Gemeente Amsterdam



Struijckenkade

Investeringsnota

Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021



Colofon

Juli 2021

Gemeente Amsterdam
Pui-Yi Kong (R&D - Stedenbouwkundig Ontwerper)
Mieke Ruisch (Openbare ruimte ontwerper via Ruisch Ontwerp)
Kees Vissers (PMB- Projectmanager)

in samenwerking met

Rochdale
Marco Veldhuizen

Stadgenoot
Nicole Plasschaert

Inhoudsopgave

1. Voorwoord **4**

2. Huidige situatie en de opgave **6**

3. Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing) **10**

4. Naar een nieuwe buurt: stedenbouwkundig plan Struijckenkade **18**

4.1 Bouwregels 20

4.2 Openbare ruimte 26

4.3 Beeldkwaliteitskader 30

5, Ontwikkelstrategie **32**

5.1 Grondruil 32

5.2 Realisatie 32

5.3 Taakverdeling 32

6. Participatie **34**

7. Onderzoeksresultaten **36**

8. Financiën **38**

1 Voorwoord

Voor u ligt de Investeringsnota Struijckenkade. De vernieuwing van de Struijckenkade maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer. Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het de opgave om met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebied de woningvoorraad in de buurt te vernieuwen, komen tot een grotere differentiatie en waar mogelijk extra woningen toe te voegen. Specifiek voor de Struijckenkade is als opdracht geformuleerd om te onderzoeken of de bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw of dat er gerenoveerd gaat worden. Dit onderzoek is uitgevoerd met als conclusie dat sloop/nieuwbouw de meest geëigende ontwikkelrichting is voor deze buurt.

In deze investeringsnota Struijckenkade leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van de buurt. Het plan voor de vernieuwing is gemaakt in overleg met de corporaties Rochdale en Stadgenoot en bewoners. In de investeringsnota gaan we achtereenvolgens in op de opgave, de huidige ruimtelijke situatie, de uitgangspunten voor de vernieuwing, de visie op de nieuwe buurt en vervolgens de ontwikkelstrategie om te komen tot deze nieuwe buurt. Tevens beschrijven we op welke wijze de participatie en inspraak heeft plaats gevonden.



2 Huidige situatie en de opgave

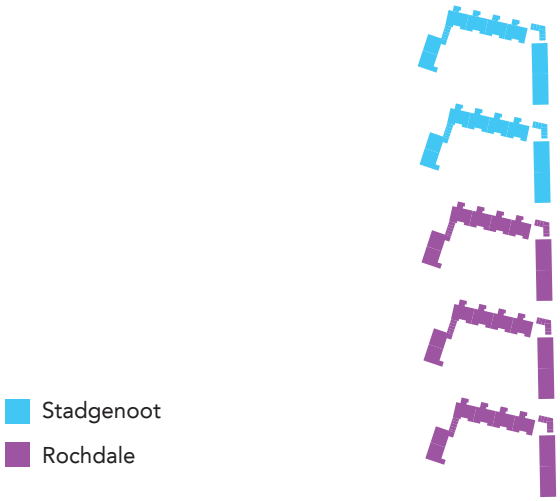
De Struijckenkade is het gebied omsloten door de Burgemeester Van Leeuwenlaan, de Antony Moddermanstraat, Albardagracht en het Eendrachtspark, in de nabijheid van de Burg. de Vlugtlaan, Plein ’40-’45, en de Haarlemmerweg. De wijk ligt in een parkachtige omgeving aan de rand van het Eendrachtspark en langs het water, met aan het zuiden een entree naar het park en langs de oever een wandelroute voor voetgangers. Aan de andere kant van de Burgemeester van Leeuwenlaan bevindt zich een laagbouw-buurt met eengezinswoningen. Aan de andere kant van de Antony Moddermanweg bevindt zich een middelhoogbouwbuurt met portieketageflats. Aan de zuidkant bevindt zich een school en een redelijk nieuw wooncomplex.

De Struijckenkade vormt een ensemble van vijf identieke stempels: twee zijn in eigendom van Stadgenoot, en drie in eigendom van Rochdale, met een totale woningvoorraad van 110 sociale huurwoningen. Het in de jaren ’50 gebouwde ensemble aan de Struijckenkade behoorde oorspronkelijk tot één van de toeslagwijken in Geuzenveld-Slotermeer. De architecten Nielsen en Spruit ontwierpen de woningen in opdracht van woningbouwverenigingen de Algemene Woningbouwvereniging, Het Oosten en Patrimonium. Toeslagwijken waren wijken waar ‘onaangepaste’ gezinnen begeleiding kregen van maatschappelijke werkers. De woningen aan de Struijckenkade zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in de buurt, waardoor de bijzondere functie niet meteen af te lezen was aan de architectuur en/of ligging. Vanaf de jaren ’80 verviel de status van de toeslagwijk en worden de woningen als gewone sociale huurwoningen verhuurd.

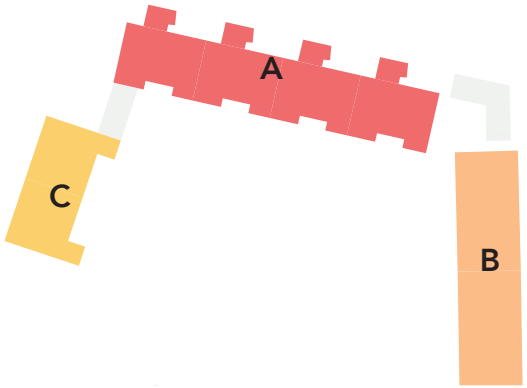
Compositie en bebouwing

De bebouwing aan het Eendrachtspark zijn vooral solitaire alzijdig georiënteerde gebouwen. Bij de Struijckenkade is een bijzondere variant te vinden van de hakenverkaveling. In de tuinstad komt vaker voor dat aan de randen van buurten en groenvoorzieningen bijzondere stempels worden gesitueerd. De haken bestaan steeds uit drie types blokken, voor deze studie type A,B en C genoemd, die verschillend zijn in bouwhoogte en woningplattegronden. Types A zijn verdraaid ten opzichte van type B, en types C verdraaid ten opzichte van A, waardoor de gehele stempel inclusief de hoven zich oriënteert op het groen. De blokken zijn onderling geschakeld door eenlaagse bergingen. Vanwege de hakenstructuur van de Struijckenkade wordt het naastgelegen buurtje afgeschermd van het park, er is weinig doorzicht vanaf de buurt naar het park toe.

