

Burgemeester de Vlugtlaan 119-125

Investeringsnota (concept)

versie 9 april 2026

Colofon

April 2026

Opdrachtgever G&O:
Nabila Bouabbouz

G&O
Annefleur Heijna (planeconoom)
Marie Krop (projectleider grondzaken)

PMB
Maarten van Groenigen (projectmanager)
Alette Boogman (assistent projectmanager)
Sander van Doeveren (planningsadviseur)

R&D
Arturo Calderon Esteban (openbare ruimte ontwerper)
Pui-Yi Kong (stedenbouwkundig ontwerper)
Juliëtte Mohamed (Duurzaamheidsadviseur)
Koen Vreeker (RO-jurist)

Stadsdeel Nieuw-West:
Gülay Gezer (gebiedsmakelaar)

Voormalige projectteamleden:
Renée Engels (projectmanager)
Tom Brouwer (planningsadviseur)
Roos Duijnstee (assistent projectmanager)
Dani Grevelink (planeconoom)

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 4

2 Inleiding 6

3 Analyse en opgave 7
3.1 Geschiedenis 7
3.2 Cultuurhistorische waarde 7
3.3 Huidige situatie 10
3.4 Aanleidings- en vernieuwingsopgave 13

4 Beleid 16
4.1 Rijksbeleid 16
4.2 Beleid Gemeente Amsterdam 16
4.3 Specifiek Beleid Nieuw-West 17
4.4 Algemeen Beleid en Duurzaamheid 19

5 Programma 23
5.1 Wonen 23
5.2 Programma niet-wonen 23
5.3 Parkeren 24

6 Stedenbouwkundig plan 25
6.1 Stedenbouwkundige inpassing 25
6.2 Bouwregels 27
6.2 Openbare Ruimte 33
6.3 Beeldkwaliteit 39

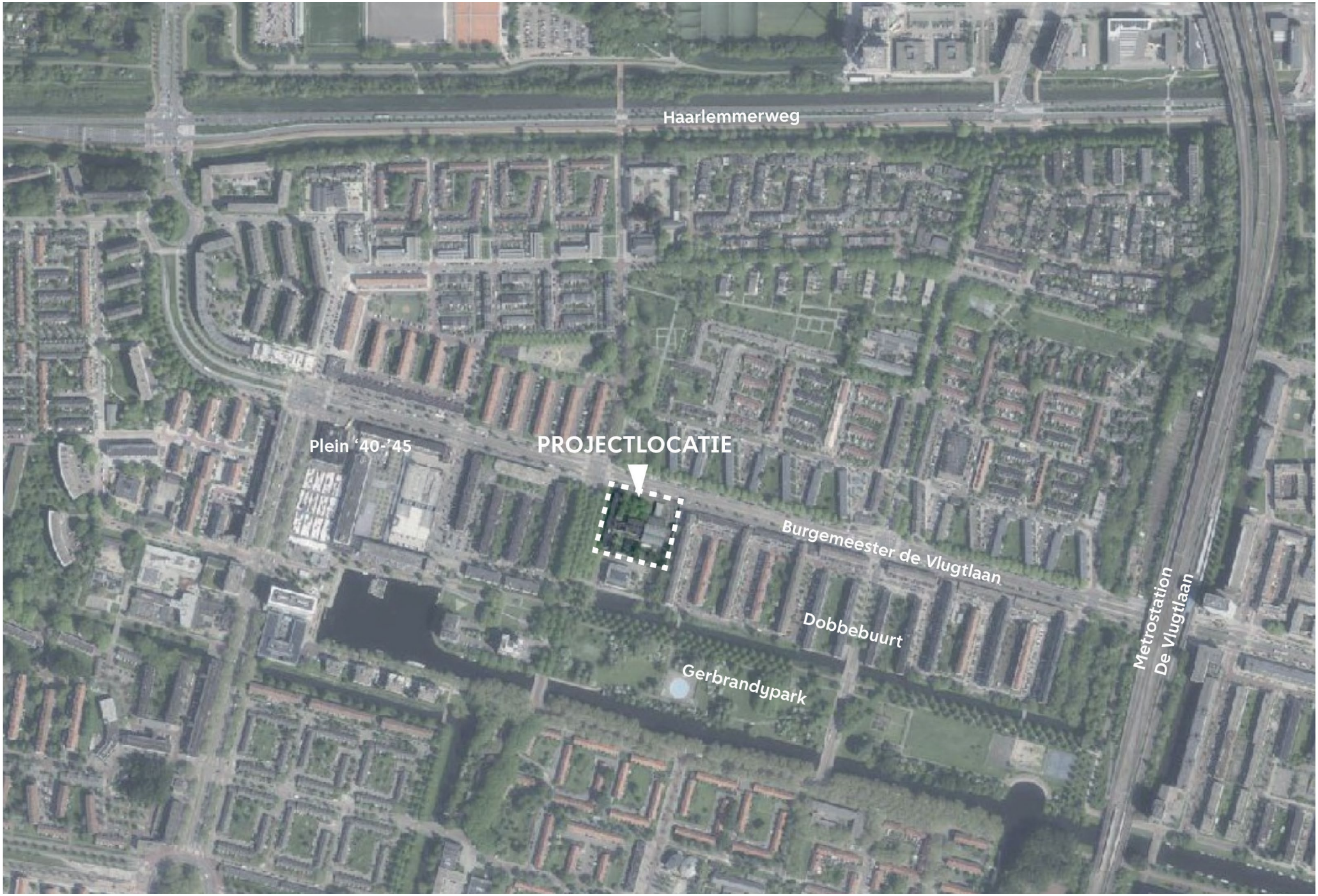
7 Ontwikkelstrategie 41

8 Participatie 43
8.1 Vervolg Participatie 43

9 Onderzoeksresultaten 45

10 Financiële haalbaarheid en planning 51
10.1 Financiële haalbaarheid 51
10.2 Planning 51

Bijlagen 53


Haarlemmerweg
Plein '40-'45
PROJECTLOCATIE
Burgemeester de Vlugtlaan
Dobbebuurt
Gerbrandypark
Metrostation De Vlugtlaan

1 Samenvatting

De Investeringsnota Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling en de verdichting van twee kavels aan de Burgemeester de Vlugtlaan. Aan bod komen de context en locatiespecifieke kenmerken, de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden, de ontwikkelstrategie, participatie en de financiële haalbaarheid.

De twee kavels aan de Burgemeester de Vlugtlaan maken deel uit van de Principenota Geuzenveld-Slotermeer, vastgesteld in 2019 door het college van B&W. Daarin zijn de kavels aangewezen als grootstedelijk gebied met mogelijkheid tot verdichting. De twee kavels bestaan momenteel uit een cluster van gebouwen met bijzondere functies waarin verschillende voorzieningen een plek gekregen hebben, waaronder een autogarage met een tankstation en een broedplaats met o.a. een filmhuis. Het vastgoed is echter toe aan vernieuwing en de looptijd van de huurcontracten van de garage en broedplaats loopt af, waardoor de gemeente kansen ziet om woningen bij te bouwen, functies zoals een nieuwe culturele voorziening (bijvoorbeeld een filmhuis) en broedplaats te realiseren en een kwaliteitsimpuls te geven aan het voorliggende plein.

