boven de garage.

4.8.3 Parkeren half verdiept onder gebouw en opgetilde achtertuinen in combinatie met twee parkeerpockets op maaiveld

In model 3 zijn er 81 parkeerplaatsen verdeeld over drie voorzieningen. De twee parkeerpockets van elk 14 auto's zijn op maaiveld. Ze zijn relatief klein. Omdat ze op maaiveld geprojecteerd zijn gaat deze parkeeroplossing ten koste van woonoppervlak.

4.8.4 Parkeerkelder onder gebouw en plein

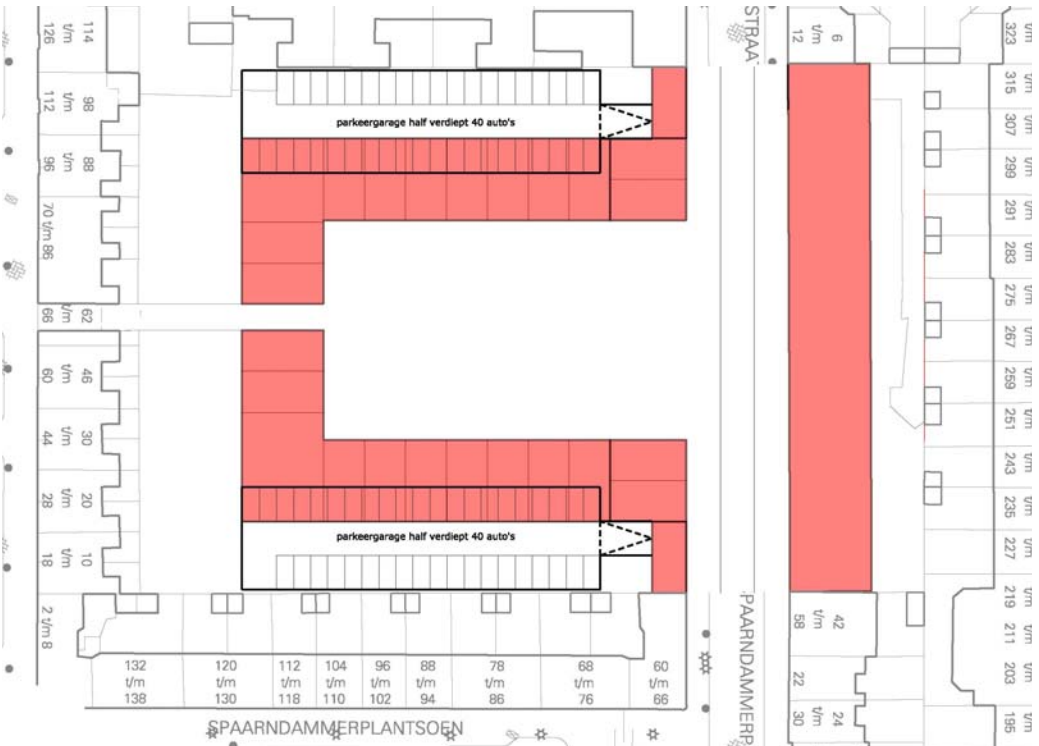
In model 4 wordt parkeren onder het plein uitgebreid met parkeren onder het bouwblok. Je maakt hier immers ook al funderingen. Er ontstaat zo een garage met capaciteit voor circa 158 auto's. Dit is veel meer dan noodzakelijk en dit model is daarom slechts getekend ter verkenning van de mogelijkheden.

4.9 Voorkeursmodel parkeren:

Model 1 heeft de voorkeur van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West. Het geheel verdiepen levert optimale mogelijkheden voor het gebruik van de daarboven gelegen gronden. De parkeerbak is voor het grootste gedeelte los te realiseren van de bebouwing wat voordelen oplevert met betrekking tot de realisatie van de woningen (bijvoorbeeld onafhankelijkheid constructie, mogelijkheden voor CPO



Parkeermodel 1



Parkeermodel 2

of PO). Model 2 heeft gevolgen voor de aangrenzende bebouwing en de mogelijkheden van beplanting in de opgetilde tuinen. Dit geldt ook voor model 3. Bij model 4 is er geen onafhankelijkheid tussen parkeerbak en woningen.