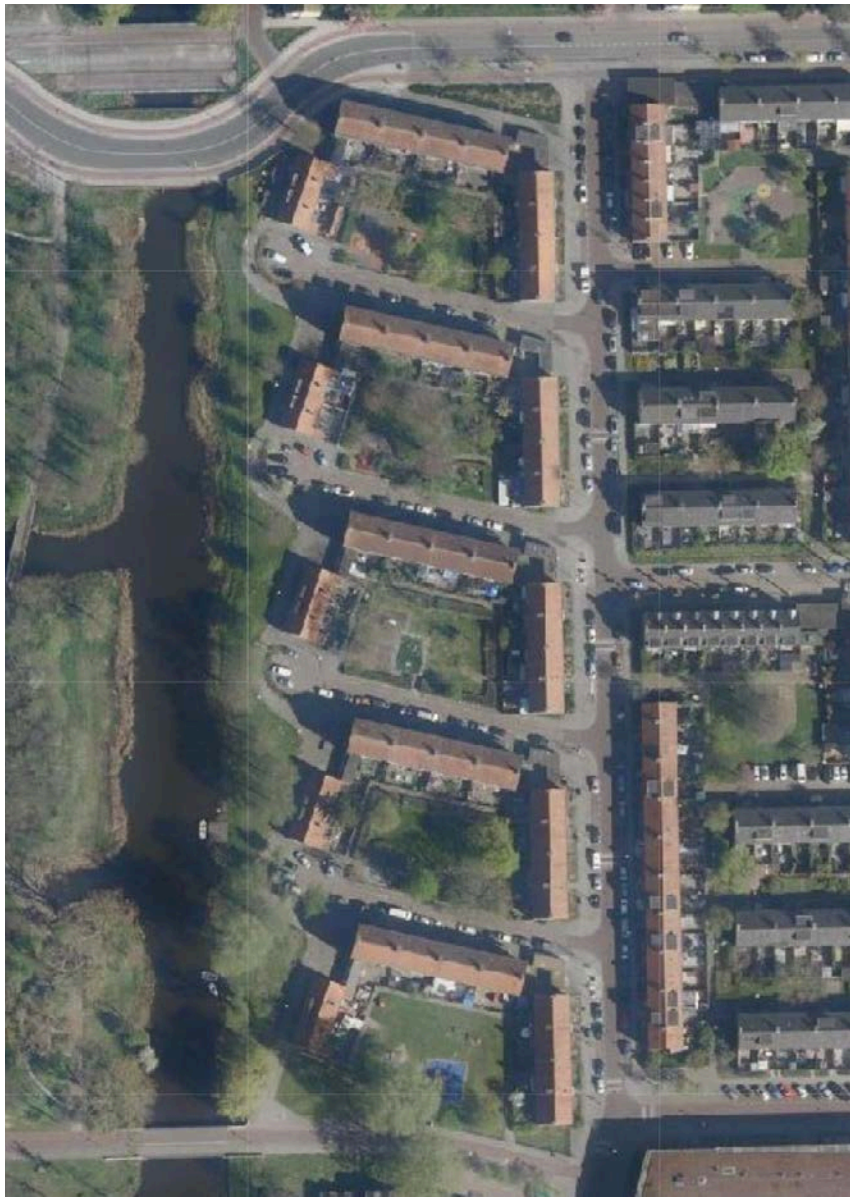
De bebouwing kenmerkt zich verder door



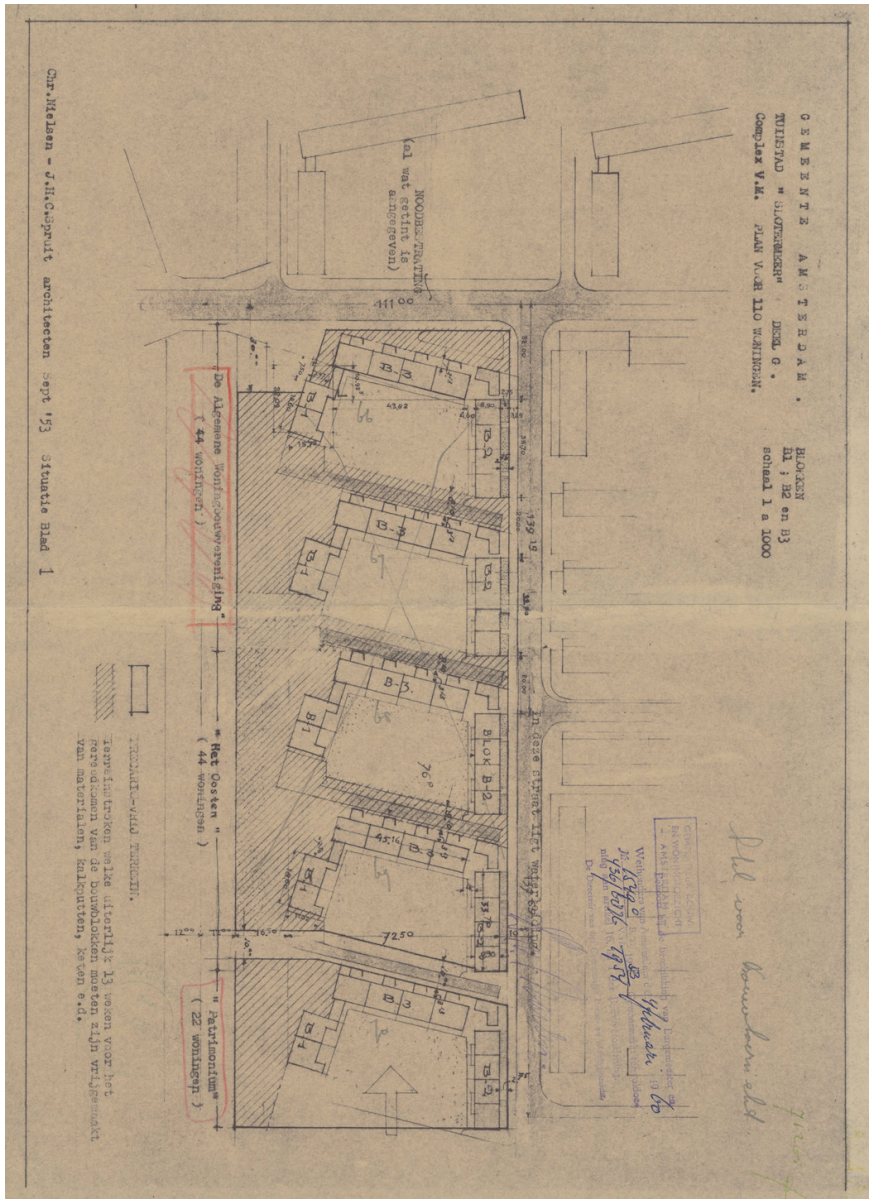
Eigendom huidige situatie



Hoekverdraaiing A ten opzichte van B en C ten opzichte van A



Huidige situatie



Ontwerp door architecten Nielsen en Spruit

hellende daken met een ritmische herhaling van schoorstenen, dat kenmerkend is voor de gehele buurt. Vooral bij type C resulteert dit in een pittoresk bouwblokje van twee woningen gelijkend op een boerderijwoning, dat vooral aan de Albardagracht goed zichtbaar is bij de entree van het park.

Groen en openbare ruimte

De buurt kent een royale groenstructuur. Het groen is op verschillende niveaus te ervaren: tuin, hof, groenstrook, oever en de parkstrook. Dit is kenmerkend voor een tuinstadbuurt. De hoven zijn open ruimtes met speelvoorzieningen met lage en meestal groene erfafscheidingen, die de buurt licht en lucht geven. De tuinen daarentegen zijn afgeschermd met schuttingen, waardoor vanuit de tuin geen zicht is op de hoven. Een belangrijke bestaande kwaliteit is dat het groen en de bebouwing samen een compositie vormen. De meest zuidelijk gelegen hof is een uitzondering op de andere hoven: hier is een openbaar toegankelijk hof in eigendom van de gemeente.

De bomentaal van de tuinstad is hier herkenbaar terug te vinden. Een diversiteit aan boomsoorten markeren de oever en de parkrand. Dit is een vorm van de singeltypologie. In de hoven is een diversiteit aan losstaande bomen te vinden. Aan de Burgemeester van Leeuwenlaan begeleidt een bomenrij van esdoorns de straat. Er zijn geen monumentale bomen aanwezig.

Langs de oever is een openbaar wandelpad voor voetgangers. Langs dit pad bevinden zich de keerlussen voor auto's, die als parkeerhoven worden gebruikt. In combinatie met het parkeren langs de woonstraten is de auto erg aanwezig in de buurt. De woonstraten en de Burgemeester van Leeuwenlaan zijn redelijk smal gedimensioneerd en voldoen niet meer aan hedendaags gebruik.

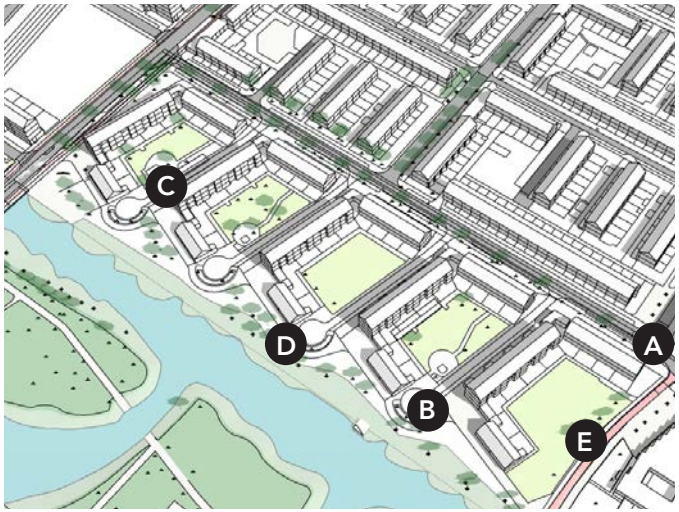
De opgave

De Struijckenkade kent een aantal sterktes en zwaktes. De groene omgeving in combinatie met het water geeft veel kwaliteit voor het wonen op deze plek. Tegelijkertijd dienen een aantal knelpunten te worden meegenomen in de ontwerpopgave.

Sterktes:
- Parkachtige omgeving
- Goede bereikbaarheid
- Lage erfafscheidingen collectieve hoven
- Oriëntatie blokken op groen en water
- Nabijheid en toegankelijkheid Eendrachtspark
- Herkenbaarheid als buurt
- Compositie groen en bebouwing
- Aanwezigheid wandelroute langs de singel
- Herkenbare architectuur

Zwaktes:
- Geen doorzicht park voor buurt
- Gebruik hoven
- Toe-eigening wandelroute langs de singel
- Parkeren
- Verrommeling door schuttingen
- Smalle straten, smalle stoepen

Voor de Struijckenkade moet worden gezocht naar een ontwerp voor een aantrekkelijke groen-stedelijke woonbuurt, een ontwerp dat de groene omgeving optimaal benut, zich tegelijkertijd voegt in de directe bebouwde omgeving, herkenbaar blijft als ensemble en tuinstedelijke kenmerken behoudt.



Overzicht huidige situatie


A. Voorgevel Burgemeester van Leeuwenlaan


B. Keerlus gebruikt als parkeerhof


C. Hof met speeltuin en groene erfafscheiding


D. Wandelroute aan de westzijde met rekken


E.Openbaar hof zuidzijde en gebouwtype C

3 Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing)

In dit hoofdstuk beschrijven we de beleidskaders die richting geven aan de vernieuwing van de Struijckenkade. We hebben dit gebundeld in de volgende thema's:

1. Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw
2. Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde
3. Programma
4. Duurzaamheid
5. Parkeren
6. Groene en klimaatbestendige stad
7. Een gezonde buurt

1. Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw (Sloopkader)

Woonruimte is schaars in Amsterdam. De woning is meer dan een woonverblijf, het is samen met de andere woningen bepalend voor het straatbeeld en de leefbaarheid in de buurten. De samenstelling van de woningvoorraad is daarom een groot goed, waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het College geeft de voorkeur aan renovatie van woningen boven sloop. Daarom werkt de gemeente alleen mee aan weloverwogen en noodzakelijk gebleken sloopvoornemens van eigenaren. Om vergunningsaanvragen voor woningonttrekking door sloop goed te kunnen beoordelen is een afwegingskader gemaakt. Op het niveau van de individuele woning is de bouw- en woontechnische kwaliteit leidend. Als deze voldoende is, dan is renovatie vaker een betere optie, vanwege de geringe milieubelasting en kosten. Op een hoger schaalniveau (wijk, stadsdeel of stad) gaan beleidsdoelstellingen als doelgroepen, samenstelling van de woningvoorraad en de stedenbouwkundige opzet meespelen. Sloopnieuwbouw kan bijvoorbeeld effectief zijn als woningen worden toegevoegd die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kunnen worden en daardoor tekorten voor doelgroepen worden opgelost of de bestaande stedenbouwkundige structuur verbetert.

Voor de Struijckenkade is door de corporaties onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van renovatie. Uit dit onderzoek bleek, dat de technische staat van de woningen en het casco zeer slecht zijn. De grootste problemen in de woningen zelf zijn vocht- en tochtklachten. Het binnenklimaat in de woningen is vanwege de technische staat, in combinatie met een slechte isolatie en ventilatie, zeer slecht. De aangetroffen technische en bouwfysische gebreken en problemen zijn uitsluitend op te lossen door het complex ingrijpend te renoveren of door sloop/nieuwbouw. Door bewoners is aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor sloop/nieuwbouw. Ook vanuit de corporaties is er een voorkeur voor sloop/nieuwbouw. Sloop/nieuwbouw lost niet alleen de bouwtechnische problemen op, maar biedt tevens de mogelijkheid om extra woningen toe te voegen. In de principenota Geuzenveld-Slotermeer is als ambitie geformuleerd om te komen tot een meer gedifferentieerde woningvoorraad in die zin dat er naast voldoende sociale huurwoningen ook meer middeldure en duurdere woningen komen.

Sloop/nieuwbouw van de 110 sociale huurwoningen maakt het mogelijk om hier zo'n 300 nieuwe woningen te bouwen waarbij uitgegaan wordt van ongeveer 55% sociale huurwoningen en 45% middeldure huurwoningen.

2. Verdichten met respect voor cultuurhistorische waarde

Cultuurhistorische waarde
De blokken aan de Struijckenkade behoren volgens de AUP waarderingskaart tot Orde-3. De Nota Cultuurhistorie stelt regels om de tuinstedelijke ontwerpprincipes zoveel mogelijk te borgen, waarbij Nieuw West is opgedeeld in een aantal verschillende beschermingsregimes. De Struijckenkade is onderdeel van het beschermingsregime Tuinstad Standaard. Sloop-nieuwbouw is mogelijk, maar wel binnen een aantal voorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- De bouwblokken binnen het ensemble vormen een repeterende architectonische eenheid;
- Nieuwbouw wordt gebouwd volgens de oorspronkelijk voorkomende verkavelingstypologie: een open verkaveling, gesloten bouwblok is niet toegestaan;
- Onbebouwde ruimte kent een minimale 2:3 verhouding in relatie met de bouwhoogte van een langsgevel;
- Bestaande stratenplan mag worden gewijzigd, mits de hiërarchie hetzelfde blijft;
- Het groen op alle schaalniveaus moet worden gehandhaafd of teruggebracht;
- Groene hof of openbaar groen tussen bouwblokken minimaal 20 x 30 meter;
- Hof is bereikbaar en zichtbaar van buiten het bouwblok. Toepassen van de bomentaal.