De vernieuwing past bij de ambities voor Geuzenveld-Slotermeer als geheel. Veel woningen binnen dit gebied worden de komende jaren grootschalig gerenoveerd of vernieuwd. Er wordt verdicht waarbij er naast sociale huurwoningen, ook woningen in de middeldure en de vrije sector worden toegevoegd. De woonomgeving verandert daardoor ingrijpend. Geuzenveld-Slotermeer ligt in een beschermd stadsgebied waardoor de waarden van de Westelijke Tuinsteden behouden moeten blijven.

Als onderdeel van de ontwikkelstrategie is er op 24 oktober 2024 een informatiemiddag geweest voor de deelnemers van de broedplaats. Daarna heeft er een buurtbijeenkomst plaatsgevonden op 29 januari 2025. Bewoners uit de omgeving en andere geïnteresseerden konden tijdens die middag kennis nemen van de plannen, feedback geven en een kopje koffie drinken met de ambtenaren die aan de Investeringsnota Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 hebben gewerkt.

Uitkomsten van de participatiemomenten zijn, indien mogelijk, meegenomen in deze investeringsnota. Meer informatie hiervan leest u in hoofdstuk 8.



2 Inleiding

In 2019 heeft het college van B&W de Principenota Geuzenveld-Slotermeer vastgesteld. In deze Principenota zijn twee kavels gelegen aan de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 aangewezen als grootstedelijk gebied met mogelijkheid tot verdichting.

Zoals omschreven in de Principenota is de opgave voor Geuzenveld-Slotermeer om met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebied de woningen en de woonomgeving te verbeteren en de woningvoorraad te differentiëren.

De afloop van de huurcontracten van de huidige gebruikers (tankstation en broedplaats) biedt kans om deze verbeteringen op te pakken.

Daarbij zijn verschillende scenario's onderzocht. Het is niet opportuun gebleken om als gemeente het voormalig schoolgebouw zelf te renoveren. Renovatie is bouwtechnisch te complex; de toegevoegde waarde voor het verdichtingspotentieel is beperkt en het is relatief duur.

Het uitgangspunt van deze investeringsnota is daarom om de locatie Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 volledig te slopen en van nieuwbouw te voorzien. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om ook het voorliggende plein een kwaliteitsimpuls te geven.

3 Analyse en opgave

3.1 Geschiedenis

Plangeschiedenis
Slotermeer is een stadwijk in Amsterdam en ligt binnen de Westelijke Tuinsteden, als onderdeel van het Amsterdams Uitbreidingsplan (AUP) dat in 1935 werd voltooid. De bouw startte pas na de Tweede Wereldoorlog in 1951 en was daarmee het eerste deel van Geuzenveld-Slotermeer dat werd gerealiseerd.

Volgens de eerste plannen voor Slotermeer is het altijd de bedoeling geweest om op deze plek, aan het einde van de Burgemeester de Vlugtlaan, een klein voorzieningencluster te realiseren. De precieze invulling is echter gaandeweg veranderd en kwam in verschillende bouwfases tot stand. Waar het ontwerp in het eerste deelplan voor Slotermeer (1952) getuigt van een losse opzet van gebouwvolumes rondom een centraal plein en vrije zichtlijnen vanuit de Theodorus Dobbestraat, blijkt uit opeenvolgende kaarten van de toenmalige Dienst Publieke Werken (later Dienst Ruimtelijke Ordening) van de gemeente Amsterdam dat die inrichting al snel is losgelaten. In 1955 werd een lagere school gebouwd aan de zuidzijde van het kavel grenzend aan het Gerbrandypark en twee losse gebouwvleugels (waarschijnlijk een tijdelijk schoolgebouw) met een groot voorplein aan de straatzijde (Burgemeester de Vlugtlaan). Vier jaar later (1959) is op de kavel ernaast een garagegebouw gerealiseerd, waarvan de rooilijn aan de noordzijde ten opzichte van de school verder naar voren kwam te liggen (in de zichtas van de Theodorus Dobbestraat). In 1966 zijn de tijdelijke schoollokalen alweer afgebroken waarna een ontwerp voor een nijverheidsschool volgde en in 1966 werd het bestaande schoolgebouw gerealiseerd.

Het schoolgebouw
Het schoolgebouw aan de Burgemeester de Vlugtlaan heeft sinds 1966 meerdere veranderingen ondergaan. Het gebouw is ontworpen als een typische ‘gangschool’ waarvan het aan de Burgemeester Eliasstraat gelegen deel bestaat uit aan elkaar geschakelde lokalen die door een gang aan de oostzijde met elkaar zijn verbonden. Haaks daarop ligt de vleugel waarin zich de aula en het gymnastieklokaal bevinden. De rooilijn van deze vleugel ligt door de T-vorm terug ten opzichte van de lokalen, waardoor er direct aan de Burgemeester de Vlugtlaan een open, pleinachtige ruimte is gecreëerd met een plantsoen dat bijdraagt aan de groenbeleving van de straat.

3.2 Cultuurhistorische waarde

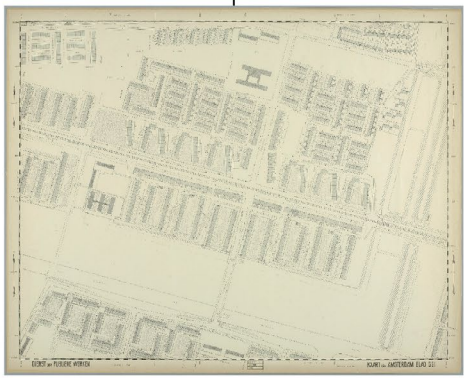
De Westelijke Tuinsteden zijn van bijzondere cultuurhistorisch waarde, zowel qua opzet, als gebouwen en de openbare ruimte. Vanuit de vastgestelde cultuurhistorische waarden is bepaald dat het Rijkswederopbouwgebied in Slotermeer en Slotervaart extra voorzichtig wordt behandeld wanneer er transformaties en sloop/nieuwbouw plaatsvindt.

