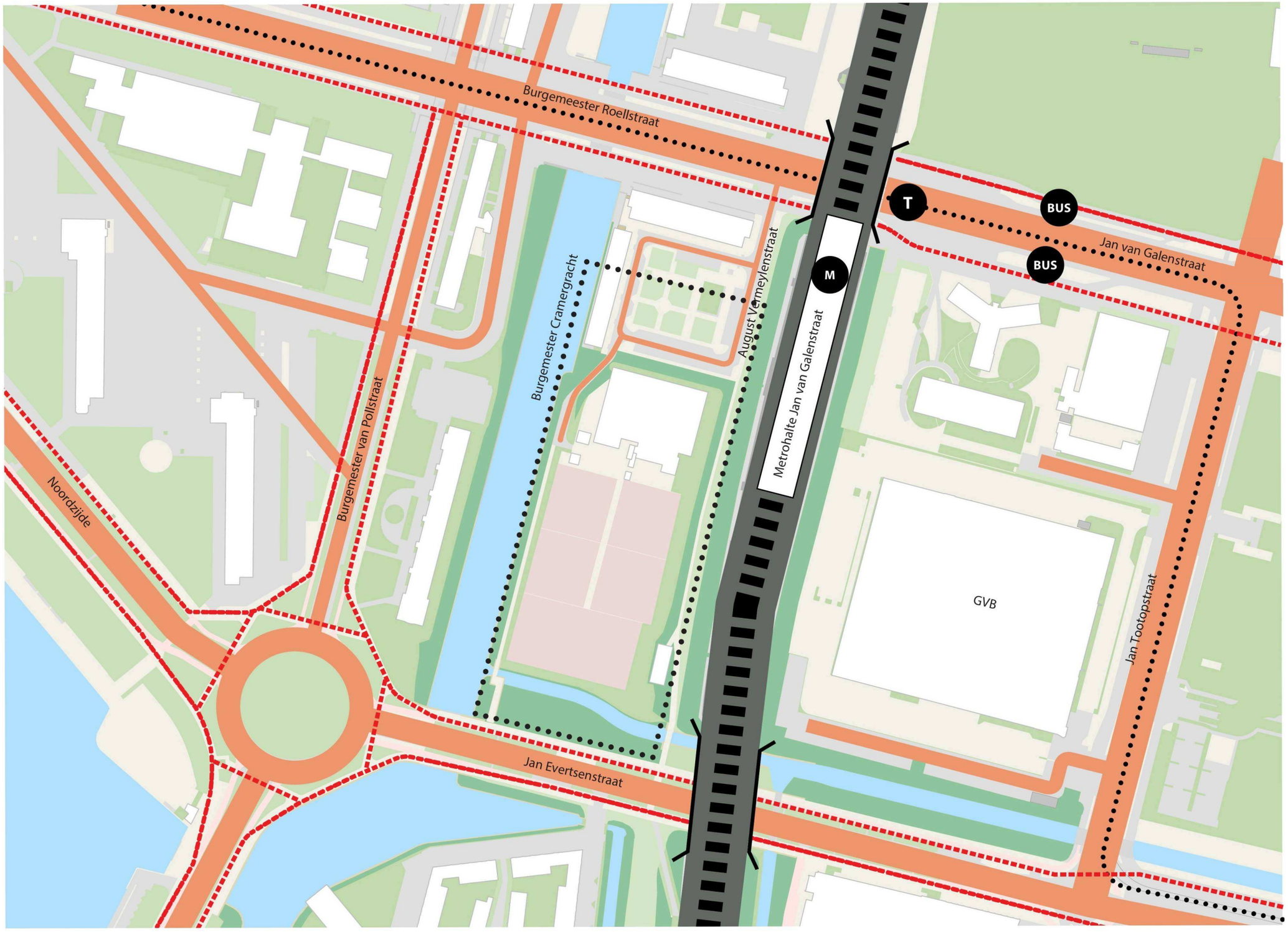
CONCEPT SO
SLOTERPLAS TENNISPARKLOCATIE

01-03-2019

VORM

BASIC CITY
architecture+urbanism

LOCATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



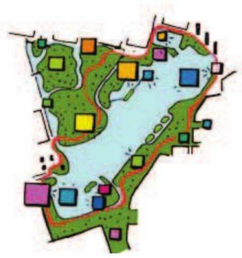
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT







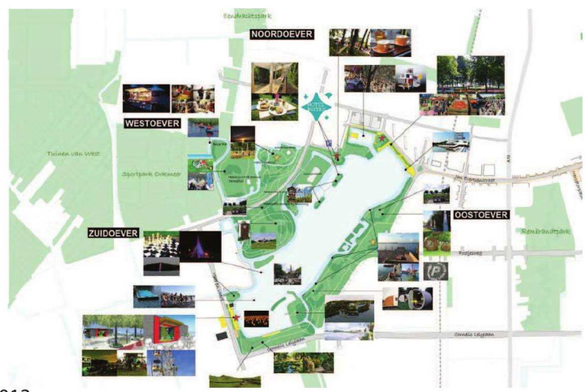
StrategienotaWestelijk deel Jan Evertsenstraat, Gemeente Amsterdam, 19 april 2016



Van...



...naar



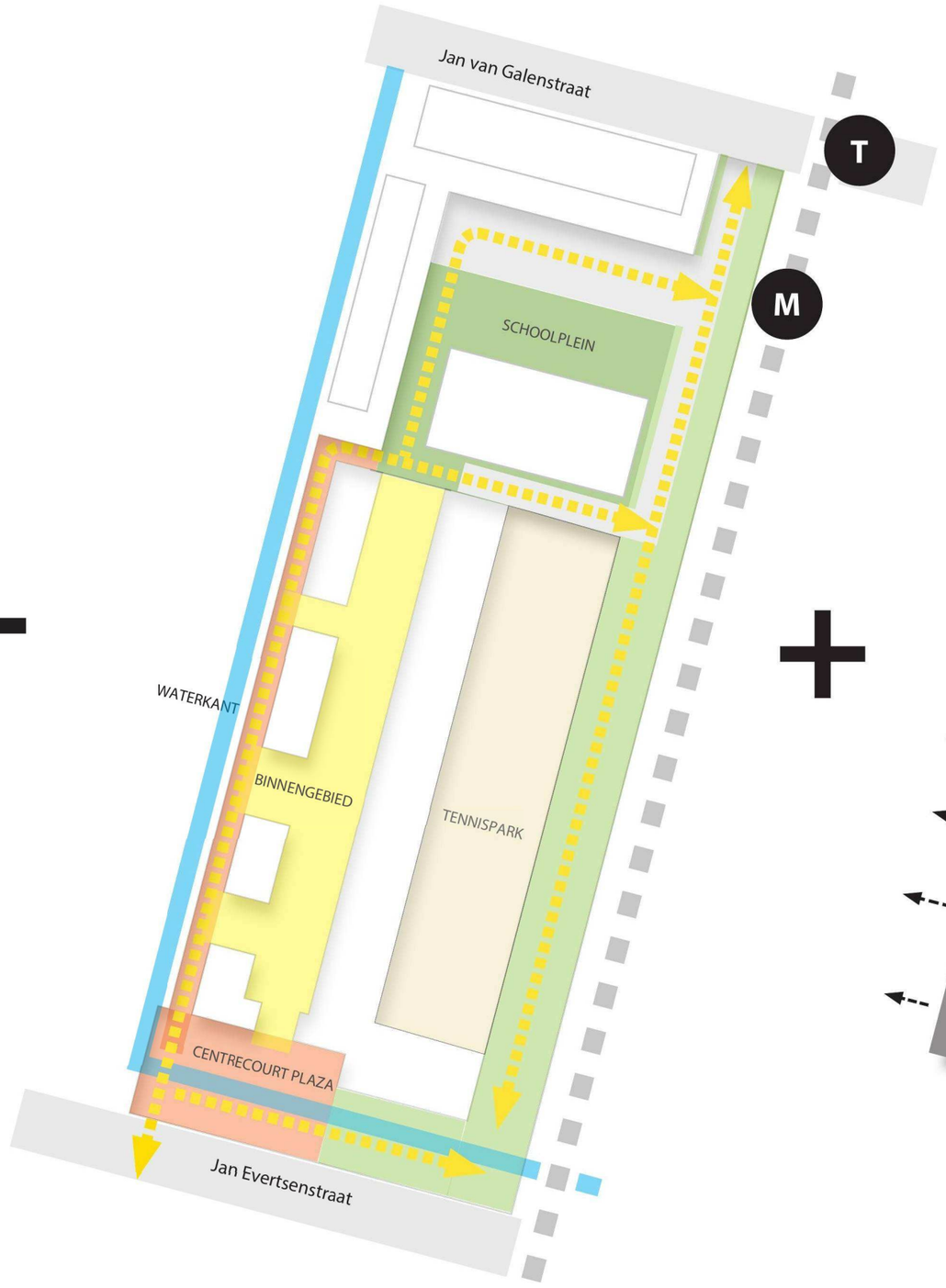
Ontwikkelstrategie Sloterplas, Gemeente Amsterdam, februari 2013