Structuurvisie Amsterdam 2040/Ruimte voor de Stad
Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame Europese metropool, is het belangrijk een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven voor haar bewoners en voor de mensen die er werken en op bezoek komen. Dat betekent voldoende geschikte (nieuwe) woningen op diverse locaties, die een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving moeten bieden, waarin er ruimte is voor een goede mix van wonen, werken en voorzieningen. Met de verdichtingsopgave van 70.000 extra woningen voor de hele stad tot 2040 moet nog steeds de woonkwaliteit en leefklimaat in de stad gewaarborgd zijn.

De andere absolute voorwaarde voor de toekomstbestendigheid van Amsterdam betreft de intensieve zorg voor duurzaamheid in de stad. De kwaliteit van de lucht, de bodem en het water waarborgen en verbeteren en de stad groener en energiezuiniger maken zijn daarbij twee belangrijke doelstellingen. De Struijckenkade is een gebied dat zich goed leent voor toevoeging van extra woningen.

3. Programma

Wonen
Leidend voor het woningprogramma zijn de afspraken zoals die vastliggen in de samenwerkingsafspraken en aanvullend gemeentelijk beleid. Verdichting is hierin een belangrijke opgave, waarbij het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven. Tevens is vastgelegd dat corporaties bij sloop van woningen groter dan 70 m2 ervoor zorgen dat voldoende grotere woningen in de buurt beschikbaar blijven. Prioriteit in het Amsterdamse beleid ligt bij sociale huur en middeldure huurwoningen.

Aantal kamers	Sociale huurwoningen	Middeldure huurwoningen
1 kamer	9%	-
2 kamers	39%	18%
3 kamers	27%	61%
4 tot 5 kamers	25%	21%
Totaal	100%	100%

In het plangebied staan momenteel 110 sociale huurwoningen die vervangen worden door ongeveer 170 nieuwe sociale huurwoningen (55%) en ongeveer 130 middeldure huurwoningen (45%). In totaal komen er ongeveer 300 nieuwe woningen in het gebied. Ongeveer 25% van de woningen zijn grotere woningen van minimaal 70 m2 gbo. Het nieuwe programma voor de Struijckenkade staat weergegeven in de tabel hiernaast.

Maatschappelijk en economisch programma
In de Principenota Geuzenveld-Slotermeer is de keuze gemaakt om de Struijckenkade vooral als woongebied te ontwikkelen. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende basisscholen die afgelopen jaren ook zijn vernieuwd. Het medisch kinderdagverblijf Het Kabouterhuis bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied. Op basis van de normen uit de nota 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' is nagegaan of de verdichting in het oostelijk deel van de buurt extra maatschappelijke voorzieningen nodig maakt. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de referentienormen er geen behoefte is aan extra maatschappelijke ruimten. De commerciële ruimten bevinden zich in de directe omgeving van de buurt, zoals het winkelcentrum van Plein 40-45, de Slotermeerlaan, Burgemeester Van Leeuwenlaan en het Confuciusplein.

4. Duurzaamheid

Amsterdam heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid en wil een aantrekkelijke en leefbare stad zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. De doelen om dit te bereiken zijn in de Routekaart - Amsterdam Klimaatneutraal 2050 benoemd. Amsterdam wil een actieve bijdrage leveren aan de klimaatproblematiek en het verminderen van de CO2-uitstoot. Doel is de CO2-uitstoot met 95% terugdringen in 2050 ten opzichte van 1990 en de stad vóór 2040 volledig aardgasvrij maken. De inzet van de gemeente richt zich op de volgende vijf thema's:
1. Gebouwde omgeving
2. Mobiliteit
3. Elektriciteit
4. Industrie en haven
5. Gemeentelijke organisatie.

Voor de Struijckenkade zijn vooral de thema's gebouwde omgeving en mobiliteit van belang.

Gebouwde omgeving
Alle gebouwen in Amsterdam zijn in 2050 CO2-neutraal en aardgasvrij in 2040. Het gaat dan om alle woningen, kantoren, bedrijfspanden, ziekenhuizen, scholen en andere maatschappelijke gebouwen. Amsterdam wil overgaan op duurzame energie en het energiegebruik omlaag brengen.

De nieuwbouw van de Struijckenkade zal gerealiseerd worden met in ieder geval de onderstaande duurzaamheidmaatregelen.

- De nieuwbouw van de Struijckenkade voldoet aan de Amsterdamse BENG en wordt aardgasvrij;
- Plaatsing van zonnepanelen op daken;
- Gebruik van FSC gecertificeerd hout en geen uitlogende materialen;
- Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulaire bouwstromen en flexibel bouwen.

Afval
Het beleid voor het scheiden van huishoudelijke afval in Amsterdam is minimaal 65 procent in 2020 (Europese norm). Amsterdam kiest ervoor om zoveel mogelijk afval te scheiden aan de bron, zodat hoogwaardig hergebruik van grondstoffen mogelijk is. De verschillende fracties worden zoveel mogelijk via ondergrondse afvalcontainers ingezameld. De containers worden goed bereikbaar geplaatst langs de Burgemeester Van Leeuwenlaan om het afval scheiden gemakkelijk te maken voor de bewoners en voor de inzameling goed bereikbaar te zijn.

Mobiliteit
Het streven is om het verkeer in Amsterdam uitstootvrij te krijgen tussen 2025 en 2030. Uitstootvrij betekent dat de opgewekte energie voor vervoer van duurzame bronnen komt. Daarnaast is de inzet om de groei van het stads- en regionale verkeer te beheersen.

5. Parkeren

Nota Parkeernormen Auto
Op 8 juni 2017 (gewijzigd 29 november 2017) is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. De nota onderscheidt 3 gebieden A, B en C op grond van nabijheid tot openbaar vervoersknooppunten. Voor de gebieden zijn verschillende parkeernormen voor de auto vastgesteld. De Struijckenkade wordt tot de B-gebieden gerekend. Dit betekent dat voor de sociale en middeldure huurwoningen geen minimum aan parkeerplaatsen vereist is (Minimumparkeernorm is 0, maximum 1,0). De bewoners van een nieuwbouwwoning worden uitgesloten van parkeervergunningverlening op straat. Voor bezoekersparkeren wordt er 1 parkeerplaats per 10 woningen aangelegd (parkeernorm 0,1). Bewoners die nu al over een parkeervergunning of ontheffing beschikken voor op straat en die als gevolg van de vernieuwing hun woning moeten verlaten en terugkeren in deze buurt, behouden het recht op een parkeervergunning op straat. Voor deze groep dienen er voldoende (tijdelijke) parkeerplaatsen op straat gerealiseerd te worden.

In de huidige situatie hebben 75 van de 110 bewoners een ontheffing voor de blauwe zone en zijn er in het plangebied 71 parkeerplaatsen aanwezig. Wanneer we er van uitgaan dat 50% van de huidige bewoners terugkeert naar de nieuwbouw, dan moeten we voor hen 36 parkeerplaatsen beschikbaar hebben in de openbare ruimte. Voor het bezoekersparkeren hanteren we de norm van 1 pp per 10 woningen. Voor de nieuwbouw betekent dit 30 parkeerplaatsen op straat.

Categorie	**Aantal parkeer-plaatsen op straat**
Terugkeerders	36
Bezoekersparkeren (norm 0,1)	30
Totaal	66

De keuze van de corporaties om geen parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein voor de nieuwbouw in combinatie met het gemeentelijk beleid dat bewoners van de nieuwbouw geen parkeervergunning krijgen voor straatparkeren, impliceert dat de nieuwe bewoners in principe geen auto zullen hebben, dan wel elders een parkeerplek hebben. Vanuit de buurt zijn hier zorgen over. Men vreest dat de gemeente op een gegeven moment toch parkeervergunningen zal afgeven, terwijl de parkeerdruk in het gebied al hoog is en er geen mogelijkheden zijn om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
Voor het fietsparkeren voor bewoners moet worden voldaan aan het bouwbesluit. Dat wil zeggen dat elke woning een inpandige fietsenberging moet hebben van minimaal 5m2. Het is ook mogelijk een inpandige berging in de woning te combineren met een collectief te gebruiken inpandige fietsenstalling. In dat geval dient er te worden voldaan aan de eisen uit de bouwbrief 2015-130 'Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw'. Hierin staan de eisen op het gebied van het aantal fietsplekken, bereikbaarheid, beheer en de berging in de woning.

Het Bouwbesluit geeft bij nieuwbouw geen voorschriften voor het stallen van scooters. De gemeentelijke richtlijn is om bij nieuwbouw een scooterparkeernorm te hanteren van 0,13 scooterparkeerplaats per nieuw te realiseren woning. Voor bezoekers moet minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning ingericht worden. Die realiseert de gemeente in de openbare ruimte of de ontwikkelaar in een voor bezoekers toegankelijke stalling.

Voor dit project gaan Rochdale en Stadgenoot uit van een collectieve fiets- en scooterstalling per blok, waarbij aandacht wordt besteed aan een goede toegankelijkheid.

6. Een groene en klimaatbestendige buurt

Een groene stad
Zoals beschreven in de Agenda Groen speelt de groene ruimte een belangrijke rol bij het klimaatbestendig maken van de stad. Buien worden steeds extremer en temperaturen hoger. De beste manier om regenwater te kunnen opvangen en de temperatuur te beperken, is het vergroten van groene oppervlakten. Daarnaast zorgt groen voor meer biodiversiteit in de stad. Bij de ontwikkeling van de Struijckenkade wordt dan ook veel aandacht besteed aan een groene inrichting van het gebied en het versterken van de verbinding met de naastgelegen Eendrachtspark. Voor de planontwikkeling zal een aantal bomen moeten worden gekapt, maar minimaal hetzelfde aantal zal terug worden geplant.

Amsterdam heeft een sterke en herkenbare ecologische hoofdstructuur. De Struijckenkade grenst aan het Eendrachtspark. Onderdeel van de vernieuwing van de Struijckenkade is de beoogde aanleg van een nieuwe voetgangersbrug in het verlengde van de Tobias M.C. Asserstraat waardoor dit groengebied beter toegankelijk wordt voor bezoekers. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door de singel en een groene oever. Bij de bouwwerkzaamheden zullen specifieke afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaars dat het groen hier niet beschadigd raakt.