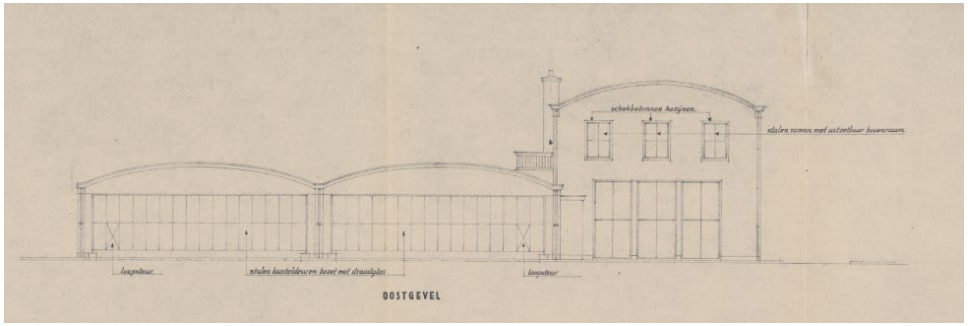
Het complex is gelegen binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht ‘Slotermeer’ (aangewezen in 2008), genaamd ‘Van Eesterenmuseum’. Dit deel van Slotermeer was één van de eerste gerealiseerde tuinsteden uit het AUP en is tot op heden nog steeds bijna volledig intact. Vanwege het strengste beschermingsregime dienen in ieder geval de groen, grijs, en blauwe structuren gerespecteerd

1952
Deelplan A Slotermeer



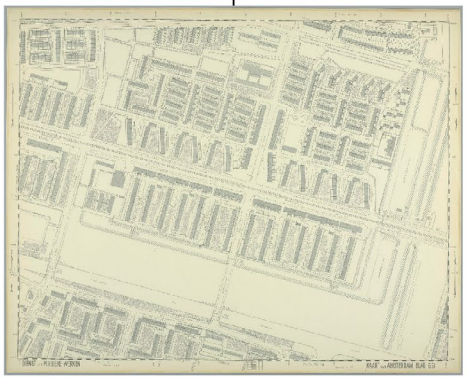
1955
Situatie Slotermeer



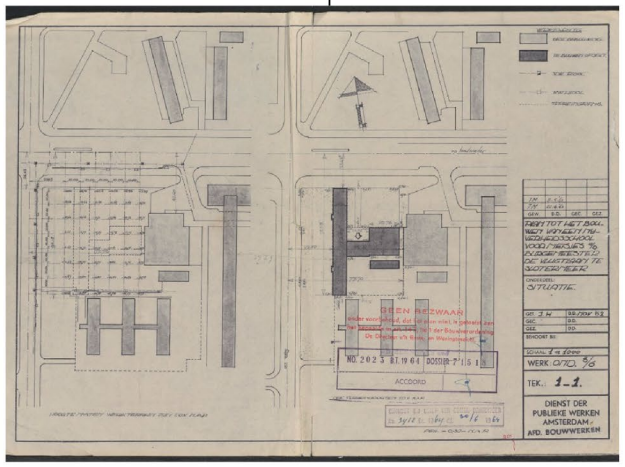


Ontwerp garagegebouw 1955

1958
Situatie Slotermeer

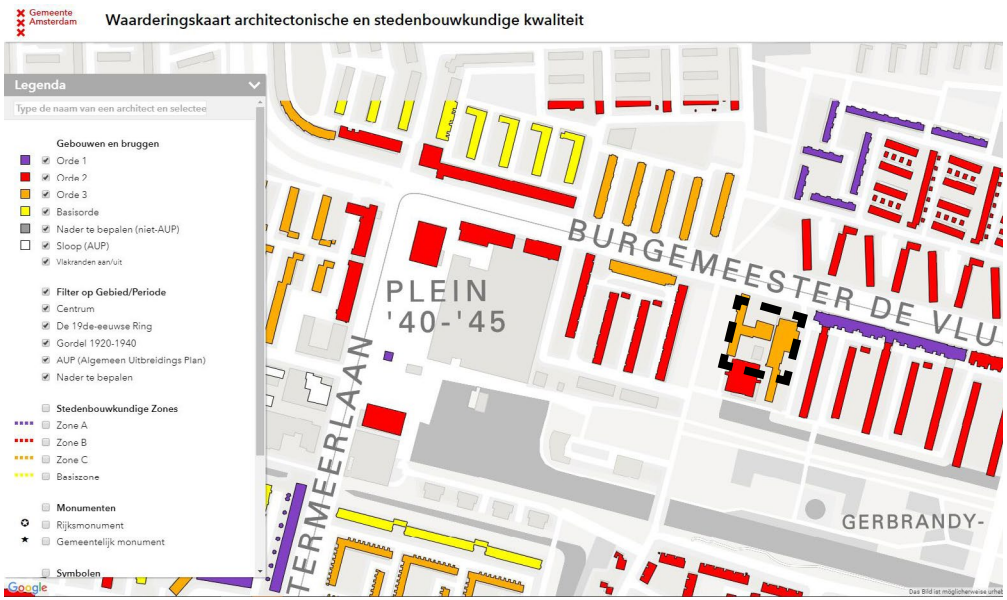


1963
Ontwerp Nijverheidsschool

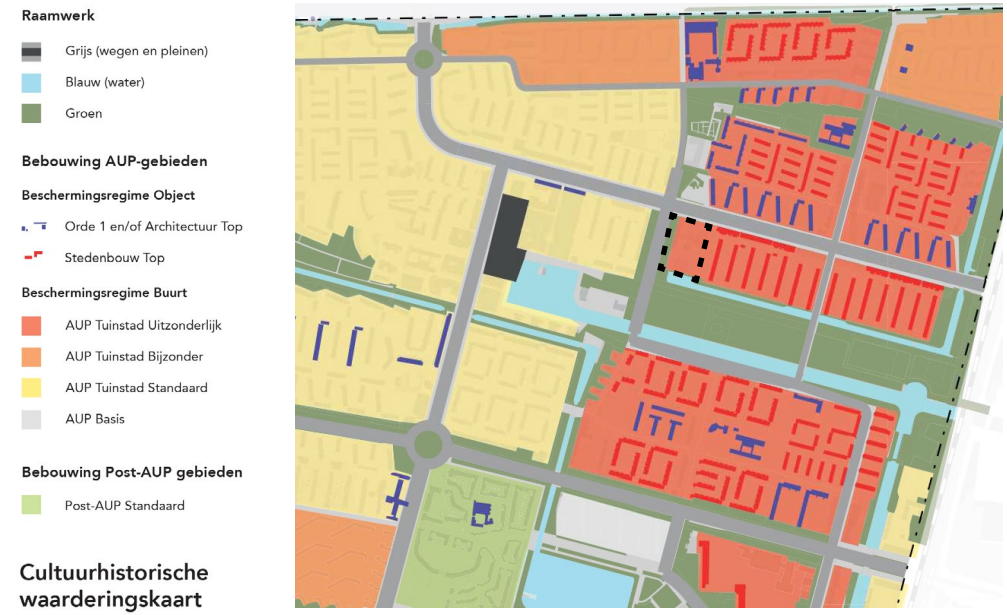




Luchtfoto 1972



Atlas Ordekaarten - Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit



Cultuurhistorische waarderingskaart (Nota Cultuurhistorie 2012)



Ligging aan royale groenstrook met bomenrijen aan de Burgemeester Eliasstraat



Monumentale wandkunstwerk door Harry op de Laak

te worden. Voor deze kavel kunnen de volgende tuinstedelijke waarden worden benoemd die als randvoorwaarden gelden voor nieuwe plannen:

- Behoud van het voorzieningencluster;
- De locatie is sterk afwijkend in typologie en verkaveling t.o.v. de strokenverkaveling van de Dobbebuurt en de Aireyblokken, welke kenmerkend is voor de wederopbouwperiode;
- Behoud van de bijzondere ligging aan de royale groenstrook en bomenrijen aan de Burgemeester Eliasstraat.