HET CONCEPT

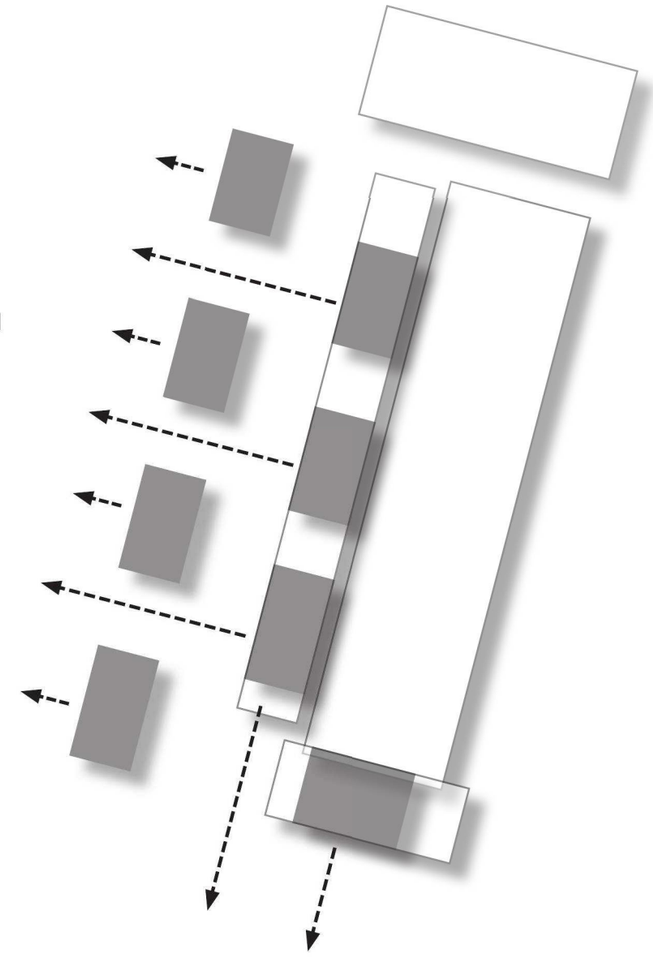
COMPACT EN DIVERS PROGRAMMA



GEÏNTEGREERDE OPENBARE RUIMTE



ORIENTATIE BEBOUWING OP WATERKANT EN SLOTERPLAS



IMPRESSIE



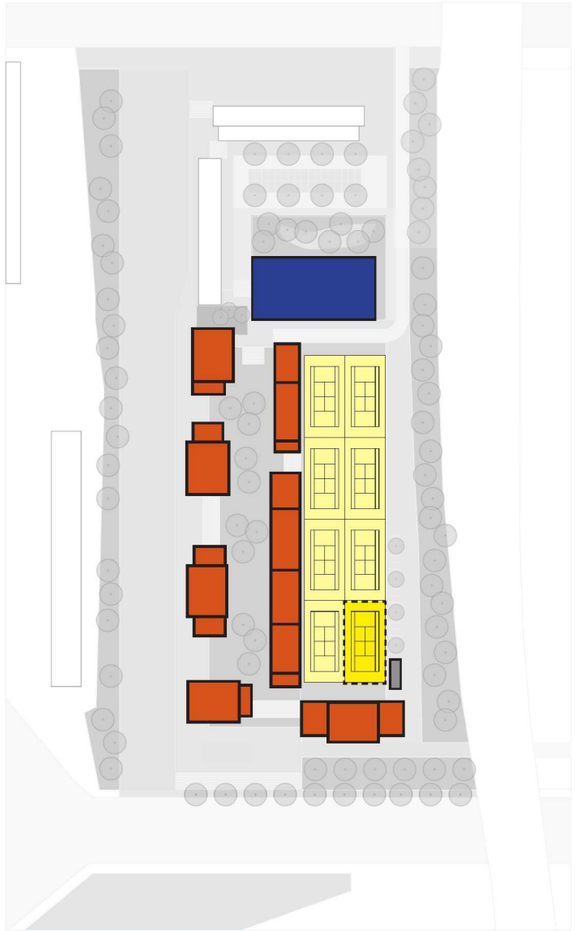
ILLUSTRATIEF MASTERPLAN: DAKPLAN



VORM / ARONS EN GELAUFF / BASIC CITY A+U

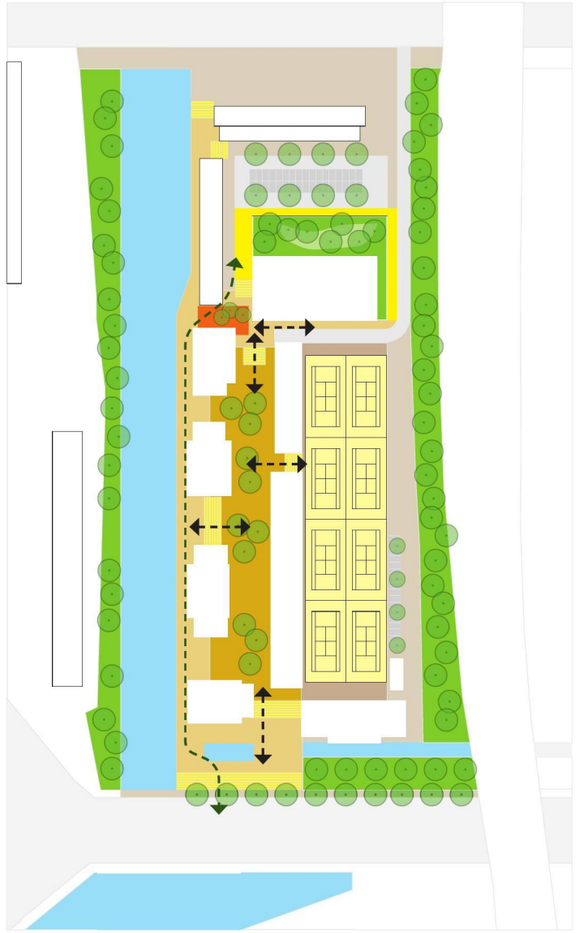
FUNCTIONELE ASPECTEN

PROGRAMMA



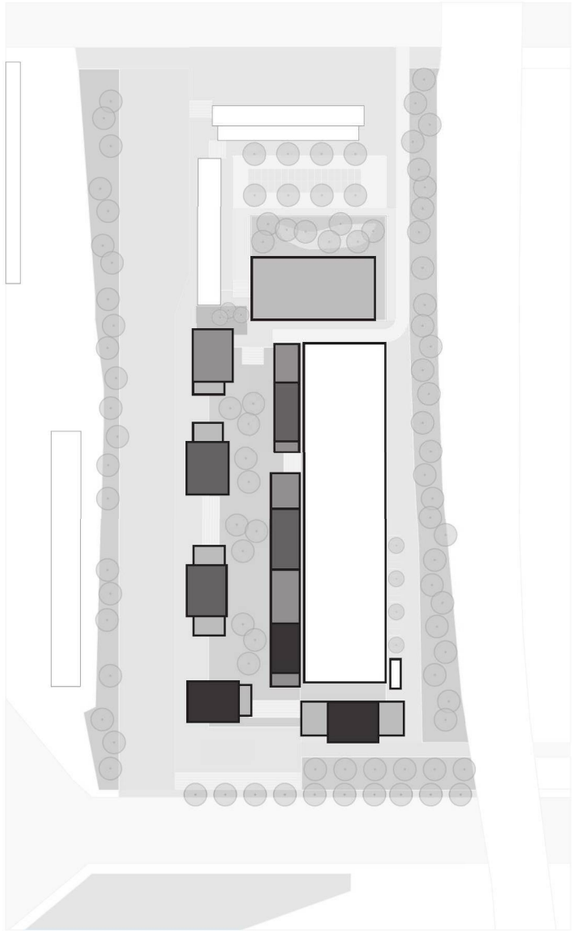
- Woonprogramma
- Tennispark
- Optie locatie clubgebouw
- Basisschool
- Trafohuisje