Groennorm
Vanuit de Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen en groen ligt er een wens om bij uitbreiding van het aantal woningen ook extra groen te realiseren. De herontwikkeling van de Struijckenkade vindt plaats binnen een bestaand gebied waardoor de verdeling bebouwd –

onbebouwd vast ligt. In de directe nabijheid van de buurt liggen het Eendrachtspark en de Brettenzone. Ook het Sloterpark ligt in de directe omgeving. Als onderdeel van de vernieuwing van de buurt wordt een nieuwe voetgangersbrug gerealiseerd naar het Eendrachtspark, waardoor de toekomstige bewoners beter gebruik kunnen maken van dit groen- en recreatiegebied.

Regenbestendig

Bij de ontwikkeling van de Struijckenkade houden we rekening met het regenbestendig maken van het gebied. Het leidende rainproof-principe (regenbestendigheid) is het lokaal infiltreren van regenwater in de bodem en bij overschot afvoeren naar de groene oever en de waterloop ten westen van het plangebied. De gemeente heeft de ambitie dat de stad in 2020 een bui van 60 mm per uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Hiervan wordt 20 mm via het ondergrondse hemelwaterstelsel verwerkt en wordt 40 mm tijdelijk opgeslagen in de openbare en private ruimten (daken, tuinen, et cetera (Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016–2021).

De Thematische Studie Regenbestendige Gebiedsontwikkeling geeft verder richtlijnen, voorbeelden en tips voor een nadere uitwerking. Deze richtlijnen zullen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Streven is te komen tot een Rainproof oplossingenkaart. Uitgangspunt is om de afvoer van regenwater te vertragen. Infiltratie naar de bodem heeft hierbij de voorkeur, bovengrondse afvoer naar oppervlaktewater daarna en tot slot ondergronds via een hemelwaterriool naar het oppervlaktewater. Bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt het maaiveld zodanig aangelegd, dat het water via het maaiveld in de richting van de waterloop afstroomt.
Voor de bebouwing en het uitgegeven terrein geldt dat de perceeleigenaar in principe zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein. Van water neutrale kavels is sprake wanneer er voorzieningen zijn getroffen die het mogelijk maken dat er minimaal 60 millimeter per uur aan regenwater kan worden vastgehouden en lokaal verwerkt. Dit zijn bijvoorbeeld voorzieningen voor waterberging, hergebruik of infiltratie voorzieningen op het dak, in de margestrook aan de voorzijde van de woningen of in de tuin. Verharding moet worden beperkt om infiltratie mogelijk te maken. Bij de verdere uitwerking zullen hierover concrete afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar.

Hitte en droogte

De klimaatverandering leidt naast heftige regenbuien ook tot hogere temperaturen, hitteperioden en droogte. De verdichting van het aantal woningen in de Struijckenkade leidt tot een kleine toename in bebouwingsoppervlakte en kan daarmee bijdragen aan een toename in temperatuur in het bebouwingsgebied. Groen en dan met name bomen kunnen een matigend effect hebben. De speelstraten en de collectieve tuinen zullen daarom zoveel mogelijk groen ingericht worden. In dit kader is de naastgelegen oeverzone met zijn grote bomen natuurlijk een belangrijke kwaliteit die dan ook behouden moet blijven.

Watercompensatie

De vernieuwing van de Struijckenkade leidt tot een (kleine) toename van de hoeveelheid verharding van minder dan 1.000 m2. Extra watercompensatie is hierdoor niet nodig. Vanzelfsprekend wordt bij de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht besteed aan het rainproof maken van de buurt. Die doen we door zoveel mogelijk te kiezen voor een groene inrichting en de hoeveelheid verharding te beperken.

7. Een gezonde buurt
Amsterdam streeft naar gezonde bewoners in gezondheidbevorderende wijken. De nota Volksgezondheid Amsterdam 2017 – 2020 geeft hiervoor de volgende speerpunten:

- Roken en alcoholgebruik
- Actieve leefstijl en gezond gewicht
- Angst en depressie
- Eenzaamheid

Voor de fysieke vernieuwing van de Struijckenkade zijn vooral de thema's 'Actieve leefstijl en gezond gewicht' en het tegengaan van 'eenzaamheid' onderwerpen die aandacht vereisen. Deze onderwerpen sluiten ook aan bij het thema 'Beweegvriendelijk Stad'.

Bij de fysieke vernieuwing van de Struijckenkade is het de uitdaging om de vernieuwing zo uit te voeren, dat een gezonde leefstijl wordt gestimuleerd en dat er na de vernieuwing opnieuw een gemeenschap ontstaat waarin mensen aandacht hebben voor elkaar en zo eenzaamheid beperken.

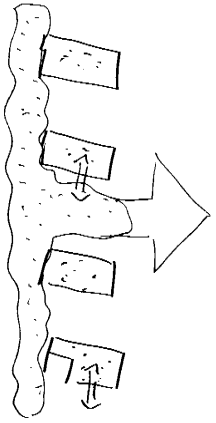
De ligging nabij het Eendrachtspark en de Brettenzone vormen natuurlijke aanleidingen om veel te bewegen. De collectieve binnentuinen kunnen helpen bij het bouwen van een nieuwe gemeenschap in de buurt. De corporaties hebben de intentie om deze tuinen samen in overleg met de bewoners in te richten. Een gezonde leefomgeving is een randvoorwaarde voor een gezonde leefstijl. Uitgangspunt bij de inrichting van de Struijckenkade is dat speelplekken en groen aantrekkelijk zijn ingericht en makkelijk te voet bereikbaar zijn. Door de heldere structuur geeft de nieuwe verkaveling uitzicht op het park en de aanleg van een nieuwe brug maakt het makkelijk om daar te recreëren. Ook de Brettenzone en het Sloterpark liggen in de directe nabijheid en zijn goed bereikbaar.

4 Naar een nieuwe buurt: stedenbouwkundig plan Struijckenkade

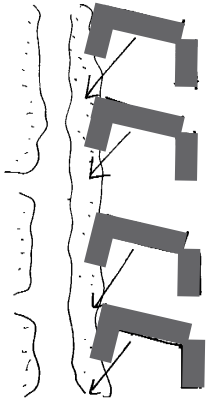
Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een nieuwe verkaveling die gebaseerd is op de bestaande verkavelingsstructuur waarbij bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk worden teruggebracht. De nieuwe verkaveling bestaat uit vier stempels met een centrale as in het midden in het verlengde van de Tobias Asserstraat met mogelijk een nieuwe parkentree in de vorm van een voetgangersbrug.

De nieuwe verkaveling houdt rekening met de volgende uitgangspunten

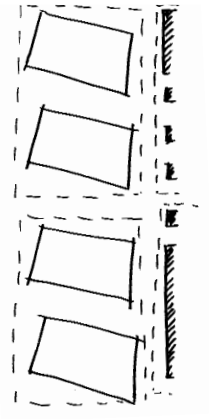
- benutten van bestaande groene kwaliteiten
- terugbrengen van de oriëntatie op het groen
- reageert op het ritme van de directe omgeving
- behoud en verbeteren doorwaadbaarheid tussen buurt en park



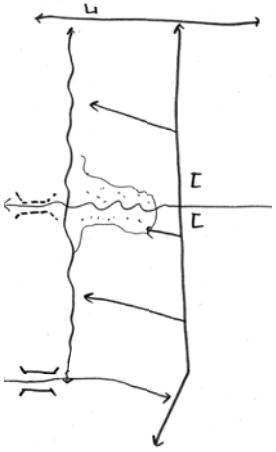
Benutten van bestaande groene kwaliteiten



Terugbrengen oriëntatie op het park



De nieuwe stempels reageren op het ritme van de omgeving



Behoud en verbeteren doorwaadbaarheid tussen buurt en park

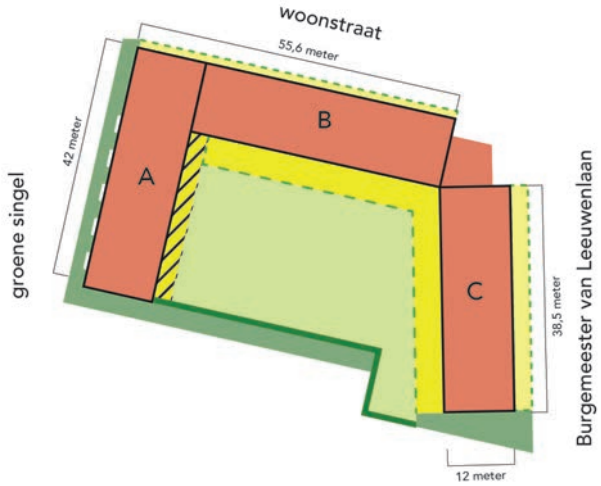


Overzicht nieuwe situatie

4.1 Bouwregels

Stedenbouwkundig opzet
Het plan is net als de oorspronkelijke bebouwing geörienteerd op het park. Het plan bestaat uit 4 repeterende separate verkavelingseenheden met collectieve hoven die samen een ensemble vormen. Elk verkavelingseenheid bestaat uit 3 volumes,
A: Singelblok
B: Langsblok
C: Leeuwenlaanblok

De hoofdstructuur bestaat uit woonstraten, de groene singel, de Burgemeester van Leeuwenlaan, de parkentree in het zuiden en de Antony Moddermanstraat in het noorden.



Struijckenkade: Investeringsnota

Het plan dient te voldoen aan de volgende bouwregels:

Bouwhoogte
Maximale bouwhoogte voor A is 5 bouwlagen tot 16 meter, voor B geldt 5 bouwlagen tot 16 meter, en voor C geldt 4 bouwlagen tot 13 meter.

Bouwdiepte
De maximale bouwdiepte is 12 meter. Ten behoeve van balkons is het mogelijk om 1 meter uit te kragen ten opzichte van de gevel aan de binnenzijde bij B en C, en bij A aan de buitenzijde aan de groene singel.

Rooilijnen
Er wordt onderscheid gemaakt tussen vaste en flexibile rooilijnen. Bij de flexibile rooilijnen is het mogelijk om 1 meter uit te kragen ten behoeve van balkons en veranda's.
Bij C is de bovenste verdieping vormgegeven als een setback, 2 meter terugliggend vanaf de vaste rooilijn van de hoofdmassa.

Ontsluiting
- Begane grond: de entrees van A bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok.
  De entrees van B en C bevinden zich resp. direct aan de woonstraat en aan de Burgemeester van Leeuwenlaan.
- Bovenverdiepingen: de bovenverdiepingen van A worden ontsloten vanaf de gezamenlijke entree aan de woonstraat.
  De bovenverdiepingen van B en C worden ontsloten middels een galerij die te bereiken is vanaf de gezamenlijke entree aan de Burgemeester van Leeuwenlaan.
- Collectieve hoven: de collectieve hoven zijn te bereiken voor bewoners vanaf de begane grond via de gezamenlijke entrees, en voor bewoners wonende op de begane grond via de private achtertuinen.



Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

Legenda

- Bouwvlak
- Openbare ruimte
- Parkeren openbaar
- Speeltuin
- Inrichting openbaar groen (indicatie)
- Collectief hof
- Private tuinen
- Margestrook
- Pad t.b.v. entrees blok A
- Lage beplanting (indicatie)

- 13 Maximale bouwhoogte
- Entree gezamenlijk (indicatie)
- Entree individueel

- Vaste rooilijn
- Flexibele roolijn
- Vaste rooilijn setback
- Haag
- Erfafscheiding private tuinen

- Boom te behouden (indicatie)
- Boom te verwijderen of te verplaatsen (indicatie)

- Mogelijke brugverbinding voor voetgangers

Fietsenstalling en bergingen

- Fietsen- en scootersstalling: Voor het fietsparkeren dient te worden voldaan aan de fietsparkeernormen van Amsterdam. Een inpandige fietsenstalling vindt plaats op de begane grond, zoveel mogelijk gecombineerd met de gezamenlijke entrees.
- Bergingen: bergingen worden inpandig als onderdeel van de woning gerealiseerd.

Buitenruimtes

- Privé
  - Balkons: bij A bevinden de balkons en veranda's zich aan de buitenzijde van het bouwblok, gericht op het park. Bij B en C bevinden de balkons zich aan de binnenzijde van het bouwblok, gericht op de collectieve hof.
  - Tuin: de private tuinen van B en C bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok
- Collectief
  Elk bouwblok heeft een groen collectief hof, toegankelijk voor de bewoners van het bouwblok. De collectieve hof en de private tuinen moeten zoveel mogelijk als één ruimte ervaren worden. De erfafscheidingen zijn hierbij groen en laag ingericht.

Overgangen privé en openbaar

- hof en woonstraat: erfafscheiding in de vorm van een groene lage haag van maximaal 1,2 meter hoog om doorkijk te behouden
- begane grond van Leeuwenlaan: toepassen van een uit te geven groene margestrook met maximale breedte van 3 meter
- begane grond woonstraat: toepassen van een uit te geven groene margestrook met een maximale breedte van 2 meter
- begane grond en groene singel: veranda's op de begane grond worden afgeschermd van het openbare wandelpad met een bufferzone in de vorm van een openbare groenstrook met lage beplanting

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt uitgebreid besproken in paragraaf 4.2, verderop in dit document. Samengevat dient het plan te voldoen aan de volgende punten:

- parkeren: het plan dient te voldoen aan de parkeernormen volgens het huidige parkeerbeleid van Amsterdam. Hier geldt voor sociale huurwoningen een norm van 0 tot 1, met een bezoekersparkeren van 0,1. Terugkerende bewoners met een parkeervergunning dienen een parkeerplaats in de openbare ruimte te krijgen. De nieuwe te realiseren parkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte in de woonstraten (haaksparkeren) en aan de Burgemeester van Leeuwenlaan (langsparkeren).
- entrees park: de entree aan de zuidzijde wordt behouden en begeleid met een groene inrichting van de openbare ruimte. Er wordt rekening gehouden met een tweede mogelijke entree aan de woonstraat in het

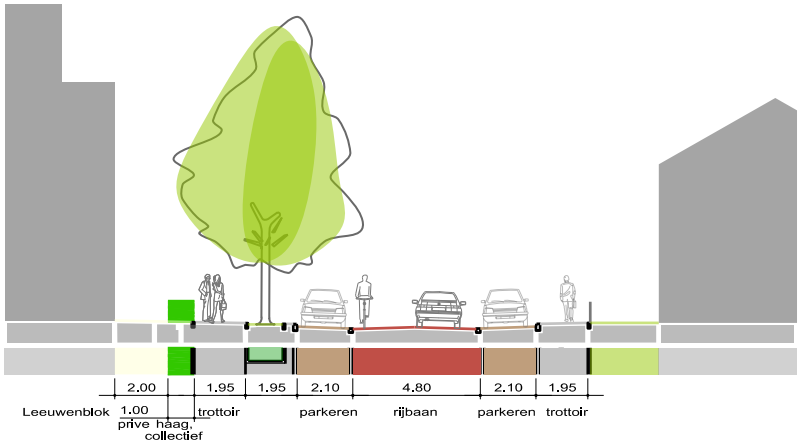
midden van het plangebied in de vorm van een voetgangersbrug
- speeltuin: de openbare speeltuinen bedragen in totaal ca. 800 m2 en bevinden zich aan de (mogelijke) parkentrees
- groene singel: de groene singel wordt behouden en krijgt een nieuw uitnodigende wandelpad
- woonstraten: de woonstraten worden ingericht afhankelijk van het programma, parkeren of speeltuin

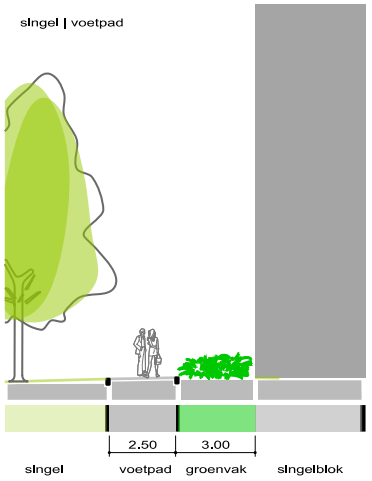
Bomen
De bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. Dit is in ieder geval langs de groene singel en bij de parkentree aan de zuidzijde. In de hoven dient per boom te worden onderzocht of deze behouden kan blijven. In de plankaart is indicatief aangegeven welke bomen behouden kunnen worden en welke gekapt moeten worden. Bomen die gekapt worden, zullen conform de Bomenverordening Amsterdam gecompenseerd worden.

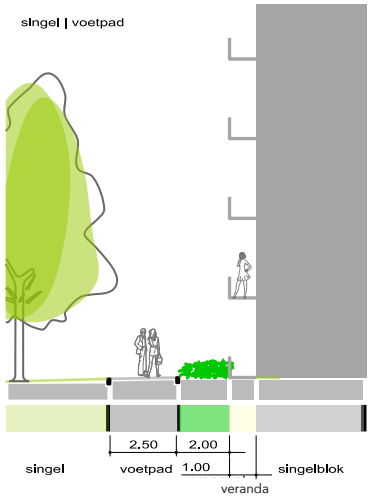
Nota Cultuurhistorie Nieuw West
Het plan dient te voldoen aan de regels van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West (2012), beschermingsregime Tuinstad Standaard.
- In principe een van oorsprong voorkomende verkavelingstypologie;
- Bouwblok / gebouw is architectonische eenheid, repeterend binnen ensemble;
- De maatvoering 2:3 verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte voldoet;
- Het raamwerk blijft in stand; bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits hiërarchie in stand blijft;
- Minimale maat van de (collectieve) groene hoven voldoet (20 x 30 meter);
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd;
- Toepassen Bomentaal Nieuw-West;
- Straatprofielen zijn asymmetrisch

Techniek
- Technische installaties uit het zicht / inpandig oplossen
- Nieuwbouw dient aan te worden gesloten op stadswarmte
- Bij nieuwbouw dient te worden voldaan aan de Hemelwaterverordening van Amsterdam.

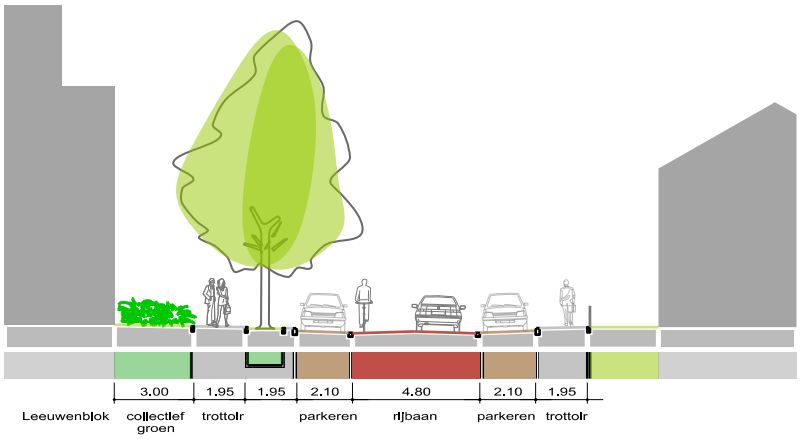
Beeldkwaliteit
Het plan dient te voldoen aan de welstandsnota en het beeldkwaliteitskader. Deze is te vinden bij Hoofdstuk 4, verderop in dit document.



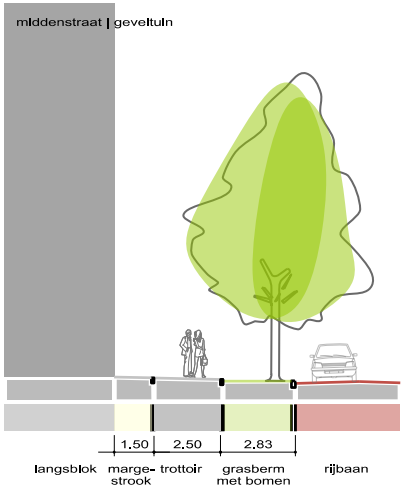




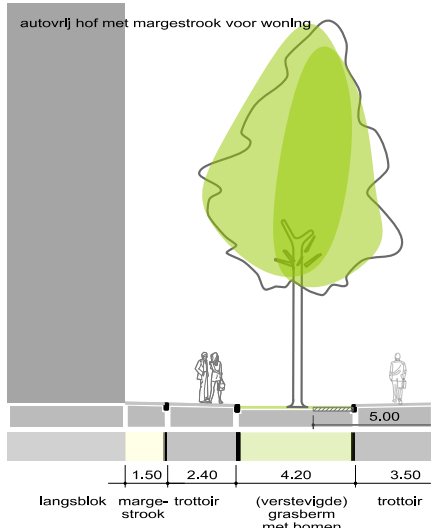
indicatieve uitwerking groene bufferzone singel



indicatieve uitwerkingen margestrook Burgemeester van Leeuwenlaan



indicatieve uitwerking woonstraat



indicatieve uitwerking autovrije woonstraat



Impressie overzicht nieuwe situatie



Impressie hof kijkend vanuit de bestaande fietsbrug aan de zuidzijde



Impressie langs de groene singel kijkend richting het noorden



Impressie Burgemeester van Leeuwenlaan kijkend richting het noorden

4.2 Openbare ruimte

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is dat de buurt een groene plek blijft waar gewoond wordt.