Het schoolgebouw betreft een orde-3 pand volgens de Ordekaart AUP met hoge tussenwaarderingen voor de verkaveling en het tuinstadkarakter. Naast het beschermde stadsgezicht zijn er ook specifieke elementen die moeten worden behouden. Zo is op het gebouw een baksteenmozaïek van Harry op de Laak aanwezig. Dit kunstwerk is aangewezen als monument (op de kaart Naoorlogse Monumentale Wandkunst krijgt dit werk de hoogste waardering). Op de Laak ontwierp dit gevelmozaïek van twaalf verschillende soorten gevelklinkers, afgewisseld met keramiek. In de openbare ruimte op het pleintje vormt dit kunstwerk een beeldbepalend element, dat bovendien representatief is voor de manier van werken in de jaren vijftig en zestig, waarin architecten en kunstenaars nauw met elkaar samenwerkten. Deze verbondenheid van kunst met architectuur was kenmerkend voor de wederopbouwperiode.

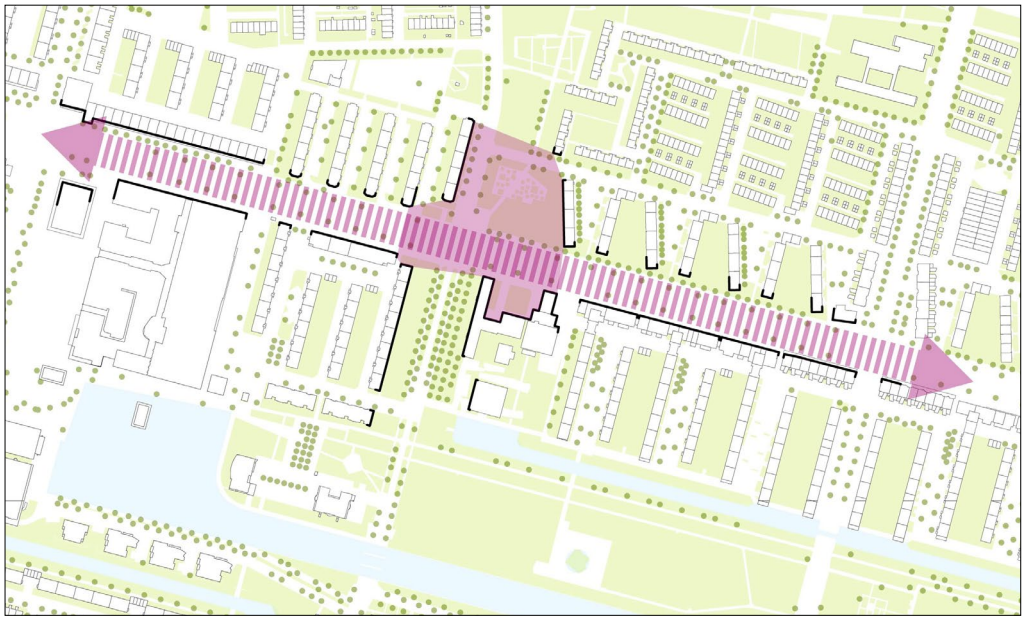
Het garagebedrijf betreft eveneens een Orde-3 pand en heeft een hoge tussenwaardering voor het gebouwtype. Interessant is het open karakter van de gevelcompositie: in alle gevels bevinden zich grote glazen puien, die vandaag de dag deels zijn dichtgezet. Daarnaast zijn de afgeronde daken kenmerkend voor het garagegebouw. Aan de compositie van het gebouw is opvallend dat het gebouwdeel aan de Burgemeester de Vlugtlaanzijde hoger is dan de gebouwdelen aan de achterzijde.

3.3 Huidige situatie

Ligging
De locatie Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 ligt aan de zuidzijde van de Burgemeester de Vlugtlaan, ten oosten van de Burgemeester Eliasstraat, ten westen van de Dobbebuurt en in de nabijheid van het Gerbrandypark en Plein ‘40-’45. De gehele voorzieningenstrook (garagebedrijf en schoolgebouw) grenst aan een doorgaande groenstructuur. De locatie bevindt zich aan twee hoofdstructuren: aan de hoofdstraat Burgemeester de Vlugtlaan en aan de groenstrook aan de Burgemeester Eliasstraat.

Een duidelijk kenmerk van de kavel is het voorpleintje, dat samen met het plantsoen aan de overzijde een onderbreking vormt in het continue straatbeeld van de Burgemeester de Vlugtlaan. Aan dit pleintje bevinden zich de entrees van de bebouwing. De locatie bestaat uit een cluster van gebouwen met bijzondere functies en heeft daardoor een bijzondere verkaveling, afwijkend van de repetitieve strokenbouw (Dobbebuurt, Aireystroken) in de buurt.

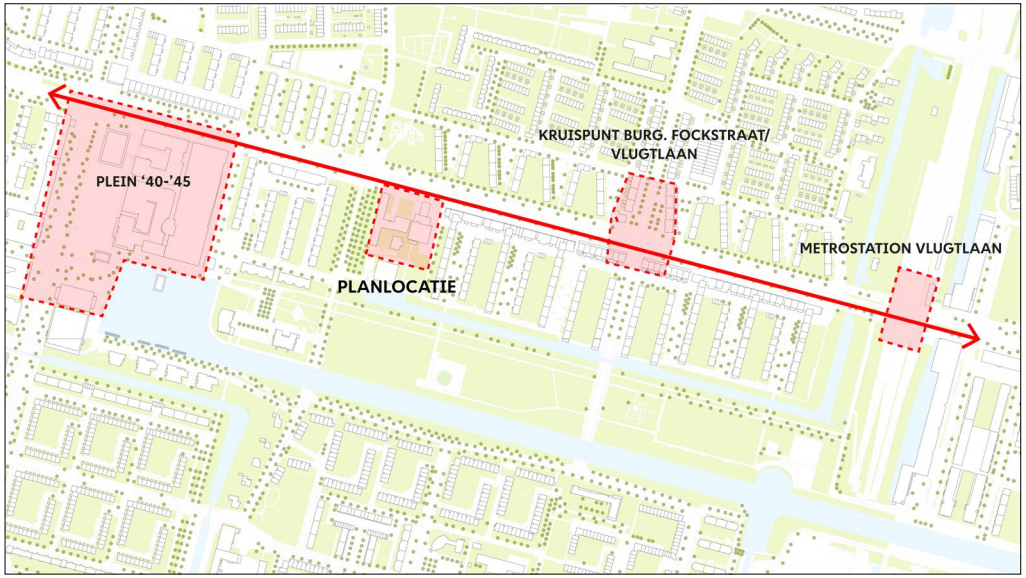
Huidig programma
Momenteel bevinden zich op Burgemeester de Vlugtlaan 119-123 een garagebedrijf, tankstation, twee bedrijfswoningen en een winkel. Op