OPENBARE RUIMTE



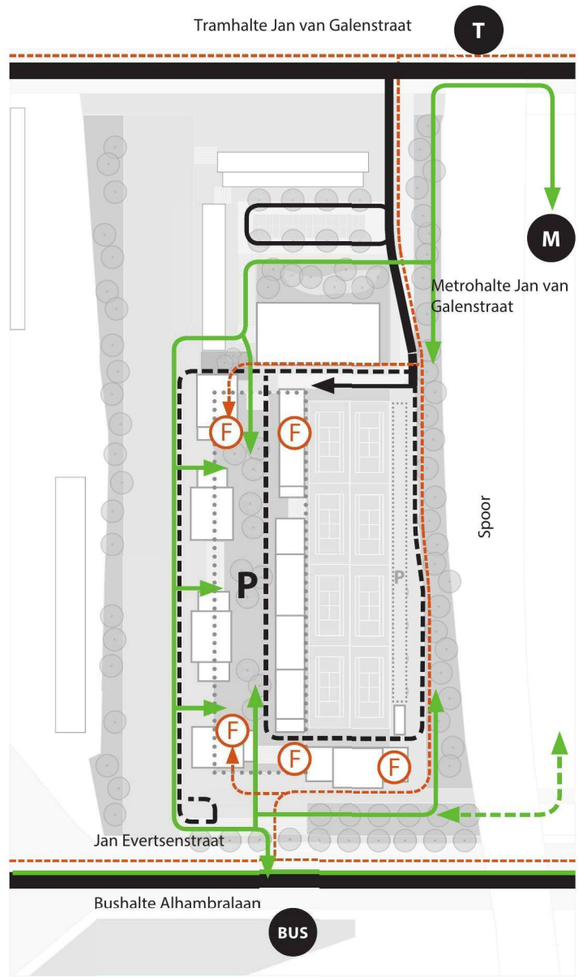
- Water
- Groen omgeving
- Waterkant
- Binnengebied
- Tennispark
- Dwarsverbindingen
- Waterkant voetgangersroute

BEBOUWING



- Hoogte accent
- Hoog
- Midden hoog
- Laag
- Tennispark/trafohuisje

ONTSLUITING



- Hoofd (auto) infrastructuur
- P Parkeergarage
- P Zoekgebied bezoekersparkeren
- Zoekgebied route hulpdiensten, verhuiswagens, vuilnis en laden & lossen
- Hoofdfietsroute
- F Fietsenstalling
- Voetgangersroute
- Voetgangersroute optioneel

AMBITIES DUURZAAMHEID

GEZONDE WIJK

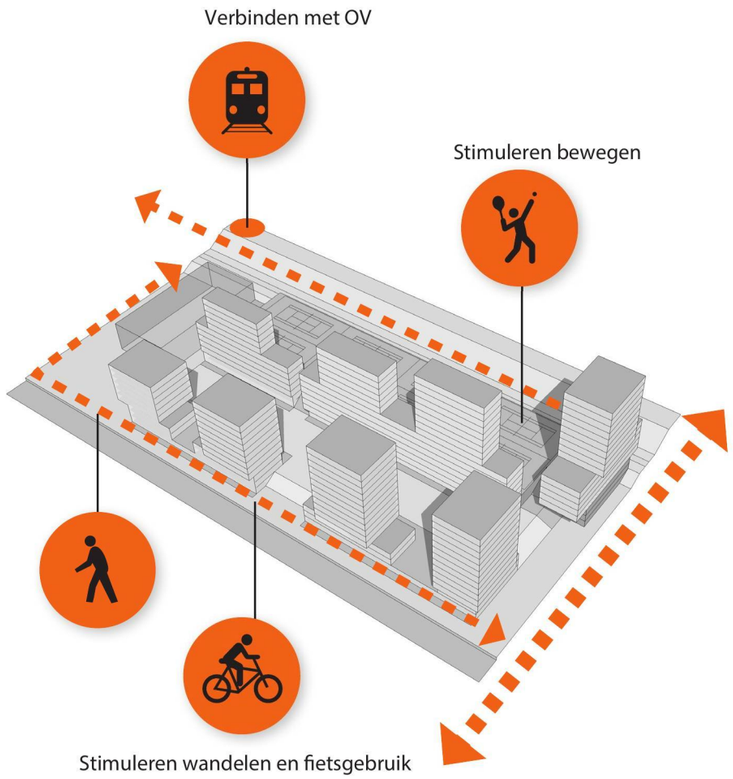
Onder andere inzetten op:
- beperken autogebruik en goed verbinden met OV
- stimuleren bewegen (sport, wandelen, fietsen)
- optimale woonkwaliteit (o.a. geluidluw)
- smart mobility (electrische deelscooters, -auto's, -fietsen)

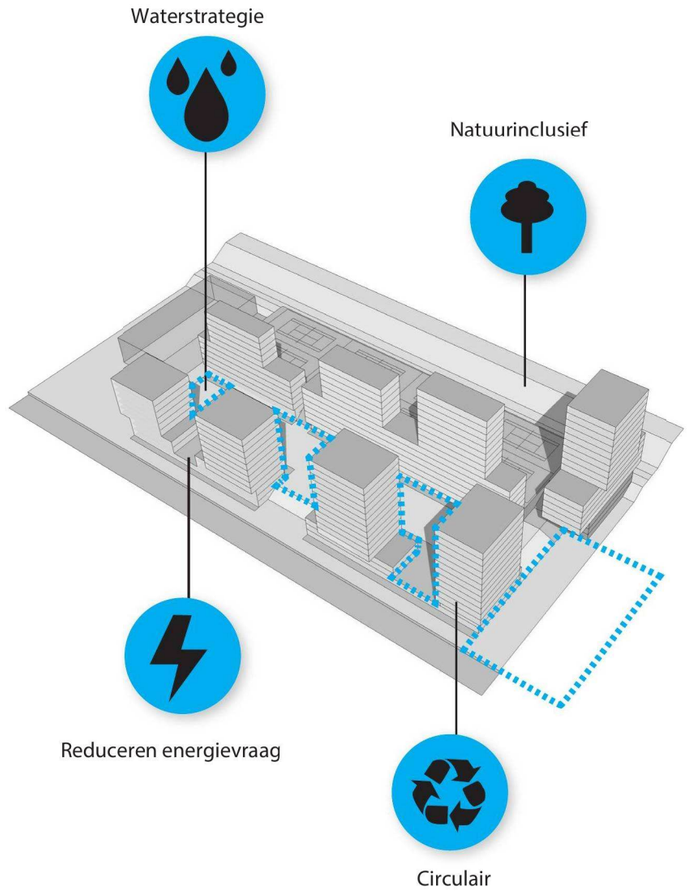
ADAPTIEVE WIJK

Onder andere inzetten op:
- Reduceren energievraag: BENG, Pv-panelen
- Waterstrategie: rainproof, duurzame waterberging, waterhergebruik
- Warmtevraag reduceren: aardgasvrij (stadswarmte of alternatief)
- Circulair/ MPG < 0,5, industrieel bouwen,
- Inzetten op biodiversiteit en natuurinclusief (bijv. spoorzone als ecologische canyon);