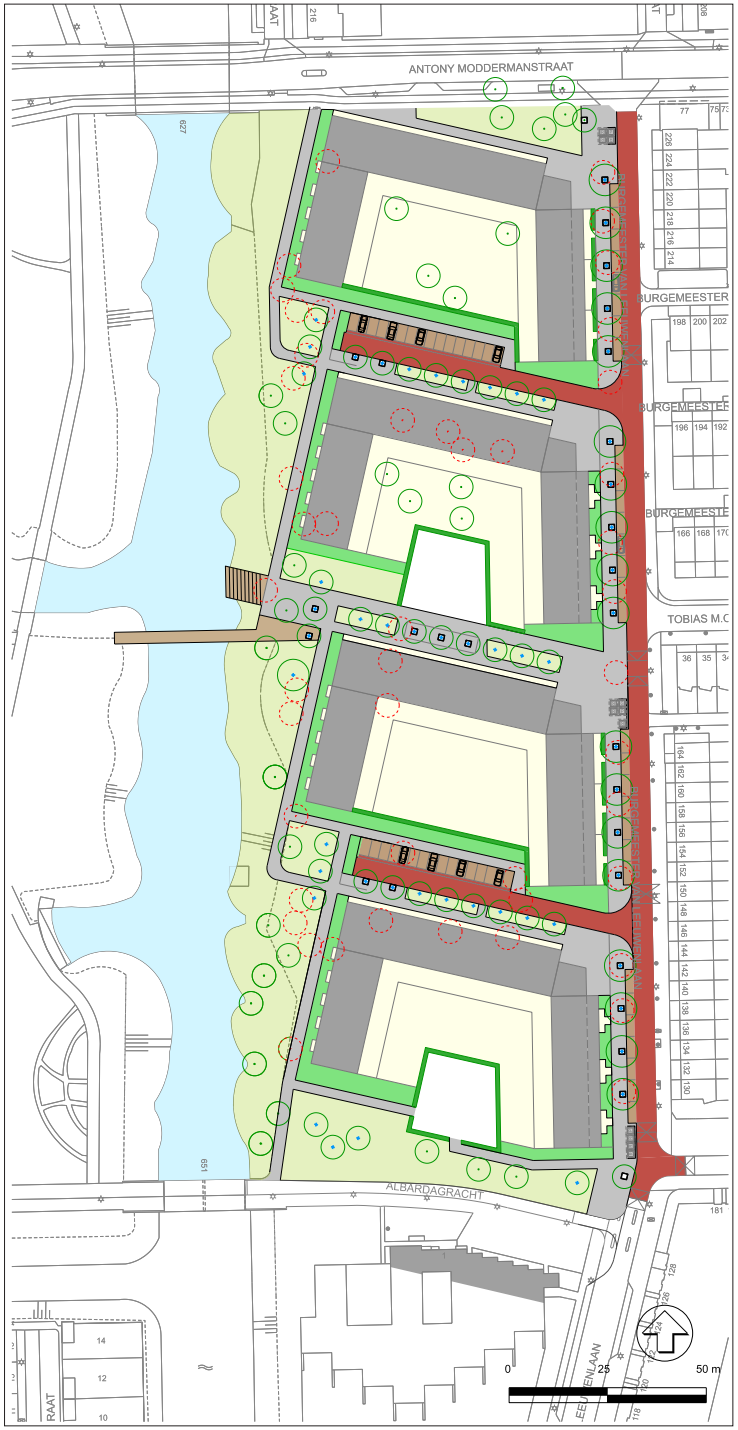
Hoofdstructuur
De parkstrook langs het water met bomen in het gras blijft bestaan. Het slingerende voetpad langs deze groene strook komt in het nieuwe plan weer terug. In het verlengde van de Tobias M.C. Asserstraat ligt een autovrij hof. Een nieuwe brug maakt vanuit dit hof een directe verbinding voor voetgangers naar het Eendrachtspark. In dit hof is ook ruimte gereserveerd voor een speelplek. Aan de zuidkant, in de binnentuin langs het fietspad, komt een tweede speelplek.
In de woonstraten en langs de woningen aan de parkstrook, komen plantvakken.

Wandelpad langs groene singel
Aan de zijde van de groene singel wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk behouden en verbeterd. De hoekverdraaiing langs de singel geeft mogelijkheid tot een nieuw knikkend wandelpad met wisselend uitzicht over de groene singel.

Hoven en speeltuinen
Elk bouwblok krijgt een hof. Het zijn collectieve hoven, te gebruiken door bewoners die aan de hof wonen. Ze zijn dus niet voor iedereen toegankelijk. Vanaf de straat kan je wel in de hof kijken. De speeltuinen, die iets de hoven insteken, zijn wel voor iedereen te gebruiken.

Bomen
Omdat de nieuwbouw niet op precies dezelfde plek wordt teruggebouwd, moeten er bomen worden verwijderd. Als het mogelijk is worden de bomen niet gekapt, maar verplaatst binnen de buurt.
Voor de 'Langsblokken' – de blokken die dwars op de Burgemeester van Leeuwenlaan staan – komt een rij nieuwe bomen voor het woningblok. Ze staan in een grasstrook of in een boomspiegel en zijn (per blok) van dezelfde soort. Bij het bepalen van de soort wordt uitgegaan van bomen met een open, luchtige kroon, bomen die voldoende licht in de woningen laat.

De Burgemeester van Leeuwenlaan is een doorgaande straat, waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. Langs de straat kan geparkeerd worden. De bomen komen in het nieuwe ontwerp terug. Ze moeten wel iets verplaatst worden. Als dat niet mogelijk is, komen er nieuwe bomen voor terug.



Visiekaart openbare ruimte

LEGENDA

Verharding

- Rijbaan klinkers, keiformaat, rood-bruin, keperverband
- Parkeervakken klinkers, keiformaat, roodbruin, elleboogverband
- Trottoir tegels, 300x300x50, standaard lichtgrijs

Beplanting

- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Te kappen/verplaatsen bomen
- Haag
- Plantvak
- Gras

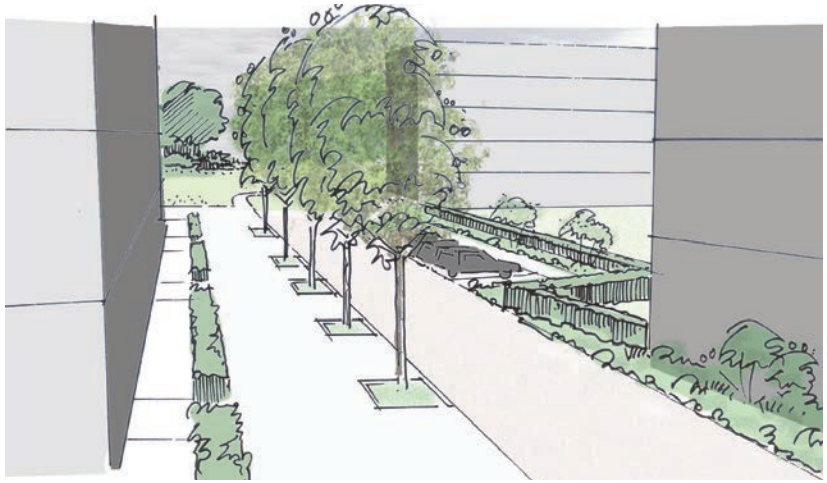
- Uitgeven grond
- Brug en vlonder/tribune

Straatmeubilair

- Boomkrans
- Afvalcontainer & grof vuil lokatie

Parkeren
Parkeren gebeurt zoveel mogelijk langs de Burgemeester van Leeuwenlaan, en wanneer nodig in de woonstraten niet grenzend aan de parkentrees.
Op de Burg. van Leeuwenlaan en Antony Moddermanstraat samen kunnen 34 langsparkeerplaatsen worden gerealiseerd: langs de Burg. van Leeuwenlaan in vier groepen die hetzelfde ritme volgen als de nieuwe bebouwing. In twee woonstraten kunnen er in elk ongeveer 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het totaal aantal mogelijke te realiseren parkeerplaatsen is 66. Het uiteindelijke benodigde aantal parkeerplaatsen zal nader worden bepaald.

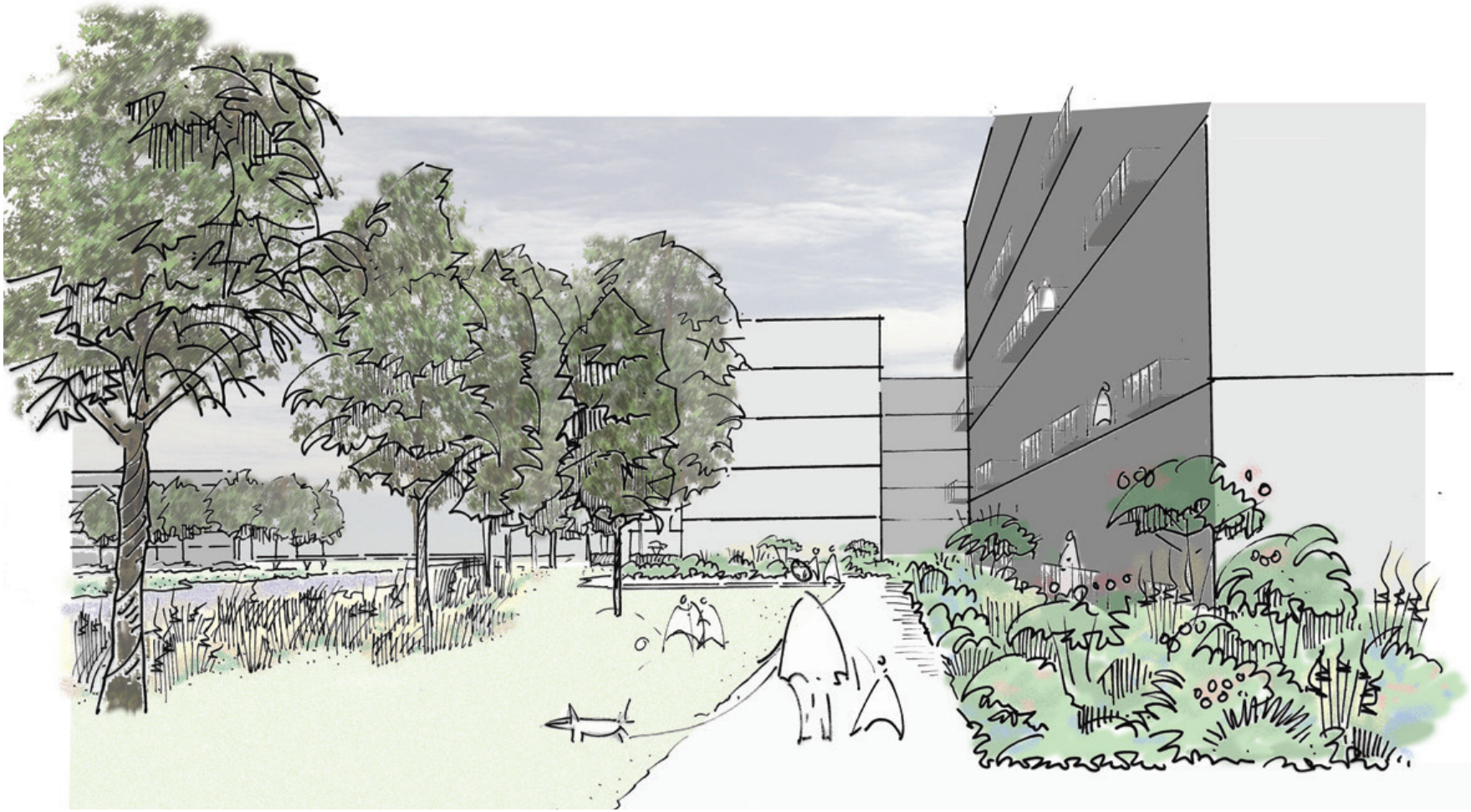
Samen met de corporaties wordt onderzocht of autodelen een kansrijke en realiseerbare optie is voor de nieuwe buurt, met als doel om nieuwe bewoners mogelijkheden te bieden om indien nodig gebruik te kunnen maken van een deelauto. De parkeerplaatsen voor deelauto's worden binnen het plangebied gerealiseerd.