Ligging aan Burgemeester de Vlugtlaan als onderbreking van de continue gevels



Afwijkende verkaveling t.o.v. stempelverkavelingen in de omgeving



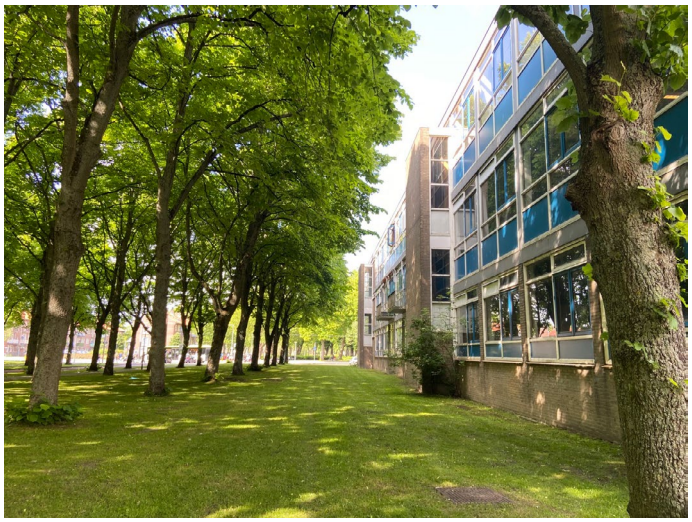
Reeks van bijzondere programma aan de Burg. de Vlugtlaan



Ligging aan doorgaande groenstructuur



Voorpleintje



Groenstrook



Dobbebuurt



Pad richting Gerbrandypark



Achtertuin De Vlugt



Achterzijde De Vlugt

nummer 125 bevindt zich een tijdelijke broedplaats met ateliers voor kunstenaars, maatschappelijke buurtfuncties en een filmhuis ‘Cinema De Vlugt’, met zaalverhuur en ondersteunende horeca.

Doelgroep
Nieuw-West is een jong, en ondernemend stadsdeel. De intensieve stedelijke vernieuwing in het gebied zorgt ervoor dat veel van de nog thuiswonende jongeren herhuisvesting zien als een mogelijkheid of een reden om een eerste stap naar zelfstandigheid te maken. Bekend is dat de jongeren in dit stadsdeel gemiddeld juist eerder aan gezinsvorming willen doen en willen samenwonen dan in andere stadsdelen. Driekwart van de huishoudens die te maken heeft met herhuisvesting wil daarbij het liefst in Nieuw-West blijven.

Doorstroming en differentiatie
Uit onderzoek blijkt echter dat 18% van de huishoudens in Nieuw-West te krap behuisd is. Dat is meer dan het gemiddelde in de gehele stad (12 %). Ook zijn er meer thuiswonende jongeren, 51% van de 18- tot en met 22-jarigen en 14% van de 23- tot en met 35-jarigen wonen (nog) bij de ouder(s) thuis. Die percentages zijn iets hoger dan gemiddeld in de stad (49% en 9%).

Vooral voor kleine huishoudens lijkt herhuisvesting binnen Nieuw-West onhaalbaar, 21% van de kleine huishoudens heeft het stadsdeel daarom verlaten. Bij 29% van de huishoudens jonger dan 35 jaar is het de wens om een woning te vinden tot 60m2 gebruiksoppervlakte (go). Het gaat om jongeren uit de omgeving en werkende jongeren, voor wie zowel een tijdelijke als wel een permanente woonoplossing geschikt zou zijn.

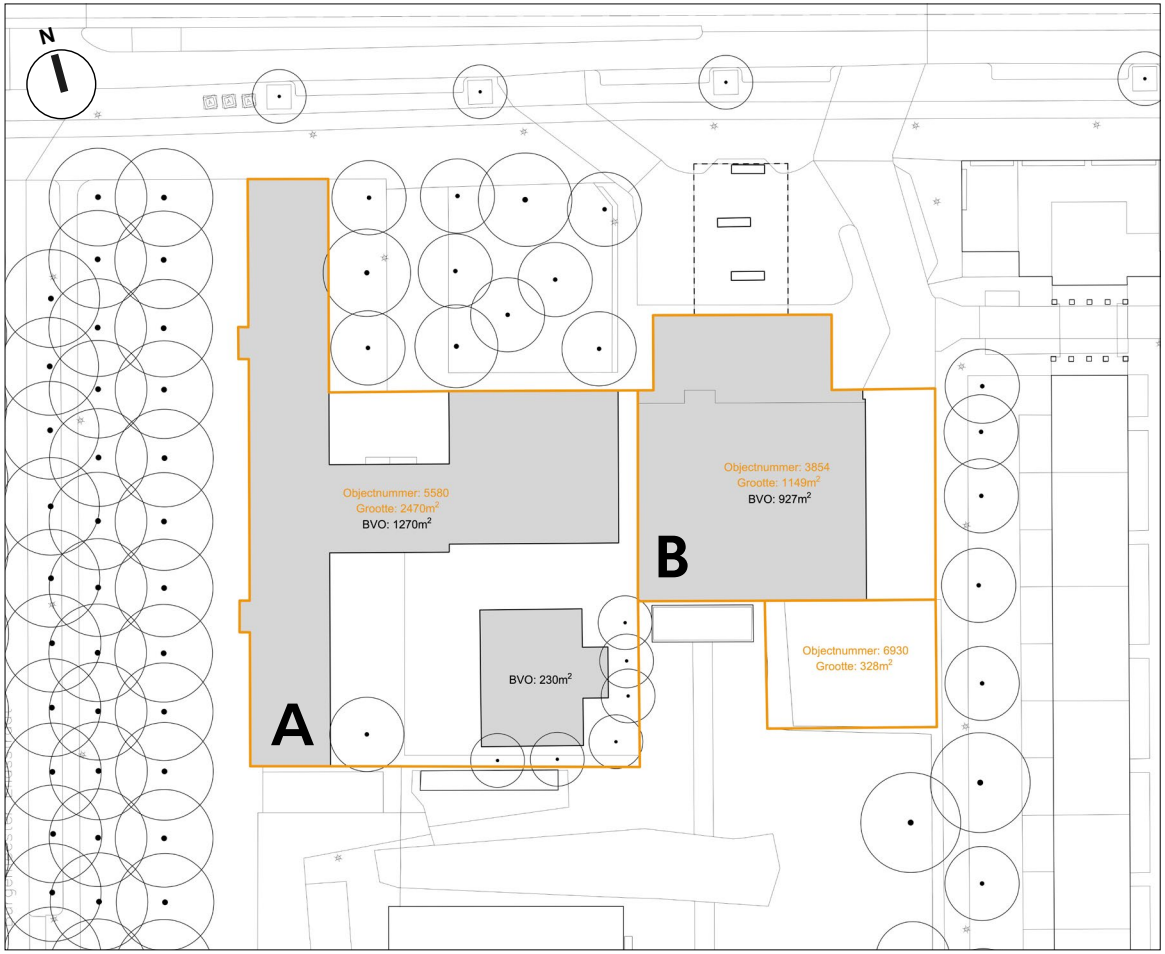
Er is daarom in deze investeringsnota een voorkeur voor woningen in het middensegment, waarbij woningen tot 60m2 kunnen helpen krap behuisde gezinnen te ontlasten. Inwonende jongeren krijgen de mogelijkheid om op zichzelf te gaan wonen.