4.10 Conclusie:

Voorkeur gaat uit naar verder ontwikkeling van stedenbouwkundig model 1 en het verkeersmodel 1. In de volgende fase vormen deze modellen het uitgangspunt voor de op te stellen bouwenvelop en de grondexploitatie. In de uitwerking worden de volgende aandachtspunten meegegeven.

Voor de bebouwing:

- De nieuwe bebouwing vormt de wanden van de teruggebrachte Krommeniestraat en van een nieuw openbaar toegankelijk hof.
- Opnemen van de route via de poort aan de Oostzaanstraat onder de bebouwing en over het nieuwe pleintje in het hof.
- Maximaal 60 % van het plangebied mag bebouwd worden
- De nieuwe bebouwing sluit qua hoogte zoveel mogelijk aan op de omliggende bebouwing (4 a 5 bouwlagen). Uitzondering daarop zijn de woningen aan het hof, deze zijn drie bouwlagen. De hoogte van de bebouwing is van belang voor de bezonning van de openbare ruimte.
- Bij aansluiten op de bestaande bebouwing rekening houden met de bestaande toegangen en ramen die zich aan de achterzijde en zijkant van deze bebouwing bevinden. De aansluitingen zijn laag (maximaal 1 of 2 bouwlagen) en bij beiden hoekaansluitingen op dezelfde manier vormgegeven.



Parkeermodel 3

- Geen galerijontsluiting: Portiekontsluiting heeft als voordeel dat er meer entrees direct aan de straat komen waardoor de verbondenheid groter is. De binnenruimten van gesloten bouwblokken zijn rustig en een galerijontsluiting aan deze binnenzijde verstoort de rust. Galerijen aan de straatzijde zijn niet passend in de bestaande stedenbouwkundige context. Bovendien belemmeren galerijen de daglichttoetreding van de ondergelegen woningen.
- De plint kan op de hoeken een publieksgerichte functie krijgen.
- Programma is wonen, waarvan 30% sociaal en 70% markt.
- Minimaal 25% van de sociale huurwoningen is geschikt voor grote gezinnen (minimaal oppervlakte 100 m2 GBO en bij voorkeur minimaal 5 kamers), waarvan minimaal 1 rowo.
- Aandacht voor goede uitwerking van de huisaansluiting (K&L) tov de parkeerbak

Voor de Openbare Ruimte:

- Hoogwaardige inrichting van de nieuwe openbare ruimte conform het SPORS.
- Een groene ruimte, rekening houdend met parkeerbak (voldoende gronddekking).
- Krommeniestraat: 2 maal langsparkeren, met als uitzondering de inrichting van de straat direct langs de hof. Hier komen geen parkeerplaatsen aan de hofzijde, waardoor er op dit gedeelte slechts 1 maal langsparkeren plaatsvindt.



Parkeermodel 4

- Een openbare ruimte heeft alleen betekenis als deze goed ingericht wordt. Inpassing van een garage entree op het plein is dan ook ongewenst. De inbreuk hiervan met hekken, verkeerslichten en overkapping is te groot voor deze bescheiden plek. De toegang van een garage, inclusief opstelplek dient in de bebouwing opgenomen te worden, waardoor de openbare ruimte optimaal kan functioneren.
- Beheer parkeerdek vooraf goed regelen

Voor de parkeeroplossing:

- Parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgelost conform de parkeernormen van stadsdeel West.
- Parkeergarage onder niet verhoogd maaiveld dat betekent geen verhoogd plein.
- Toegang parkeergarage inclusief 5 meter opstellvak in bebouwing opnemen, niet in de openbare ruimte. Dit in verband met veiligheid in- en uitrijden parkeergarage.
- Parkeren onder het gebouw toestaan tot maximaal 1.20 boven maaiveld. Dit om een onaantrekkelijke plint aan het hof te voorkomen.
- Langs de Krommeniestraat vloerniveau aansluitend (dus geen half verhoogd parkeren langs de gevel) i.v.m. aansluiting plint op bestaande bebouwing. Vloerniveau begane grondvloer tot maximaal 60 centimeter boven aangrenzend maaiveld