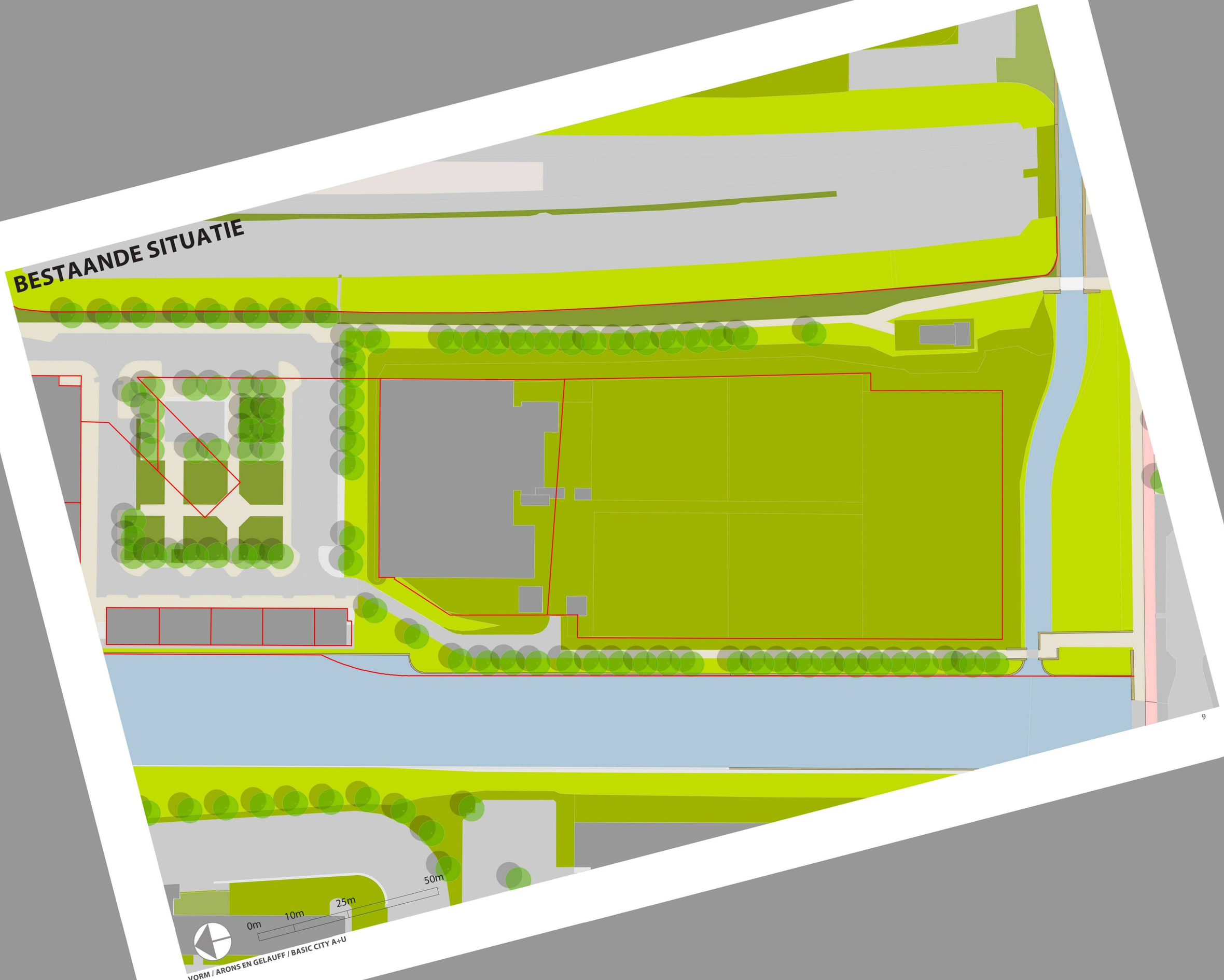
SOCIALE WIJK

Onder andere inzetten op:
- ontmoetingsplekken in openbare ruimte
- gedeelde gebouwvoorzieningen
- collectieve daktuinen
- 80% betaalbaar programma,
- woongroepen
- mix woontypologieën
- gezinnen
- Krajicek court en symbolische waarde gestapeld tennispark
- ruimte voor een school
- betekenisvolle architectuur voortbordurend op tuinstadprincipes

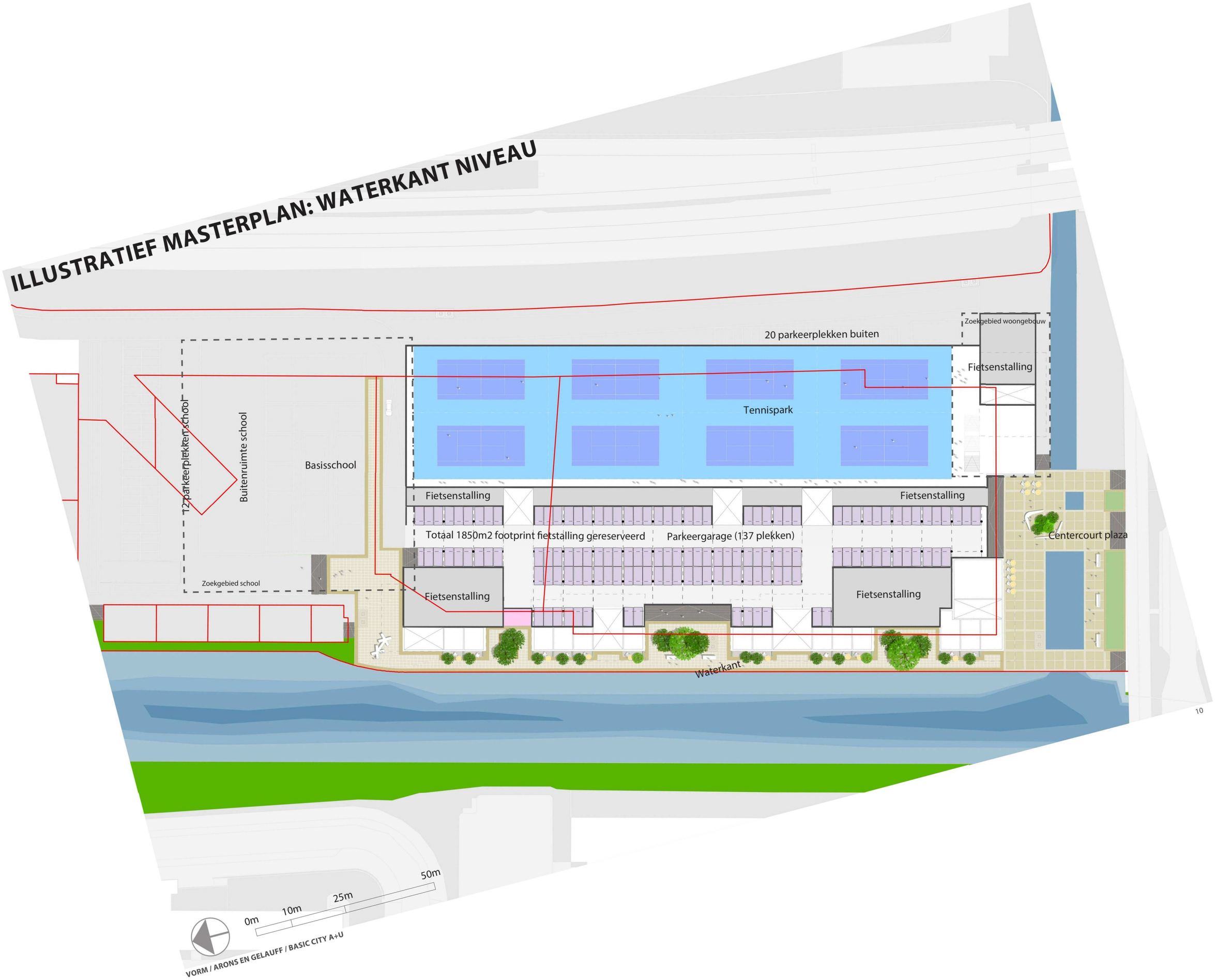




BESTAANDE SITUATIE



ILLUSTRATIEF MASTERPLAN: WATERKANT NIVEAU



ILLUSTRATIEF MASTERPLAN: DEK NIVEAU



VORM / ARONS EN GELAUFF / BASIC CITY A+U

ILLUSTRATIEF MASTERPLAN: TYPISCHE VERDIEPING 01



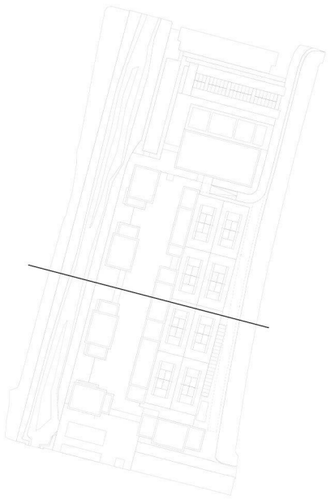
VORM / ARONS EN GELAUFF / BASIC CITY A+U

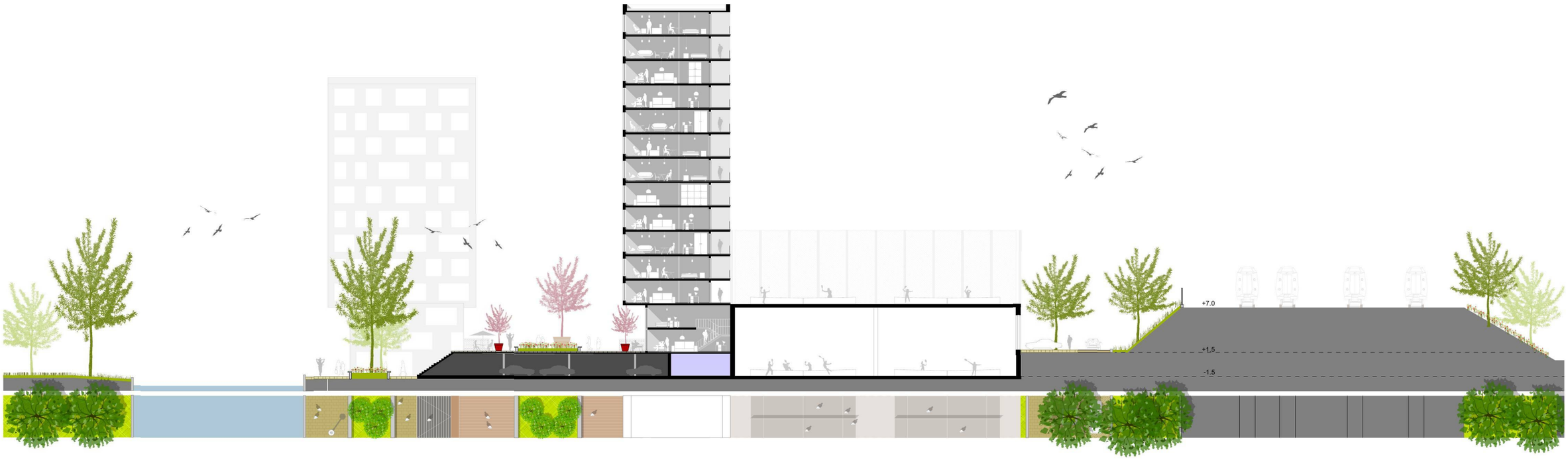
ILLUSTRATIEF MASTERPLAN: TYPISCHE VERDIEPING 02