Impressie parkeerstraat kijkend richting Eendrachtspark



Impressie private groenstrook Burgemeester van Leeuwenlaan



Impressie wandelpad langs de singel

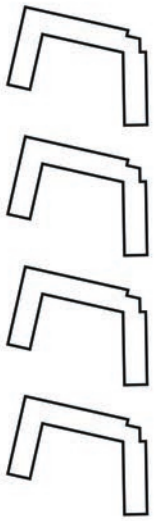
4.3 Beeldkwaliteitskader

Het beeldkwaliteitskader geeft aanvullende criteria naast de bestaande welstandscriteria.

De Struijckenkade vormt een randverkaveling aan het park aan de rand van Slotermeer. Deze context nodigt uit tot het nadenken over een beeldtaal die een hedendaagse vertaling is van de tuinstedelijke kenmerken, die zich voegt in de groene omgeving en de naoorlogse tuinstad, maar tegelijkertijd ruimte biedt tot verbijzondering aan een groene rand.

Deze hedendaagse vertaling uit zich in luchtige, lichte architectuur waarin beleving van het groen centraal staat.

Architectonische eenheid
De Struijckenkade is een ensemble dat bestaat uit vier repeterende verkavelingseenheden. Alle vier de verkavelingseenheden vormen één architectonische eenheid. Elk verkavelingseenheid heeft een gedifferentiëerde opbouw die subtiel samengesteld is uit drie verschillende bouwvolumes.



Stedenbouwkundig ensemble is een architectonische eenheid



Verkavelingseenheid is samengesteld uit drie verschillende volumes

Plint en bovenbouw
De plint en bovenbouw vormen een architectonisch geheel.

Bij B en C bestaat de plint uit begane grondwoningen waarbij de vormgeving bijdraagt aan de sociale controle op straat. Aan de Burg. van Leeuwenlaan en de woonstraat wordt dit gecombineerd met een groene margestrook.

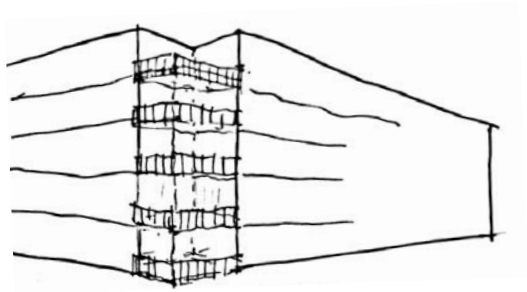
De fietsenstalling bevindt zich op de begane grond en dient wanneer grenzend aan de voorgevel in samenhang met de rest van de plint te worden vormgegeven.

Setback
De setback dient een architectonische eenheid te vormen met de rest van het bouwblok.

Buitenruimtes:
- Balkons en galerijen blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.
  - Balkons en veranda's kunnen maximaal 1 meter uitkragen.
  - De galerijen worden opgenomen in de hoofdmassa en zijn toegestaan vanaf de derde woonlaag
- De balustrades van balkons en galerijen worden samenhangend en transparant vormgegeven.

Overgang prive en openbaar
In de woonstraten is er bij blok B en in de Burgemeester van Leeuwenlaan bij blok C ruimte voor een groene margestrook om het verblijven op straat te stimuleren en de overgang tussen prive en openbaar te verzachten. Deze margestroken dienen zoveel mogelijk te worden meeontworpen in de architectuur van de bebouwing en kan gecombineerd worden met een haag.

Vormgeving en verbijzondering hoeken en koppen
- de trappenhuizen dienen transparant en uitnodigend vormgegeven te worden, zonder dat ze lichthinder vormen voor de directe omgeving
- de gezamenlijke entree aan de Burgemeester van Leeuwenlaan wordt terugliggend vormgegeven
- de hoeken aan de Struijckenkade dienen openheid en transparantie uit te stralen
- kopgevels dienen geen blinde gevels te zijn



Voorbeeld open en transparante hoek Struijckenkade

Dak en dakrand
- Een groen dak ten behoeve van regenwateropvang is toegestaan.
- Zonnepanelen op het dak zijn toegestaan
- De bekroning van het dak is subtiel vormgegeven en sluit aan op de materialisering van de hoofdmassa

Materialisering gevel
- Uitgangspunt voor de gevel is het toepassen van lichte baksteen die is afgestemd op de omgeving met de mogelijkheid tot subtiele kleuraccenten
- ramen dienen zodanig te worden vormgegeven dat openheid en beleving van groen centraal staat
- horizontale geleding is subtiel toegepast

Architect
Voor alle blokken gaat de voorkeur uit naar een architectenbureau om eenheid en samenhang te waarborgen. De architect dient affiniteit te hebben met middelhoge woningbouw, bij voorkeur in Amsterdam (Nieuw-West) en/of in naoorlogse gebieden.

5 Ontwikkelstrategie

5.1 Grondruil

De nieuwbouw van de Struijckenbuurt wordt gerealiseerd in een nieuwe verkaveling. Voor deze vernieuwing is een grondruil nodig tussen gemeente en de Rochdale en Stadgenoot. In de huidige situatie is er 12.903 m2 grond in erfpacht uitgegeven aan de corporaties. In de nieuwe situatie blijft dit ongeveer hetzelfde.

In de tekening op de volgende pagina een overzicht van de huidige erfpachtsituatie en de nieuwe situatie.

5.2 Realisatie

De nieuwbouw voor de Struijckenkade met zo'n 300 nieuwe woningen wordt gezamenlijk door Rochdale en Stadgenoot ontwikkeld en gerealiseerd. De planning en fasering wordt in de ontwerpfase nader uitgewerkt. De herhuisvesting van de eerste bewoners zal naar verwachting medio 2021 kunnen starten na afgifte van de peildatum. Voor de herhuisvesting wordt uitgegaan van een periode van maximaal 1,5 jaar volgens de Amsterdamse Kaderafspraken tot aan de eerste sloop, wat betekent dat in 2023 de eerste bouwfase van start zal kunnen gaan. De vier nieuwbouwblokken zullen naar verwachting aaneensluitend worden gerealiseerd. Tijdens de transitiefase zal rekening gehouden wordt met het beperken van overlast voor omwonenden en het leefbaar houden van de buurt. Er wordt rekening gehouden met een totale bouwperiode van circa 3 tot 4 jaar, wat betekent dat het gehele nieuwbouwproject volgens de huidige inschatting in 2026 kan worden opgeleverd.

5.3 Taakverdeling

De vernieuwing van de Struijckenkade valt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht ACE). Dit betekent dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor de herhuisvesting van de huidige huurders, de sloop en het bouwrijp maken van het gebied en voor eigen rekening en risico de nieuwbouw realiseren. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.


4275
4276
3964
3966
uitgeefbaar bestaand
uitgeefbaar nieuw

6 Participatie

De participatie van huurders en omwonenden heeft op de volgende wijze plaats gevonden:

De huurders
Bij de start van het planproces hebben de corporaties een project/bewonerscommissie opgericht. Oorspronkelijk was er een projectcommissie voor het bezit van Rochdale en een bewonerscommissie voor de woningen van Stadgenoot. Gaandeweg hebben de commissies gekozen voor samenwerking en functioneren ze als één bewoners/projectcommissie ondersteund door !WOON. In overleg met de bewoners/projectcommissie en !WOON hebben de corporaties een voorkeursscenario opgesteld gebaseerd op sloop-nieuwbouw. In september 2020 heeft de bewoners/projectcommissie ingestemd met dit voorkeursscenario, dat door het merendeel van de bewoners wordt gedragen. De corporaties volgen in het overleg met de huurders de "Kaderafspraken Vernieuwing & Verbetering".

De buurt
Zowel de huurders van de te slopen woningen als de omwonenden zijn door de gemeente en de corporaties uitgenodigd mee te denken over de nieuwe (stedenbouwkundige) inrichting van het gebied. Hiervoor is er een algemene buurtbijeenkomst georganiseerd waarin het nieuwe stedenbouwkundige plan is besproken. Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft een aantal omwonenden zich georganiseerd en aangeven actief mee te willen denken over de verdere planuitwerking. Met deze groep omwonenden zijn extra bijeenkomsten georganiseerd.

Als gevolg van de corona-maatregelen hebben we geen grote buurtbijeenkomsten meer kunnen organiseren. In de plaats daarvan hebben we een informatiekrant gemaakt en verspreid in de buurt waarin het plan voor de vernieuwing van de buurt is gepresenteerd. In aansluiting daarop is op 1 december 2020 een webinar georganiseerd waar men vragen kon stellen en een nadere toelichting kon worden verkregen. Tevens is de mogelijkheid geboden om per mail en telefonisch te reageren op het plan.

Draagvlak voor sloop/nieuwbouw
Zowel voor de gemeente als voor de corporaties is het belangrijk dat er voldoende draagvlak is bij bewoners voor de gekozen vorm van vernieuwing. Door de bewoners-/projectcommissie is een positief advies uitgebracht over de voorgenomen sloop/nieuwbouw. Ook tijdens het participatieproces is gebleken dat de aanwezigen positief staan ten opzichte van het plan. Met een kanttekening: de omwonenden maken zich zorgen over het geringe aantal parkeerplaatsen dat voor de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Dit aantal is echter gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormenbeleid, waarin de raad de keuze heeft gemaakt om minder parkeerplaatsen op straat toe te staan ten gunste van meer ruimte voor groen en spelen. Omwonenden constateren dat de parkeerdruk in de buurt al hoog is. Nieuwe bewoners krijgen weliswaar geen vergunning om op straat te parkeren, maar de bewoners vrezen dat de gemeente dit beleid tezijnertijd zal heroverwegen zodat nieuwe bewoners toch een vergunning kunnen krijgen om op straat te parkeren waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger zal worden.