5. De aanpak

Marktverkenning

Een marktverkenkend onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of het momenteel zinvol is om met planvorming verder te gaan. Voor de Spaarndammerbuurt als geheel ziet het W-team (het Wonen-team van het ontwikkelingsbedrijf Amsterdam) mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw ontwikkelingen. Voor de Spaarndammerschoollocatie ziet men mogelijkheden voor zowel grondgebonden woningen in een carré als ook woningen in een appartementenblok. Deze zouden geschikt zijn voor middeldure vrije markthuurloningen aansluiten bij de vraag in Amsterdam als ook passend bij het startersmilieu in de Spaarndammerbuurt. Zowel de grondgebonden woningen als het appartementencomplex lenen zich volgens het rapport daarbij ook voor zelfbouw. Deze planvorming concurreert in hun ogen niet met de Houthavens door de andere sociale samenstelling als ook het karakter van de Spaarndammerbuurt waar mensen bewust voor zullen kiezen.

In de volgende fases

Na deze zogenaamde strategiefase (fase 1) wordt versneld doorgeschakeld naar de programma en ontwerpfase (fase 3) wegens uitgebreide onderzoeksfase gedurende de eerste fase. Op een uitgebreide marktoriëntatie na zal fase 2 worden overgeslagen. De marktoriëntatie moet uitwijzen of er in de markt daadwerkelijk belangstelling is om de locatie te ontwikkelen.

In de volgende fase wordt een stedenbouwkundig plan en een abstracte bouwenvelop voor de bebouwing opgesteld aan de hand van reeds vergaarde en nog te vergaren informatie en uitgangspunten. Daarnaast zullen er randvoorwaarden voor het ontwerp openbare ruimte worden opgesteld. Daarvoor moet onder andere het volgende gebeuren:

- Een grondexploitatie en investeringsbesluit opstellen
- Plan bespreken in de Procuwo
- Inmeten van het plangebied
- Een nader bodemonderzoek doen
- Welstandcommissie en Dienst Monumenten en Archeologie informeren over het plan
- Boomonderzoek
- De marktoriëntatie

Nadat het fase-3 besluit genomen is zal de bouwenvelop met randvoorwaarden en regels op de markt worden gezet. Geïnteresseerden kunnen een grondaanbieding doen. In de volgende planfase wordt ingegaan op de selectiecriteria die het stadsdeel wil hanteren (kwantiteit of kwaliteit).

Maatschappelijk overleg

Zodra het strategiebesluit (fase 1) is vastgesteld wordt de buurt op de hoogte gesteld van de onderzoeksresultaten. De reacties worden betrokken bij de uitwerking van het fase 2 en 3 besluit. Tijdens de besluitvorming hebben bewoners en belanghebbenden recht van inspreken.

Op de Spaarndammerschoollocatie bevindt zich een gemeenschappelijke tuin op

grond van de gemeente. Er is weinig animo voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin door de buurtbewoners. Desalniettemin verdient het opheffen van de gemeenschappelijke tuin aanleiding voor extra maatschappelijk overleg.

Bestemmingsplan

In mei 2013 wordt het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden vastgesteld. Hierin is rekening gehouden met de nieuwe bestemming voor de Spaarndammerschoollocatie. In het Bestemmingsplan wordt aangegeven wat er mogelijk is op de locatie. Door juridisch planologisch veel ruimte te geven wordt de planvorming mogelijk gemaakt.

(zie bijlage met uitsnede bestemmingsplan en tekst)

Grondexploitatie

De grondexploitatie behorende bij het strategiebesluit heeft een positief saldo van € 2.5 miljoen. De geraamde kosten van de bodemsanering bedragen € 0,25 miljoen.

Hierover is een positief advies uitgebracht door het OGA op 21 september 2012.

Bomen

Niet alle bomen kunnen gehandhaafd worden. Onderzoek zal uit moeten wijzen hoeveel bomen er gekapt, dan wel verplaatst moeten worden.