VORM / ARONS EN GELAUFF / BASIC CITY A+U

ILLUSTRATIEF MASTERPLAN: DOORSNEDE 01





1:500



Referentie waterkant



Referentie binnengebied

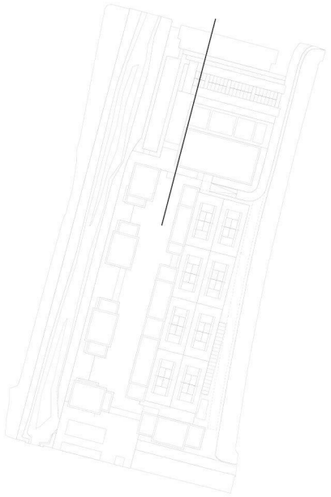


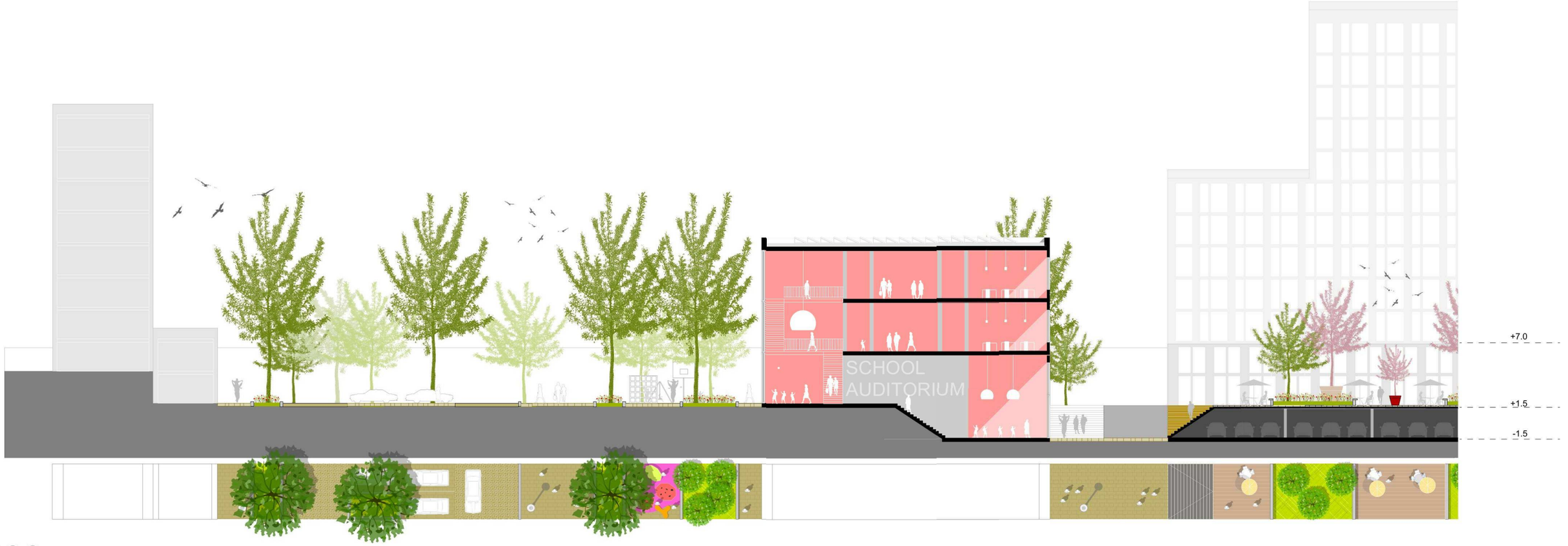
Referentie plaza



Referentie waterkant

ILLUSTRATIEF MASTERPLAN_DOORSNEDE 02





1:400



Referentie omgeving school



Referentie omgeving school

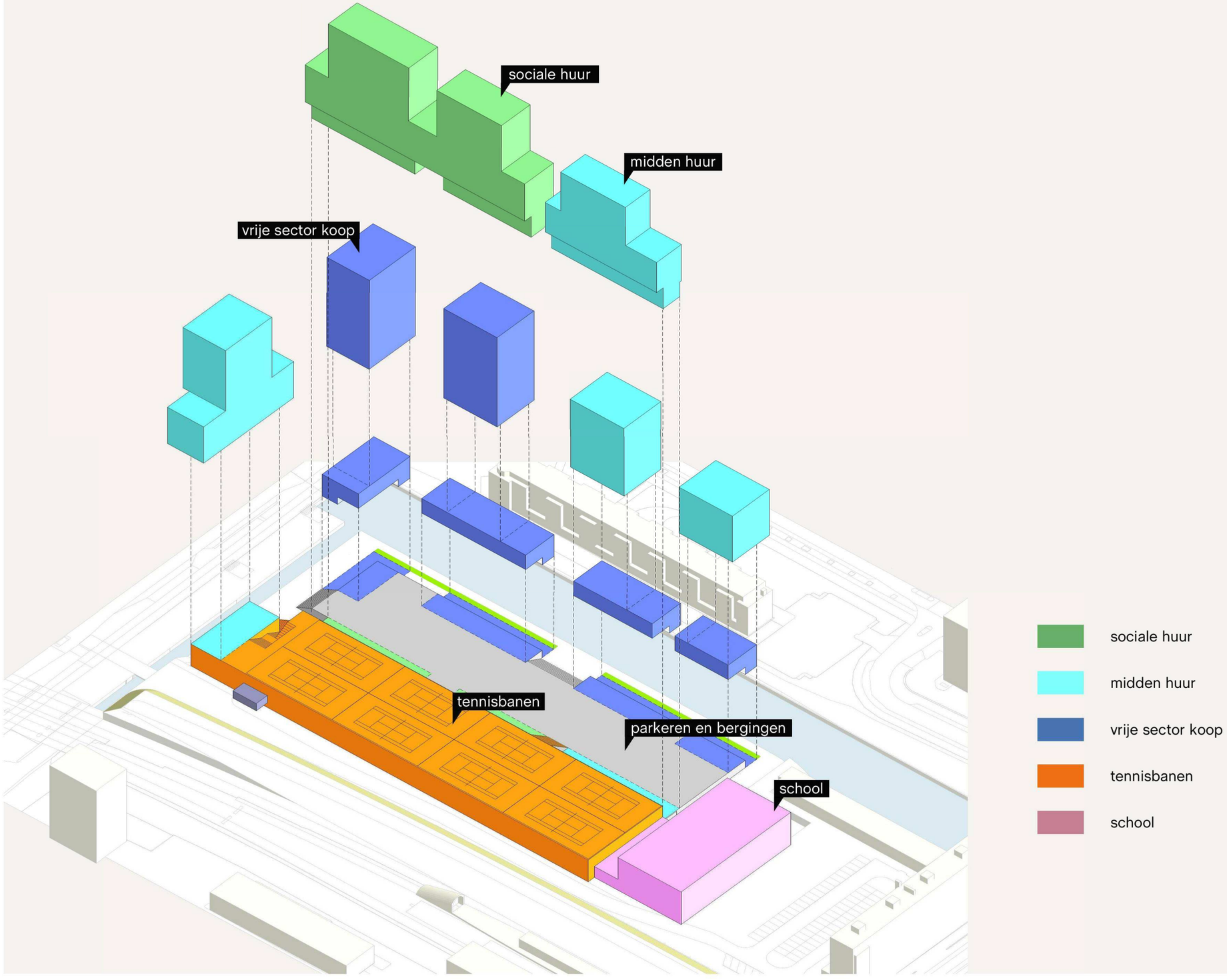


Referentie omgeving school



Referentie omgeving school

DIFFERENTIATIESCHEMA



sociale huur

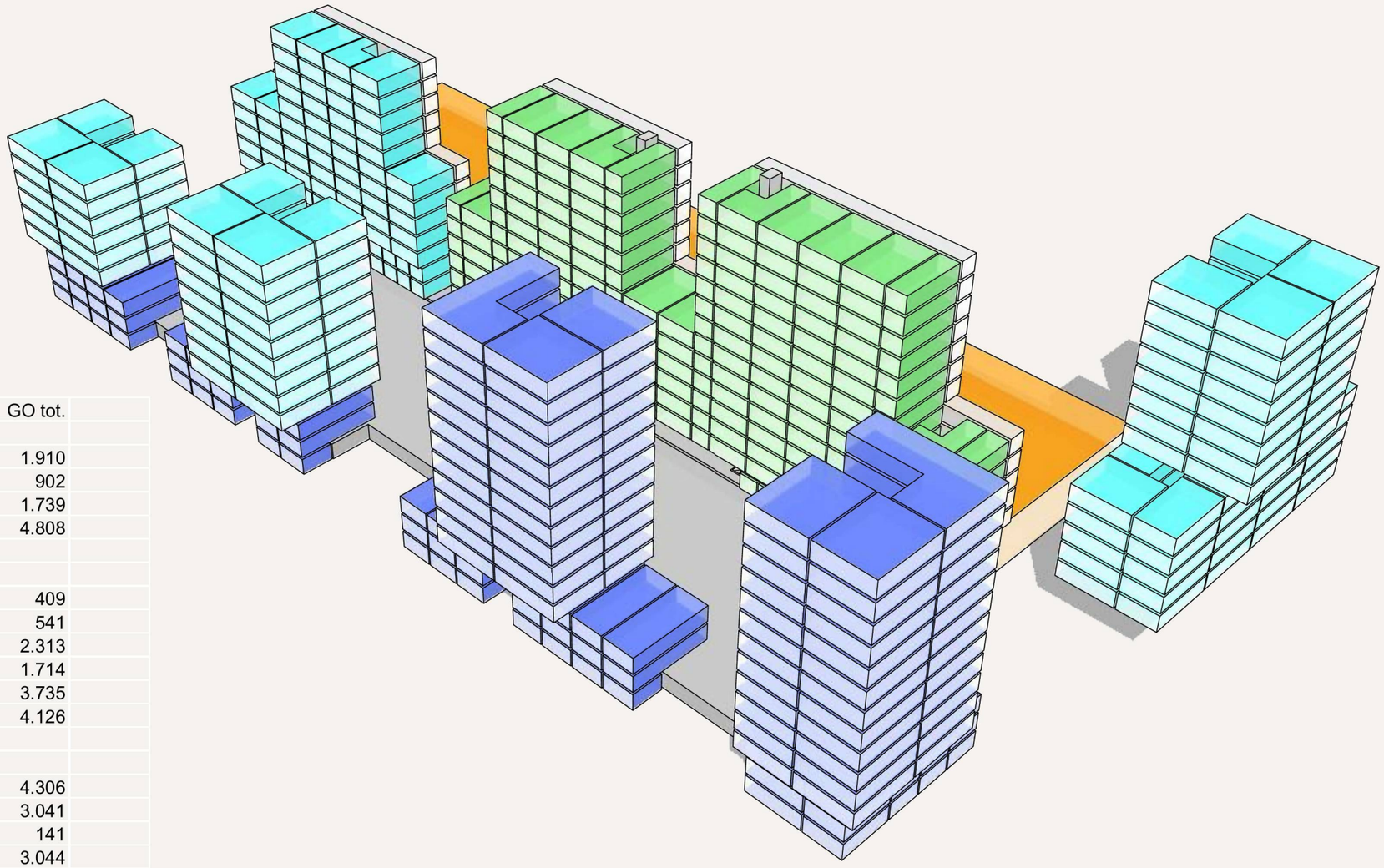
midden huur

vrije sector koop

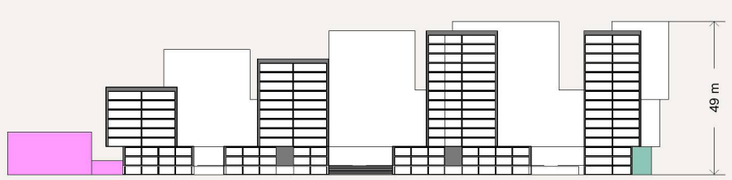
tennisbanen

school

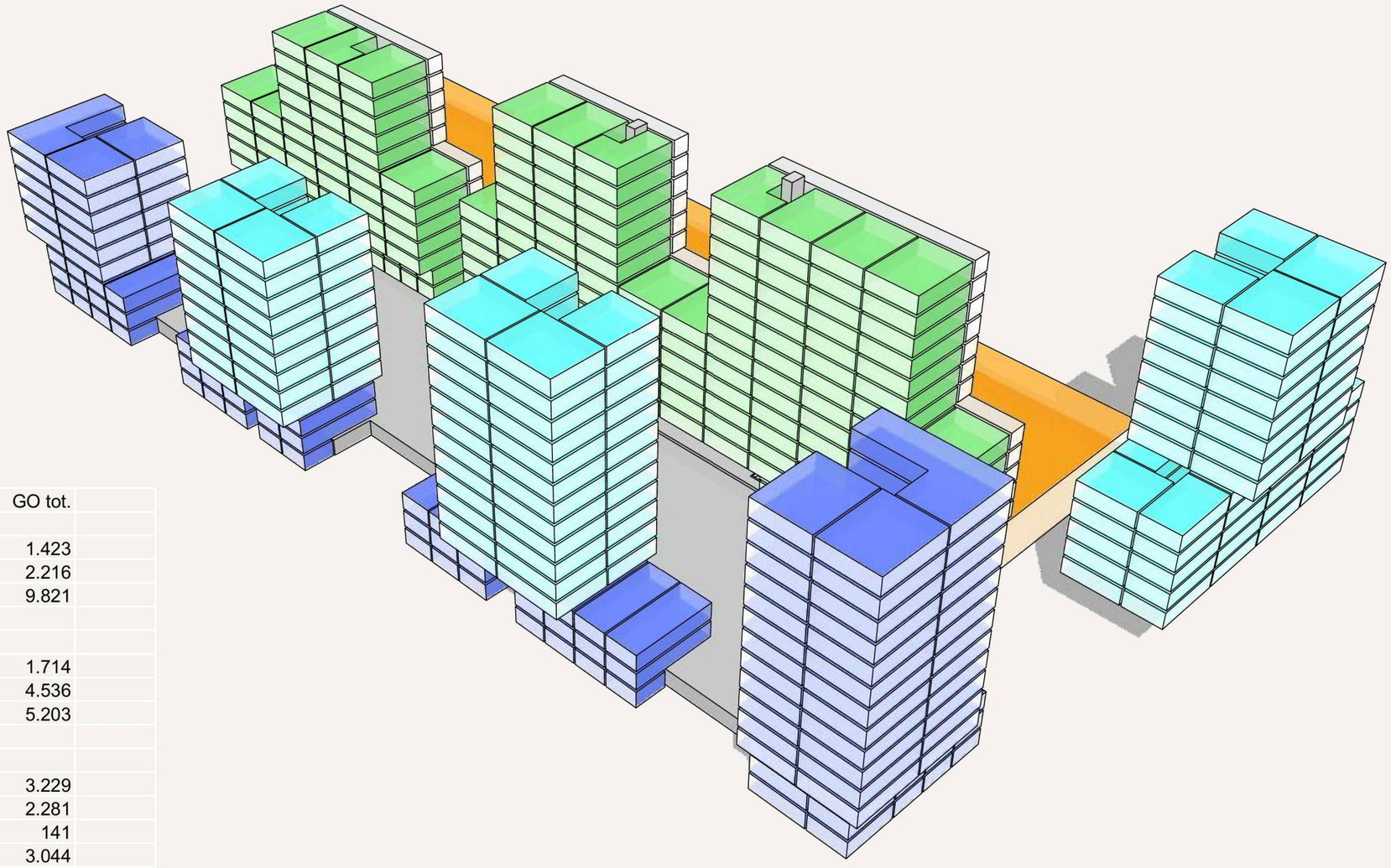
UITGANGSPUNT VORM



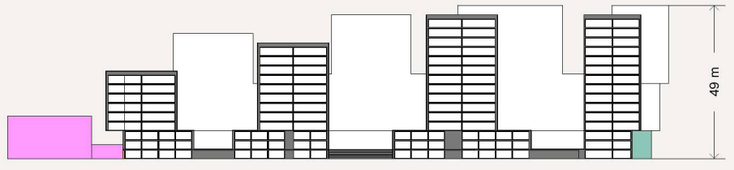
	GO	#		%	GO tot.	
SOC	31	62			1.910	
	45	20			902	
	47	37			1.739	
	64	75			4.808	
			194	40%		
MH	41	10			409	
	45	12			541	
	51	45			2.313	
	61	28			1.714	
	67	56			3.735	
	90	46			4.126	
			197	41%		
VSK	90	48			4.306	
	127	24			3.041	
	141	1			141	
	160	19			3.044	
	182	1			182	
			93	19%		
GO gem.	**68**					
woningen			**484**			
GO totaal					**32.910**	
BVO wonen						**43.254**