Bijkomende factor is dat in deelgebied Geuzenveld-Slotermeer het aantal woningen in het middensegment zich op dit moment nog beperkt tot slechts 7% en vooral veel sociale huurwoningen (64%) aanwezig zijn. Voor de leefbaarheid is het niet wenselijk dat de sociale huursector nog verder boven de 60% stijgt. Het voorstel draagt daarom ook bij aan een gedifferentieerde woningvoorraad in dit gebied met een goede mix van woningen en ruimte voor doorstroming in Nieuw-West.

3.4 Aanleidings- en vernieuwingsopgave

Voor de beoogde ontwikkeling is de locatie verdeeld in kavel A en kavel B en een plangrens voor de te vernieuwen openbare ruimte. Voor beide kavels geldt een specifieke opgave.

Kavel A
Kavel A, Burgemeester de Vlugtlaan 125, betreft het voormalige schoolgebouw. Het schoolgebouw is in eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt verhuurd aan de tijdelijke broedplaats ‘De Vlugt’ en Cinema de Vlugt, onderdeel van stichting Oxville. Naast deze functies is in het pand ook nog een aantal andere maatschappelijke functies gehuisvest.



Bestaande kavelgrenzen A en B



Het schoolgebouw op kavel A



Tankstation en garagebedrijf op kavel B

Het voormalige schoolgebouw verkeert momenteel niet in goede staat. Het is onderzocht of het gebouw gerenoveerd zou kunnen worden maar dat blijkt bouwtechnisch te complex en te duur. De cultuurhistorische status maakt het daarnaast extra ingewikkeld om tot een passende oplossing te komen voor een verbouwing met toevoeging van woningen. De gemeente ziet daarom meer kans in volledige sloop en nieuwbouw, passend binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden en de ambities die de gemeente gesteld heeft voor de verbetering van Geuzenveld-Slotermeer en het toevoegen van woningen.

Kavel B

Kavel B is in erfpacht uitgegeven aan een particuliere belegger. Deze partij verhuurt de garage en de winkel die bij het tankstation hoort. De gemeente verhuurt het tankstation dat ten noorden van kavel B ligt. Het huurcontract van het tankstation geldt voor bepaalde tijd. Na opzegging van dit contract komt de locatie van het tankstation vrij en kan de gemeente hier na de sloop de openbare ruimte herinrichten. Dit biedt, samen met de openbare ruimte voor het schoolgebouw, kansen om het plein een kwaliteitsimpuls te geven als verblijfsplek voor de buurt.

Daarnaast ziet de gemeente ook kansen voor deze kavel voor herontwikkeling met woningen en voorzieningen. In hoofdstuk 5 en 6 worden de randvoorwaarden weergegeven.

4 Beleid

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en beleidskaders die richting geven aan de stedelijke vernieuwing van de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 beschreven.

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, deze zijn vaak groot, veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op de andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

I: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
II: Duurzaam en economisch groeipotentieel;
III: Sterke en gezonde steden en regio's;
IV: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzen op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)
De locatie valt onder het Luchthavenindelinsgbesluit (LIB). Hierin staan regels die de veiligheid van het vliegverkeer moeten waarborgen. Dit besluit heeft gevolgen voor het toevoegen van woningen en de maximale bouwhoogte. Voor deze locatie geldt een maximale bouwhoogte van circa 54 meter. Bovendien geldt dat een ontwikkelaar verplicht is toekomstige bewoners vooraf en actief te informeren over mogelijke geluidshinder.

Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid
In een aantal gebieden in Nederlandse steden staat de leefbaarheid en veiligheid onder druk. Inwoners hebben hier te maken met een stapeling van problemen rondom onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. Met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) wordt deze problematiek in 20 stedelijke gebieden aangepakt. Nieuw-West is hier met het programma Samen Nieuw-West onderdeel van.

4.2 Beleid Gemeente Amsterdam

Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021)
Amsterdam vormt samen met zijn buurgemeenten

de Metropoolregio Amsterdam (MRA): verschillende steden en dorpen die dicht bij elkaar gelegen zijn, met een lucht- en zeehaven goed verbonden met de wereld. De aantrekkingskracht die de MRA ervaart, veroorzaakt ook problemen. De leefbaarheid staat onder druk. Daarom wil de MRA bouwen aan een menselijke metropool. Een metropool die zich richt op gelijke kansen en duurzaamheid. Waar de inwoners zich thuis voelen. Waar ze invloed hebben op hun woonomgeving, en waar ze goed zorgen voor de stad en elkaar.

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 beschrijft al het beleid voor de fysieke leefomgeving en geeft richting aan nieuw beleid, gekoppeld aan 6 ambities: exclusiviteit, duurzaamheid, vitaliteit, gezondheid, leefbaarheid en compactheid. Daarnaast beschrijft de visie gewenste ontwikkelingen op basis van vijf strategische keuzes die gelden als voorwaarden voor groei. Dit zijn: 'meerkernige ontwikkeling', 'groeien binnen grenzen', 'duurzaam en gezond bewegen', 'rigoreus vergroenen' en 'samen stad maken'. Het bouwen aan Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 draagt bij aan de doelen in de omgevingsvisie: een binnenstedelijke toevoeging aan de woningvoorraad en aan de maatschappelijke functies, namelijk een broedplaats en een culturele voorziening.

Woningbouwplan 2022-2028
Met de herontwikkeling van de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 wordt bijgedragen aan de ambitie van de gemeente Amsterdam die is vastgesteld in het Woningbouwplan 2022-2028. Het streven hierin is om 7.500 nieuwe woningen per jaar bij te bouwen. Voor deze locatie wordt daarbij gezocht naar een optimalisatie en het bouwen van een goede mix, één van de drie thema's uit het woningbouwplan, waardoor afgeweken wordt van de 40:40:20 norm.

Participatieverordening 2024
In 2021 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Participatie vastgesteld. In de participatieverordening wordt dit beleid geformaliseerd. In deze participatieverordening is in regels vastgelegd hoe de gemeente burgers betrekt bij het maken van plannen en beleid, en hoe de gemeente met buurtplatformen en met initiatiefnemers die gebruik willen maken van buurtrechten samenwerkt aan de ontwikkeling van de stad. Dat doet de gemeente vanuit de overtuiging dat de gemeente de veelal complexe vraagstukken die spelen in de stad alleen samen met bewoners, ondernemers, (belangen) organisaties en maatschappelijke instellingen kan aanpakken.

Een belangrijke regel in de verordening is dat bij ieder participatieproject een participatieplan wordt gemaakt. Hierin ligt vast wat het doel is van participatie, waar het over gaat, wat de ruimte is voor Amsterdammers om invloed uit te oefenen en wat er met de inbreng van de deelnemers gebeurt. Het participatieplan voor de Burgemeester De Vlugtlaan is door het bestuur vastgesteld. Het participatieplan is publiek toegankelijk in een projectdossier op Open Amsterdam en is samengevat te raadplegen op de website amsterdam.nl.