Bij model 1 zullen dat er circa 25 zijn

Bodem

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in 2005. Dit dient in de volgende fase te worden geactualiseerd. Daaruit zal blijken of nader onderzoek noodzakelijk is. Gelet op de matige en sterke verontreinigingen die in 2005 zijn aangetroffen, is dit waarschijnlijk.

Geluid

Er worden geen aanvullende eisen verwacht met betrekking tot de geluidsbelastings

Hinderwet

Het plangebied zit in de geurcontour van Westpoort. De mate van hinder is echter voor andere projecten in buurt aanvaardbaar geacht. Het is daarom aannemelijk dat de geurcontour voor dit project ook geen belemmering is.

Archeologie

Aan de dienst Monumenten en Archeologie wordt in de volgende fase voorgesteld of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

MER/SMB-plicht

Vanwege de geringe omvang is het plan niet MER/SMB-plichtig.

Tijdsplanning

Vaststellen strategiebesluit (fase 1)	voorjaar 2013
Opstellen stedenbouwkundig plan en bouwenvelop	najaar 2013
Opstellen Randvoorwaarden Openbare Ruimte	najaar 2013
Opstellen Grex	najaar 2013
Nemen van project en investeringsbesluit (fase 2 en 3)	zomer 2014
Aanbesteden bouwenvelop	eind 2014

Projectbudget

Voor de volgende fase is een voorbereidingsbudget van € 150.000 nodig. Dit is €25.000 voor een bodemonderzoek (dekking uit de stelpost Bodemsanering), €50.000 voor overige onderzoeken (o.a. bomen, marktverkenning, geluid, inmeting van het plangebied) en €75.000 aan proceskosten.

Dekking: De onderzoeks- en proceskosten ad € 125.000 worden gedekt uit het werkbudget Spaarndammerbuurt. De kosten voor het bodemonderzoek ad € 25.000 worden gedekt uit de stelpost bodemsanering.

Het besluit in de volgende fase

De volgende onderwerpen komen aan bod in het Fase 3 document dat leidt tot het zogenaamde Investeringsbesluit:

- Inleiding met ruime aandacht voor het 'hoe'
- Weergave van onderzoeksresultaten
- Het ruimtelijke kader
- Het financiële kader
- Het juridisch-planologische kader
- De voorgestelde uitvoering
- Weergave van gevoerd overleg
- Opzet van de volgende fase
- Het project- en investeringsbesluit

6.Conclusie en samenvatting

Conclusie

Het onderzoek toont aan dat bebouwing met een woningbouwprogramma op de locatie goed mogelijk is, eventueel gemengd met commerciële functies, en dat een grondexploitatie met een positief resultaat haalbaar is.

Samenvatting:

Stedenbouw

Stedenbouwkundig gaat de voorkeur uit naar model 1 omdat:

- De stedenbouwkundige structuur wordt hersteld
- Er een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte wordt toegevoegd aan het openbaar areaal.
- Er woningtypen in het model voorkomen die een goede aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad (niet alleen appartementen maar ook grondgebonden woningen)
- De opzet ontspannen is en toch een goede dichtheid genereert en zo een bijdrage levert aan de verdichting van de stad.

Parkeren

Voorkeur voor een parkeermodel 1

Alleen als de parkeergarage volledig verdiept is sluit de hof vanzelfsprekend aan op en vormt een onderdeel van het openbaar gebied.

Door de garage los te houden van de hofwoningen zijn de hofwoningen als losse kavels uit te geven. Ontvlechting van de bouwkundige structuren maakt dit eenvoudiger.

In de volgende fase zal één van de parkeermodellen gekozen moeten worden. De afzetbaarheid van de garage zal hierbij een grote rol spelen

Programma

Woningen

circa 10.000m2 bvo wonen:

30 % sociaal, 70% marktconform

25% van de sociale huurwoningen (7.5% van het totaal) dient geschikt te zijn voor grote gezinnen. Dit betekent een minimum oppervlakte van 100m2 gbo en bij voorkeur tenminste 5 kamers. Van deze grote woningen moet minimaal 1 woning worden gerealiseerd als rowo op de begane grond.