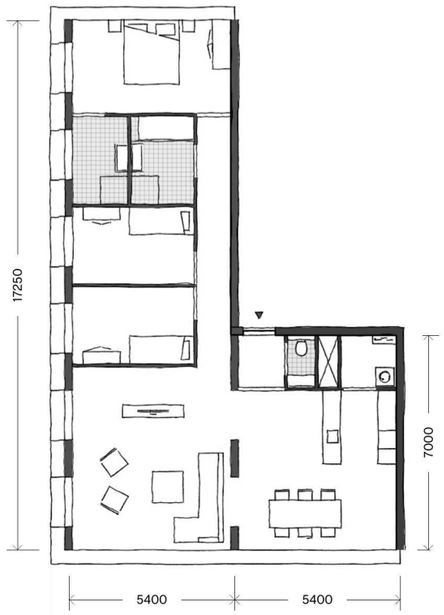
UITGANGSPUNT GEMEENTE



	GO	#		%	GO tot.	
SOC	59	24			1.423	
	63	35			2.216	
	81	122			9.821	
			181	44%		
MH	61	28			1.714	
	67	68			4.536	
	90	58			5.203	
			154	38%		
VSK	90	36			3.229	
	127	18			2.281	
	141	1			141	
	160	19			3.044	
	182	1			182	
			75	18%		
GO gem.	**82**					
woningen			**410**			
GO totaal					**33.788**	
BVO wonen						**44.254**



PRINCIPE PLATTEGRONDEN (1:200)