4.3 Specifiek Beleid Nieuw-West

Nota cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (2013)
De Vlugtlaan maakt onderdeel uit van het

Rijkswederopbouwgebied ‘Westelijke Tuinsteden’, dat weer onderdeel is van de uitbreiding van Amsterdam volgens het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1934. Het AUP is onder supervisie van de stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren opgesteld en valt binnen het beschermd stadsgezicht ‘Van Eesterenmuseum’. In de nota cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West heeft de Gemeente Amsterdam met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed afgesproken zich in te zetten voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Het is met name de samenhangende, hiërarchische structuur van groen, wegen, water en bebouwing, de relatief grote omvang van het gebied alsook de betekenis van planvorming binnen de architectuurgeschiedenis die dit gebied uniek maakt. Bij vernieuwing wordt de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West als leidraad voor stedenbouwkundige plannen gehanteerd.

Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019)
In 2019 is de Principenota Geuzenveld Slotermeer door het college vastgesteld met verdichtingsmogelijkheden voor Geuzenveld-Slotermeer. Naast een aantal buurten langs de Burgemeester Röellstraat en elders in Geuzenveld-Slotermeer wordt de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 aangewezen als mogelijke verdichtingslocatie. Op de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 geldt specifiek dat er hoogbouw mogelijk is. Omdat hierbij wordt ingegrepen in het Rijkswederopbouwgebied Westelijke Tuinsteden en de gemeentelijk beschermde stadsgezichten Noordoever Sloterplas en Van Eesterenmuseum. Deze locatie moet daarom extra zorgvuldig worden afgewogen in relatie tot cultuurhistorische waarden.

Gebiedsopgave Geuzenveld-Slotermeer
De gebiedsopgaven beschrijven de maatschappelijke vraagstukken die in een gebied spelen en waar de komende jaren aan wordt gewerkt door de gemeente Amsterdam. Deze opgaven zijn vaak groot en complex. Daarom zijn er doelstellingen voor de komende vier jaar vastgesteld. De opgaven zijn gebaseerd op de ambities van het dagelijks bestuur, adviezen van stadsdeelcommissie, de input van gebiedsteams – die dagelijks contact hebben met onze bewoners, ondernemers en partners-, en de input van gebiedspool en ambtelijke opdrachtgevers sociaal en fysiek. Ook is er voor het bepalen van de opgaven gebruik gemaakt van de data-analyses en overig onderzoek. Het werken aan de opgaven vraagt vaak maatwerk in de vorm van uitvoeringsafspraken met onze samenwerkingspartners. De opgaven hebben een integrale aanpak nodig met vaak een langere (meerjarige) uitvoering. De ontwikkeling van de gebiedspoolopgaven wordt gedurende de bestuursperiode 2022-2026 aan de hand van al bestaande indicatoren jaarlijks gevolgd door het team Onderzoek stadsdelen. Het doel van de Monitor gebiedsopgaven is om te volgen hoe de gebiedsopgaven zich ontwikkelen zodat de gebiedsteams, programmamanagers en ambtelijke opdrachtgevers sociaal en fysiek en dagelijkse bestuurders een beter informatiepositie hebben om eventueel bij te sturen in de uitvoering en om koers te bepalen in de volgende bestuurstermijn.

Doelstellingen Gebiedsopgave Geuzenveld-Slotermeer:

- Verbetering van de kwaliteit en diversiteit

van de woningvoorraad met als doel meer tevredenheid van bewoners over de woning en verhuismogelijkheden voor in huis wonende volwassen kinderen.
- Verbetering van de energetische kwaliteit van woningen met als doel lagere energielasten en tegengaan van energiearmoede.
- Goede begeleiding van de transitieperiode twee punten: 1) de fysieke leefbaarheid van de buurten en 2) sociale verbindingen tussen nieuwe en oude bewoners.
- Goede aansluiting van het aanbod en de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen op de behoefte van de groeiende groep (kwetsbare) bewoners.
- Inrichting van de openbare ruimte om bewegen, ontmoeting en initiatieven van bewoners te bevorderen. De openbare ruimte heeft een sterke samenhang met de bebouwing.

4.4 Algemeen Beleid en Duurzaamheid

Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (2018)
Het beleid voor maatschappelijke voorzieningen is verankerd in het beleid voor onderwijs, sport, zorg, cultuur, basisvoorzieningen, groen en openbare ruimte. De ruimtelijke consequenties voor de groei van de stad zijn vastgelegd in de door het college in de in 2018 vastgestelde 'referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'. Deze normen zijn als uitgangspunt opgenomen in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (OVA). Het realiseren van een complete stad, inclusief alle benodigde voorzieningen, staat in de OVA centraal. Doel is de groei van de stad in de verschillende planfasen te voorzien van een voldoende maatschappelijk programma, inclusief ruimte voor sport, groen en recreatie, omdat de gemeente bouwt aan een gezonde en sociaal duurzame stad.

Maatschappelijke voorzieningen zijn zowel gebouwen als buitenruimte voor maatschappelijke functies en activiteiten, die niet vanzelfsprekend door de markt worden gerealiseerd en daarom een actieve rol vraagt van de gemeentelijke overheid. Voor een groot deel vraagt dit om gebouwen, zogenaamd maatschappelijk vastgoed. Daarnaast vraagt sport ook om ruimte voor (anders) georganiseerde buitensport en voor sporten in de openbare ruimte. Ook moet er voldoende ruimte zijn voor spelen in de openbare ruimte. De openbare ruimte dient ook plek te bieden aan uitingen van kunst en cultuur.

Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020)
Met het vaststellen van de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 heeft de gemeenteraad in april 2020 haar ambitie uitgesproken om in Amsterdam de lijn van energieneutraal bouwen voort te zetten en naar ambitieuzere eisen te willen dan er landelijk gelden routekaart Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020). 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. Er wordt op vijf thema's ingezet: gebouwde omgeving, mobiliteit, elektriciteit, industrie en haven en gemeentelijke organisatie.

Ontwikkelende partijen worden uitgedaagd om hogere prestaties dan wettelijk vereist op het gebied van de energieprestatie van gebouwen te leveren: van zeer energiezuinige tot energieleverende gebouwen.

Circulair gebouwde omgeving
In de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 staat dat de stad in 2050 circulair is. Dit wil zeggen dat kringlopen volledig gesloten zijn: waardevolle materialen en grondstoffen worden hergebruikt en er wordt geen afval geproduceerd. De ambitie is om 50 procent minder primaire grondstoffen te gebruiken in 2030. In 2050 is de stad 100 procent circulair.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier.

Ontwerp met de circulaire bouwprincipes van Het Nieuwe Normaal
De gemeente Amsterdam om gebouwen te realiseren met een geminimaliseerde CO2-uitstoot in zowel de productie en bouwfase, als gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw. Dit op basis van het Nieuwe Normaal, de MPG en Paris Proof. Het Nieuwe Normaal (HNN) kent 9 circulaire bouwprincipes. Het toepassen van deze principes in het ontwerp en de bouw leidt tot een meer circulair gebouw.