Ook in de marktsector gaat de voorkeur uit naar het realiseren van grote woningen. Dit komt de differentiatie van het woningaanbod in de Spaarndammerbuurt ten goede.

In het marktsegment zouden de hofwoningen in drie lagen zeer geschikt zijn om uit te geven aan particulieren.

Niet woonfuncties

In het bestemmingsplan wordt het gebruik van de plint flexibel en globaal vastgelegd zodat er mogelijkheden zijn om andere functies dan wonen in de plint te faciliteren.



Bomen en model 1

7.Strategiebesluit

Door in te stemmen onderschrijft het dagelijks bestuur van stadsdeel West het resultaat van dit haalbaarheidsonderzoek. Het besluit wat genomen wordt is het zogenaamde Strategiebesluit (Plaberum, fase 1). Na de vaststelling van het Strategiebesluit kan met de volgende fase van de planvorming begonnen worden.

Het besluit luidt:

1. Opdracht te geven voor een marktorientatie om de belangstelling van de markt voor de locatie te peilen;
2. Bij een positieve uitkomst opdracht te geven om een bouwenvelop op te stellen met daarin randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte;
3. Een grondexploitatie op te stellen;
4. In te stemmen met het voorgestelde maatschappelijk overleg.



Netwerk van hoven

Artikel 22 Woongebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- a. gebouwde parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, of in een parkeerkelder of souterrain met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. bedrijf;
- d. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- e. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- f. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. tuinen en erven;
- i. verkeersareaal;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. afvalinzamelingssystemen;
- n. water;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 22.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' staat aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt;
- d. er mag uitsluitend worden gebouwd indien er wordt voorzien in minimaal één openbaar toegankelijke doorgang tussen de Krommeniestraat en de Oostzanerstraat;
- e. maximum aantal bouwlagen onder maaiveld: 3.

22.2.3 Dakterrassen

- Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:
- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
 - b. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
 - c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
 - d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of

gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;

- e. de hoogte vanaf het dak tot de bovenkant van de terrasvloer is maximaal 0,5 meter;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,30 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

44

22.2.4 Daktoegangen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. dakopbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
 - 2. maximale oppervlakte inclusief overstekken en dergelijke delen: 6 m²;
 - 3. minimale afstand tot de dakranden: 2,80 meter;
 - 4. dakopbouwen niet zijn toegestaan op orde-1 of orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- c. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
 - 2. plaatsing in de voet van de kap;
 - 3. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
 - 4. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

22.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 24.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 22.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Parkeervoorzieningen

Ten aanzien van de toegelaten functies zoals bedoeld in lid 22.1 gelden de volgende bepalingen:

- 1. parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen als bedoeld in lid 22.1 mogen uitsluitend inpandig worden gerealiseerd;
- 2. voor koopwoningen en woningen in de vrije huursector geldt een parkeernorm van 0,8 tot 1 parkeerplaats per woning;
- 3. voor sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning;
- 4. maximum aantal parkeerplaatsen: 250.

Bijlage 1 Ontwerp bestemmingsplan

22.4.2 Niet-woonfuncties

Ten aanzien van de toegelaten functies zoals bedoeld in lid 22.1 gelden de volgende bepalingen:

1. maximum aantal horecazaken: 2;
2. maximum aantal bedrijven: 2;
3. maximum aantal maatschappelijke voorzieningen: 2.