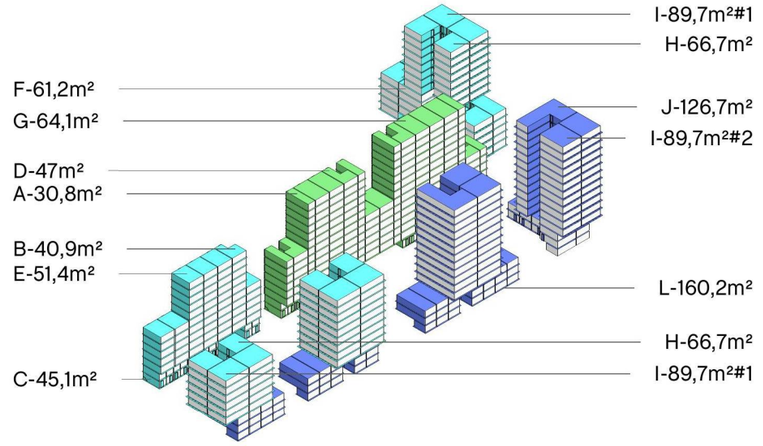
J-126,7m²

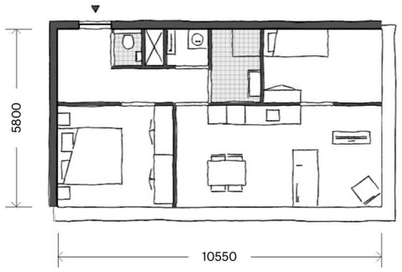


I-89,7m²#1

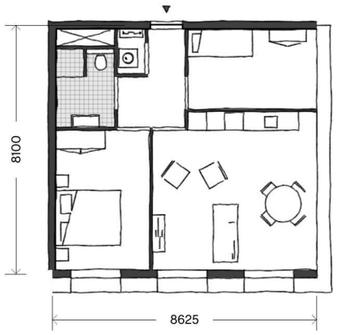


I-89,7m²#2

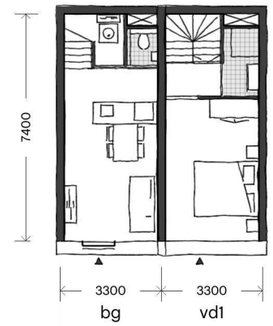




F-61,2m²



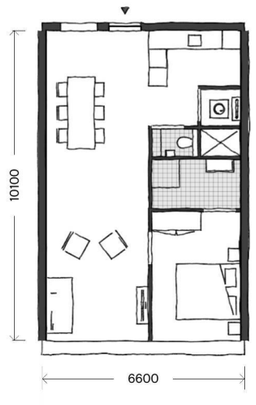
H-66,7m²



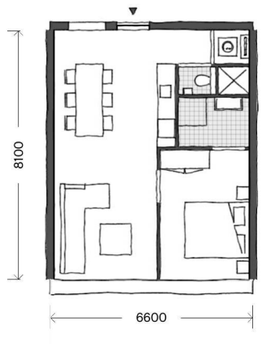
C-45,1m²



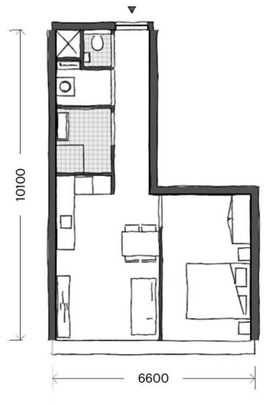
L-160,2m²



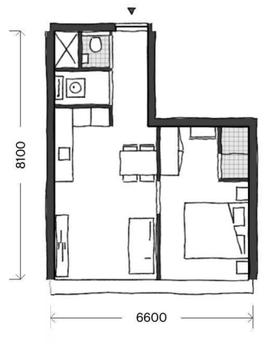
G-64,1m²



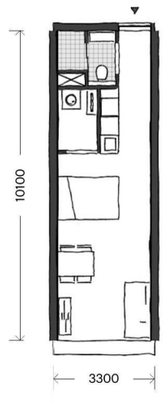
E-51,4m²



D-47m²



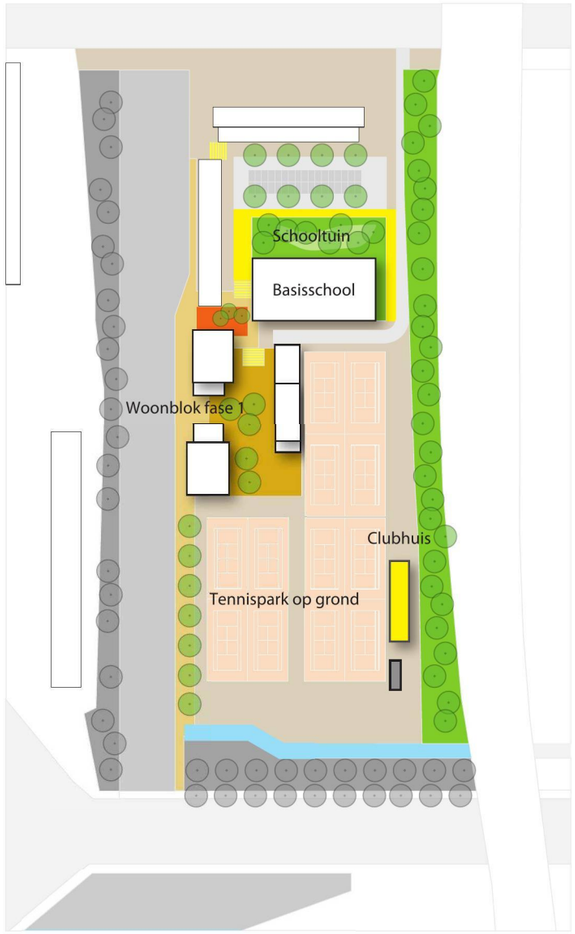
B-40,9m²



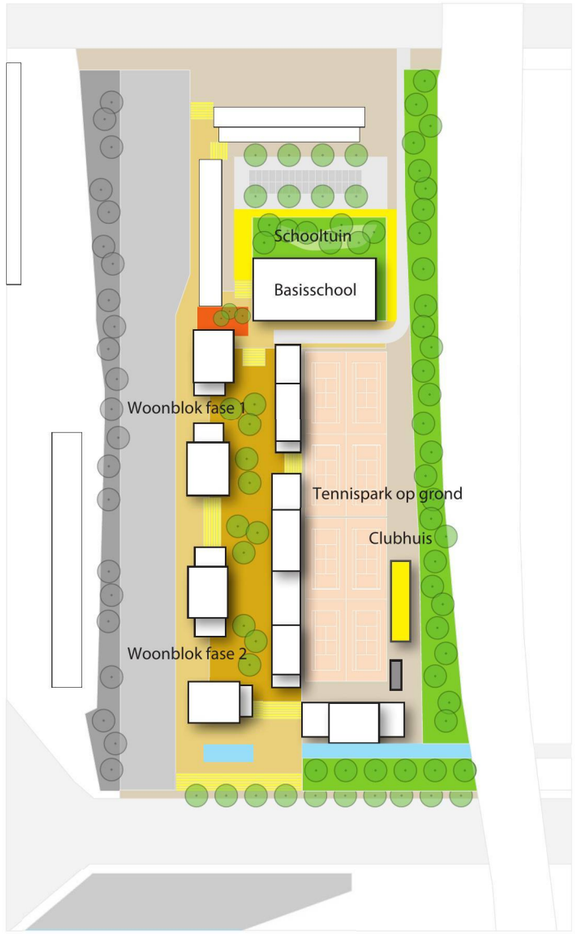
A-30,8m²

FASERING

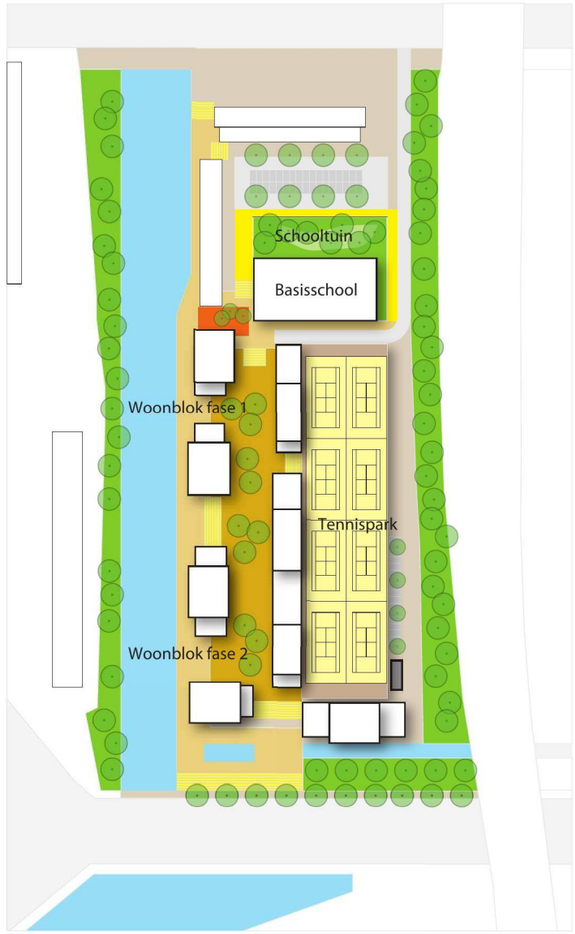
FASE 1



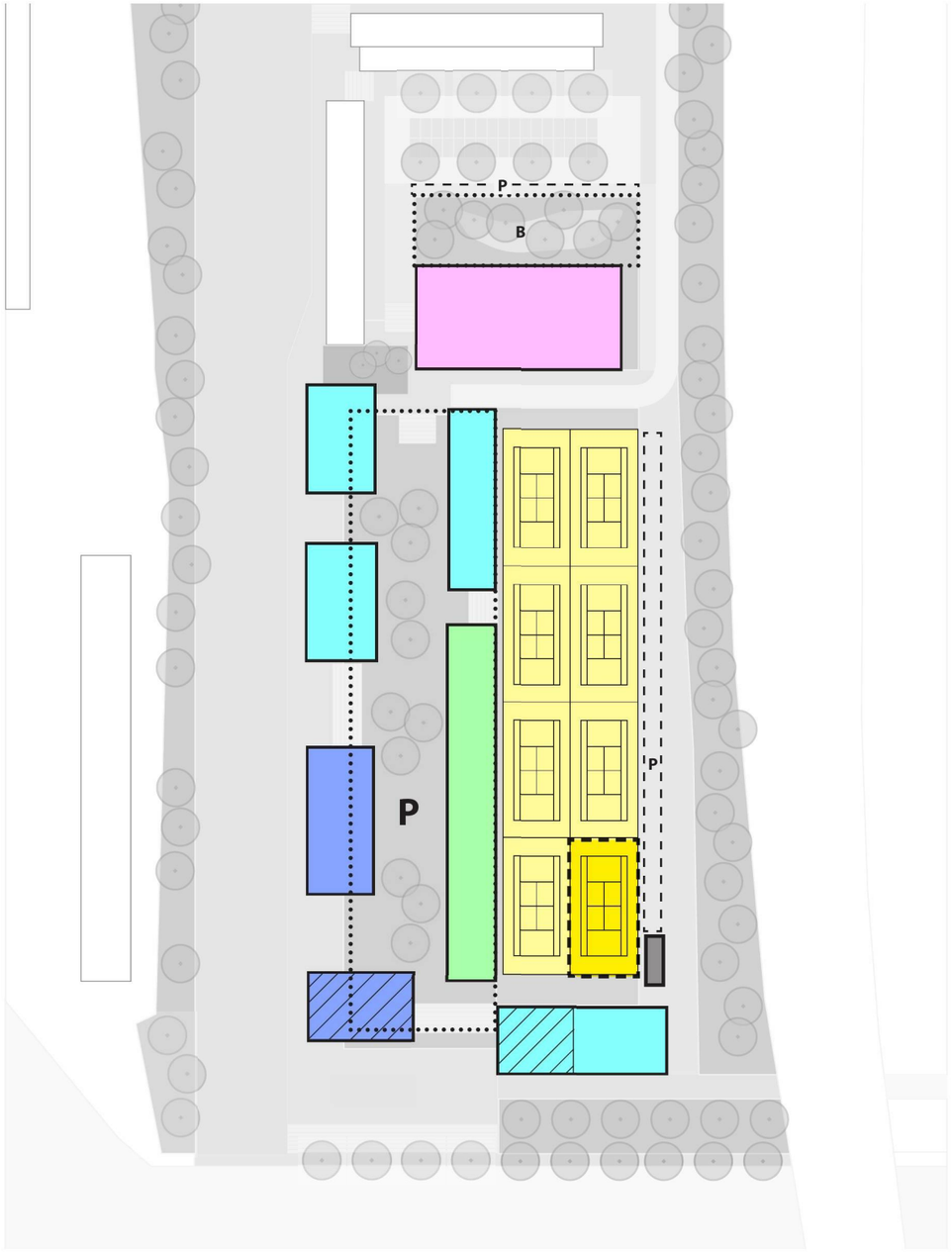
FASE 2



FASE 3



PROGRAMMA INDEX MASTERPLAN (UITGANGSPUNT VORM)



	GO (m2)	BVO (m2)
WONEN SOCIALE HUUR	9359	12301
WONEN MIDDEN HUUR	12838	16873
WONEN VRIJE SECTOR KOOP	10714	14081
PARKEREN		3675
FIETSENSTALLINGEN		1850
SCHOOL		4500
BUITENRUMTE SCHOOL		1200
TENNISPARK		11640
OPTIONELE VOORZIENINGEN		685
TOTAAL	**32911**	**66805**

- Woonprogramma sociaal
- Woonprogramma middenhuur
- Woonprogramma vrije sector koop
- Tennispark
- Optie locatie clubgebouw
- Basisschool
- Buitenruimte school
- Parkeergarage en fietsenberging
- Zoekgebied parkeren buiten
- Optionele locatie voorzieningen

AANDACHTSPUNTEN GELUID

De westelijke zuidelijke toren staat dichterbij het spoor dan in eerdere verkavelingen. Op de oostgevel is de geluidbelasting meer dan 68 dB en zijn dove gevels of vliesgevels nodig.
Omdat het blok ook op te korte afstand van de tennisbaan ligt (veilige afstand voor geluid zou zijn : 30 meter) Is ook aan de noordzijde (tennisbaan) een dove gevel of vliesgevel nodig. De zuidgevel gaat waarschijnlijk net goed wat betreft railverkeerslawaai. De oplossingen liggen op de grens van het technisch haalbare maar zijn mogelijk.
In bouwtechnisch-akoestische zin kom je hier alleen uit als er tweezijdige woningen of hoekwoningen zijn.