De afronding van het stedenbouwkundig plan betekent niet het einde van het participatietraject. Op basis van het plan wordt het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. Hierbij worden bewoners opnieuw betrokken.

Inspraak
De concept Investeringsnota heeft ter inzage gelegen in de periode van 16 november t/m 31 december 2020. De bewoners en ondernemers in het gebied zijn met een Informatiekrant geïnformeerd over de inhoud van het plan en de mogelijkheden om te reageren op het plan. Op 1 december is er een webinar georganiseerd waar bewoners vragen konden stellen en nadere toelichting krijgen. De reacties tijdens het webinar en de reacties die per mail zijn binnengekomen, zijn verwerkt in de "Nota van beantwoording inspraak concept-Investeringsnota Struijckenkade". Tijdens het webinar waren ongeveer 30 bewoners

aanwezig. Vragen hadden onder andere betrekking op de herhuisvesting, het aantal parkeerplaatsen en de aansluiting van het fietspad Albardagracht – Bernard Loderstraat. Per mail zijn vragen en opmerkingen binnen gekomen over herhuisvesting, parkeren, de breedte van de Burgemeester van Leeuwenlaan en mogelijke lichthinder vanuit de nieuwbouw. Naar aanleiding van de reacties zijn in de investeringsnota extra flankerende maatregelen opgenomen op het gebied van mobiliteit (deelauto's, stalling van scooters), is aandacht besteed aan het voorkomen van lichthinder, is de breedte van de Burgemeester Van leeuwenlaan opnieuw bekeken en aangepast aan het gewenste profiel en wordt de aansluiting van het fietspad Albardagracht nader onderzocht.

7 Onderzoekresultaten

De herontwikkeling van de Struijckenkade moet voldoen aan diverse milieutechnische randvoorwaarden en bijbehorende regelgeving. Definitieve onderzoeken hiervoor worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplan- en/of vergunningprocedure. De volgende onderzoeken geven een eerste indicatie van de (milieu)technische haalbaarheid en randvoorwaarden die aan de ontwikkeling worden gesteld.

Bodemonderzoek
De Struijckenkade is sinds de jaren '50 een woongebied geweest met weinig bodemvervuilende activiteiten. De bodemkwaliteitskaarten geven als verwachting hooguit een lichte verontreiniging. In het kader van de omgevingsaanvraag zal nader en meer gedetailleerd onderzoek plaats vinden.

Archeologische waarde
Op de Cultuur Historische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland staan geen waardevolle plekken of gebouwen genoemd. In het kader van het bestemmingsplan Slotermeer is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is: Op basis van de historisch-topografische analyse kunnen binnen het plangebied wijdverspreide sporen van landgebruik vanaf de 12de eeuw worden verwacht. Door grootschalig grondverzet in de 20ste eeuw zullen deze verstoord zijn geraakt. Voor het gehele plangebied geldt daarom een negatieve verwachting. Daarmee is het plangebied vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.

Wel geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan vijftig jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Flora en fauna onderzoek
In het kader van de Wet Natuurbescherming is een natuurtoets uitgevoerd waarbij de effecten van ruimtelijke ingrepen op aanwezige soorten is onderzocht. Uit deze toets is gebleken dat er beschermde vleermuizen in het gebied aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd en naar verwachting zal een ontheffing moeten worden aangevraagd.

Luchtkwaliteit onderzoek
De kern van de Wet Milieubeheer bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Vanwege de beperkte verdichting in woningaantallen is de verwachting dat er een niet-betekenende toename van luchtverontreiniging is door extra verkeer. De nieuwbouwwoningen voldoen straks minimaal aan de huidige isolatie-eisen, wat leidt tot vermindering van emissie. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verdichting.

Wateronderzoek
Door de transformatie kan er in het vernieuwingsgebied sprake zijn van toename van het verhard oppervlak. Het Waterschap Amstel-, Gooi- en Vechtstreek heeft als integrale keur vastgesteld dat minimaal 10% van het extra verhard oppervlak binnen hetzelfde watersysteem aan water dient te worden aangelegd. Bij een toename < 1.000 m2 verharding is geen compensatie nodig. De hoeveelheid verharding neemt in dit project toe met minder dan 1.000 m2. Extra compensatie is niet noodzakelijk.

Kabels en Leidingen
Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het vernieuwingsgebied. De huisaansluitingen zullen worden opgezegd en verwijderd. Voor de nieuwe situatie zal in goed overleg met diensten en bedrijven een nieuw tracé voor de kabels en leidingen worden vastgelegd.

Akoestisch onderzoek
De Wet Geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Het plangebied ligt in de geluidszone van Westpoort

(Industrielawaai). Dit betekent dat mogelijk een ontheffing moet worden aangevraagd. In de volgende fase zal dit nader worden onderzocht.

Externe veiligheid
De twee noordelijke stroken van het plangebied Struijckenkade vallen binnen de risicozone van de Haarlemmerweg.

Grondbalans
Uitgangspunt is dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat vrijkomende grond, voor zover milieuhygiënisch is toegestaan, zoveel mogelijk binnen het project moet worden hergebruikt.

Civieltechnisch
De civieltechnische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen zijn: de gemiddelde maaiveldhoogte wordt nader bepaald met als uitgangspunt een robuust peil in het licht van de klimaatverandering. Kasten, onderstations en dergelijke voor kabels en leidingen worden inpandig opgelost. In de planvorming moet rekening worden gehouden met de eisen voor toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.

Tijdelijke brug 627 – Anthony Moddermanstraat

Vanwege de slechte staat is brug 627 in de Antony Moddermanstraat in 2017 vervangen door een tijdelijke brug in afwachting van de nieuwe brug. De vervanging staat op het programma Bruggen en Kademuren voor 2025/2026. Het laatste (noordelijke) nieuwbouwblok van de Struijckenkade valt deels over de toegangsweg naar de tijdelijke brug. Hierdoor kan het laatste nieuwbouwblok pas gerealiseerd worden als de nieuwe brug gereed is. Onderzocht wordt of deze planning kan worden versneld.

8 Financiën

Voor de vernieuwing van de Struijckenkade is een grondexploitatie opgesteld om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid. De financiële paragraaf Vernieuwing Struijckenkade maakt als bijlage onderdeel uit van deze investeringsnota.

Uitgangspunten grondexploitatie

Ruimtegebruik
Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 29.542 m2. Binnen het plangebied is de verdeling uit te geven grond en openbare ruimte 12.688 m2 uitgeefbaar en 16.854 m2 openbaar gebied.

Programma en opbrengsten
In het plangebied worden circa 300 woningen gerealiseerd. Van dit programma is ongeveer 55% sociale woningbouw en 45% middeldure huurwoningen. Op basis van dit programma is een raming gemaakt voor de grondopbrengsten.

Investeringen
De investeringen betreffen vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de inrichting van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van een nieuwe voetgangersbrug, en de proceskosten voor voorbereiding en uitvoering.

Planning
De sloop van de eerste woningen staat gepland in 2023, waarna aansluitend gestart wordt met de nieuwbouw. Het project zal naar verwachting in 2026 gereed zijn.

Wie waren mr. Dr. A. A. H. Struijcken en Burgemeester Van Leeuwen?

Dr. A. A. H. Struijcken

Antonius Alexis Hendricus Struijcken werd geboren op 8 februari 1873 in Doesburg als zoon van de gepensioneerde kapitein uit het Koninklijk Nederlandsch-Indisch Leger Arnoldus Struiken en Johanna Wilhelmina Maria Wanders. Hij volgde onderwijs aan de Rijks Hogere Burgerschool in Groningen en in 1891 legde hij met goed gevolg het staatsexamen af. In 1892 begon hij aan een studie rechten aan de Universiteit Leiden en promoveerde in 1898 aldaar. Het jaar erop ging hij aan de slag als advocaat en procureur in Den Haag. In 1903 promoveerde hij nogmaals. Ditmaal onder Jacques Oppenheim in de staatswetenschappen op het proefschrift Het Rechtsbegrip; theoretische onderzoekingen.

In 1906 werd Struijcken benoemd tot hoogleraar "staatsrecht en volkenrecht, de encyclopaedie van het recht en de staatsleer" aan de Universiteit van Amsterdam. Van 1908 tot en met 1911 was hij lid van de Staatscommissie-De Marez Oyens. Zijn hoogleraarschap werd in 1914 beëindigd wegens zijn benoeming tot staatsraad. Wel bleef hij aan als buitengewoon hoogleraar in de algemene staatsleer.

Toen de Eerste Wereldoorlog uitbrak was dit voor hem reden om zijn focus te verleggen naar het werken aan vraagstukken op het gebied van internationale politiek en internationaal publiekrecht. Na de oorlog speelde hij in 1919 en 1920 een belangrijke rol tijdens de vredesonderhandelingen in Versailles. In 1920 werd hij benoemd tot Ridder in de Orde van de Nederlandse Leeuw. Ook was hij lid van de Nederlandse delegatie voor de Haagse Conferentie over Rusland in 1922 en van 1922 tot en met 1923 was hij dit tijdens de conferentie over de herziening oorlogsrecht. Van 1922 tot en met 1923 was hij tevens lid van het Permanente Hof van Arbitrage, lid van de staatscommissie onderzoek inzake het tempo van aanbouw van de voorgestelde vloot en voorzitter van het Centraal Stembureau.

Hij overleed op 28 juli 1923 in Den Haag.

Burgemeester Van Leeuwen

Wilhelmus Frederik van Leeuwen (Soerabaja (Ned.-Indië), 18 april 1860 - Den Haag, 6 september 1930) was een Nederlands politicus. Van Leeuwen studeerde aan de Universiteit van Amsterdam en promoveerde in 1883 tot doctor in de rechtswetenschappen en vestigde zich daarna als advocaat en procureur in de hoofdstad.

Van Leeuwen was een voortvarend bestuurder van Indische afkomst met vele nevenfuncties. Hij was een succesvol wethouder en burgemeester van de gemeente Amsterdam. Hij hekelde als liberaal lid van de Eerste Kamer de bemoeizucht van de minister van Binnenlandse Zaken. Hij was de eerste vicepresident van de Raad van State die niet van adel was en commissaris van de Koningin in de provincie Noord-Holland.

Van Leeuwen was daarnaast onder meer curator der Gemeente Universiteit van Amsterdam, erelid van diverse verenigingen, zoals van het Koninklijk Oudheidkundig Genootschap, en voorzitter van het Zuid-Sumatra Instituut en van de Raad van Commissarissen van de Twentsche Bank. Hij overleed na een kortstondig ziekbed en werd begraven op de Begraafplaats Westerveld.

Bronnen: wikipedia