22.4.3 Kinderopvangvoorzieningen

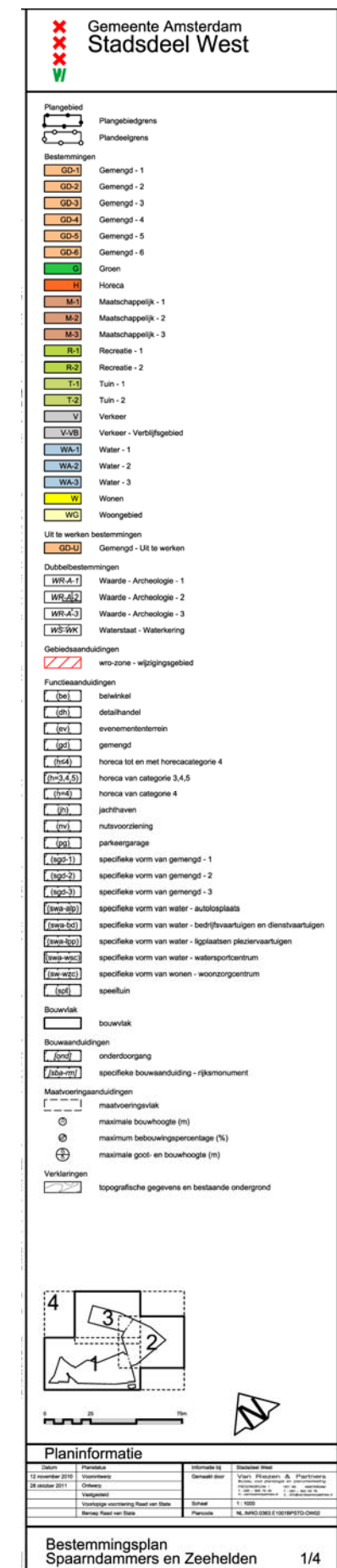
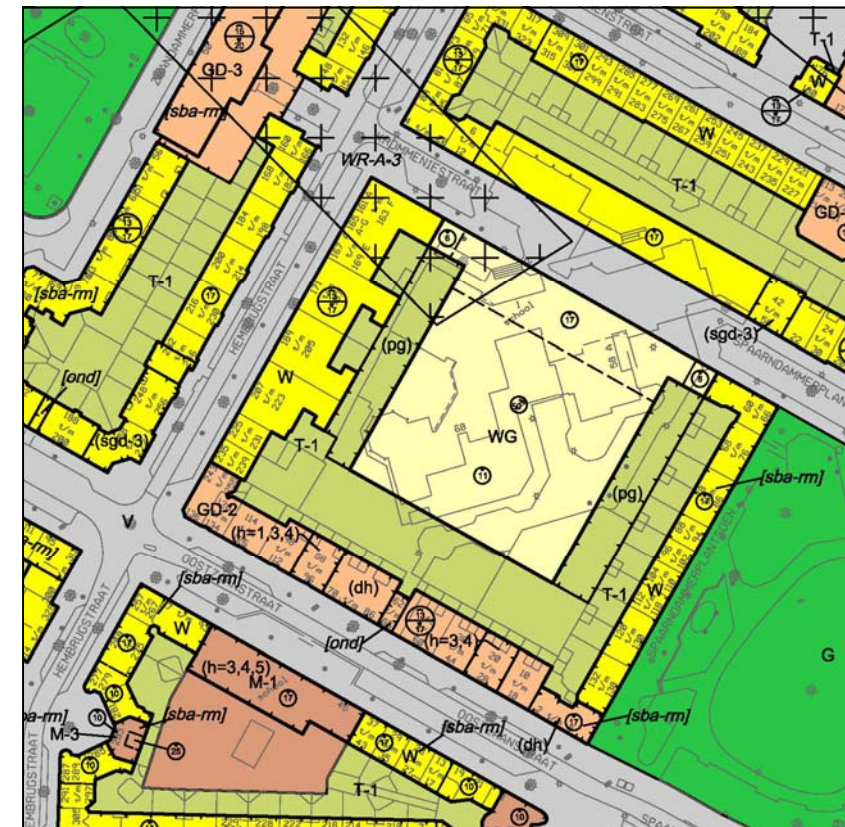
- a. Ten aanzien van de op grond van lid 22.1 toegestane maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum vloeroppervlak van 250 m²;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

22.4.4 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 22.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 22.4.4 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.



Bezonningsstudie 21-06 model 1



11.00 uur

13.00 uur



15.00 uur

17.00 uur

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bezonningsstudiestudie 21-09 model 1



11.00 uur

13.00 uur



15.00 uur

17.00 uur

Bijlage 3 Kabels en leidingen