Enkelzijdige woningen gaat bouwkundig niet meer lukken. Daarbij zal ook het Tavga vrijwel zeker negatief adviseren op enkelzijdige woningen aan een dove gevel. Dat is op dit moment de lijn die bij verschillende andere plannen wordt gevolgd. Als eerst de stedenbouwkundige visie is vastgesteld dan heb je een sterk argument bij Tavga om de oplossing te zoeken in bouwkundige maatregelen en niet in een andere gebouwvorm.

De lange blokken zijn met een afgesloten galerij goed op te lossen qua geluid. Dit betekent wel dat de woningen geen enkelzijdige verblijfsruimtes aan de galerij kunnen hebben. Wil je hier toch een driekamer woning hebben, dan kan dat alleen met acceptatie van gelijkwaardigheid voor mechanisch spuien van de ruimte.
Gebeurt meer in Amsterdam, maar is kwalitatief minder. Op de hogere lagen is een hoog galerijscherm tot 1,8 m een mogelijkheid om het geluid van de tennisbaan voldoende af te schermen, zodat er een galerij ontstaat die als ‘niet besloten bij brand’ kan worden aangemerkt. 3 kamer appartementen met een verblijfsruimte aan de galerij zijn dan mogelijk.

Wat de school betreft is de afstand van minder dan 30 m tot de woningen, ook vanwege geluid, een aandachtspunt.
Het geluid van installaties is technisch op te lossen, maar het geluid van de speelplaats vraagt om een nadere onderbouwing In ruimtelijke zin. Op zich ligt de speelplaats en de verkeersroute aan de gunstige zijde, maar ik zou rekening houden met een geluidsscherm van aanzienlijke hoogte (denk 4 tot 5 meter) rond de speelplaats.

Voor het overige zal in de randen van het plan rekeningen moeten worden gehouden met aanvullende maatregelen t.b.v. de geluidwering van de gevel en geluidluwe buitenruimte/geluidluwe gevels. Dit als gevolg van de omliggende wegen en voor een deel t.g.v. het spoor. Relevant voor beeld en kosten, maar geen principieel knelpunt en ‘niet anders dan anders’.