Vanaf 2025 wordt ten minste 20% van de nieuwbouwwoningen in Amsterdam gebouwd met hout en andere biobased materialen. Woningen met houten draagconstructie en biobased afwerking zijn over het algemeen toekomstbestendiger, gemakkelijker aan te passen aan veranderend gebruik. Voor woningbouw tot 8 lagen is houtbouw op dit moment concurrerend met traditionele bouw, het ligt dan ook voor de hand om voor gebouwen tot deze hoogtes op houtbouw in te zetten.

De gemeente moedigt de uitwisseling en hoogwaardige toepassing van secundaire materialen aan. Bestaande en nieuwe initiatieven zoals slimme logistiek, fysieke ruimtes voor opslag, online inventarissen.

Binnen het thema gebouwde omgeving, houdt de nieuwbouw aan de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 rekening met onderstaande duurzaamheidsmaatregelen:

- De nieuwbouw voldoet aan de BENG en wordt aardgasvrij;
- Energieneutraal;
- Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulaire bouwstromen en flexibel bouwen;
- Het gebouw wordt geregistreerd in een materialenpaspoort.
- Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink en lood aan de buitenzijde van gebouwen.
- Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben of vergelijkbaar.
- Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat

minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.
- We streven ernaar dat 50% van alle horizontale en verticale gebouwoppervlakken warmte werend of verkoelend wordt ontworpen om opwarming van het stedelijk gebied én in het gebouw zelf te verminderen. Zie hiervoor het naslagwerk :Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen.

Groenvisie 2020 – 2050 (2020)
Zoals beschreven in de Groenvisie 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 Vlugtlaan wordt rekening gehouden met het groene karakter van de buurt en de belangrijke bomenstructuur aan de Burgemeester Eliasstaat. Voor de planontwikkeling zal een aantal bomen moeten worden gekapt, maar deze bomen zullen worden gecompenseerd door nieuwe bomen met dezelfde waarde te planten binnen de plangrenzen van de vernieuwde openbare ruimte (zie ook kopje 'Bomen' onder paragraaf 6.2 Openbare ruimte).

Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
In Amsterdam is een grote productie van nieuwbouwwoningen voorzien. De opgave is deze nieuwbouwlocaties zo te realiseren dat zij voorbereid zijn op de steeds extremere weersomstandigheden – het risico op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen – ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering. Natuurinclusief bouwen is hier nauw mee verbonden. Om richting te geven aan deze opgave is een Basisveiligheidsniveau voor klimaatbestendige nieuwbouw opgesteld voor de Metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland. Dit beschrijft de situatie waar het plangebied op voorbereid moet zijn volgens de huidige klimaatscenario's 2050 van het KNMI.

Omgevingsprogramma Riolering (OPR)
In het Omgevingsprogramma Riolering (OPR) (25 maart 2022) is het beleid van de Gemeente Amsterdam vastgelegd om als stad een bui van bui 70 mm in één uur, of 90 mm in één uur bij vitale infrastructuur, te kunnen verwerken zonder dat er schade en overlast ontstaat aan huizen en (vitale) infrastructuur. De Burgemeester de Vlugtlaan valt onder het hoofdnet auto, hier moet dus een bui van 90 mm in één uur kunnen worden verwerkt zonder schade/overlast. Water dat valt op het projectgebied dient binnen het projectgebied te worden geborgen. Indien mogelijk wordt ook water vanuit de omliggende straten in het projectgebied geborgen (zie ook bijlage 1 Klimaatscan).

De 'Thematische Studie Regenbestendige Gebiedsontwikkeling' geeft richtlijnen, voorbeelden en tips voor een uitwerking voor een regenbestendige stad. 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.

Klimaatadaptatie
De klimaatverandering leidt naast heftige regenbuien ook tot hogere temperaturen, hitteperioden en droogte. De verdichting aan de locatie De Vlugtlaan 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. Er wordt daarom zoveel mogelijk bestaand groen behouden en waar nodig nieuw groen toegevoegd. Daarnaast zal er bij het ontwerp van het gebouw ook rekening gehouden moeten worden met maatregelen die hitte weren of juist verkoeling bieden. Het boek “Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen” biedt concrete handvatten om zowel de opwarming van het stedelijk gebied als van het gebouw zelf te beperken.

Afval – Amsterdam Heel en Schoon (2017)
De gemeente Amsterdam heeft als beleidsdoelstelling om minimaal 65 procent in 2020 (conform de Europese norm) te scheiden. Amsterdam kiest ervoor om zoveel mogelijk afval te scheiden aan de bron, zodat hoogwaardig hergebruik van grondstoffen mogelijk is. Papier, glas, plastic, textiel en restafval worden zoveel mogelijk via ondergrondse afvalcontainers ingezameld. De containers worden goed bereikbaar geplaatst om het afval scheiden gemakkelijk te maken voor de bewoners en om congestie op straat te voorkomen tijdens het legen.

Mobiliteit en Parkeernorm
Het vigerend beleid rondom parkeernormen in Amsterdam is ‘De Nota Parkeernormen Auto’. Deze nota onderscheidt drie gebieden, A, B en C op grond van nabijheid tot openbaar vervoersknooppunt. Voor de gebieden zijn verschillende parkeernormen voor de auto vastgesteld. Voor de ontwikkeling van kavel A is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de parkeernorm.

Fiets en scooter
Om te voorkomen dat de gestalde fietsen en scooters steeds meer beslag leggen op de openbare ruimte is er de nota ‘Parkeernormen Fiets en Scooter’. De nota beschrijft het beleidskader waarin normen en richtlijnen zijn bepaald voor parkeervoorzieningen op eigen terrein, al dan niet inpandig.

Netcongestie
In het lopende onderzoek binnen stadsdeel Nieuw-West naar het risico op netcongestie bij lopende projecten is de ontwikkeling van de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 niet meegenomen als locatie met een congestieprobleem. Mogelijke uitvoering van de ontwikkeling ligt nog te ver in de toekomst om onderdeel uit te maken van het gebiedsvoorstel dat richting het college gaat.

5 Programma

5.1 Wonen

Beoogd Woonprogramma
Het uitgangspunt is dat er 100% middensegment huurwoningen worden gerealiseerd. Omdat het om een relatief kleinere ontwikkeling gaat, met hoge ambities ten aanzien van het maatschappelijke programma, wordt er een mogelijkheid geboden om het programma (financieel) te optimaliseren door een deel van het programma om te zetten naar sociale huur of vrije sector. Op kavel A kan maximaal 40% van het woonprogramma worden omgezet naar vrije sector. Voor kavel B is het toegestaan maximaal 10% van het woonprogramma te bestemmen als woningen in het sociale segment. Het betreft woningen die kleiner zijn dan 40 m2 go, die onder het WWS in sociale segment vallen. Het totale programma kan daardoor uitkomen op een verdeling van maximaal 5% sociale huur, ten minste 75% middensegment en maximaal 20 vrije sector. In totaal gaat het om een woonprogramma van circa 10.850 m2 brutovloeroppervlakte (bvo). Dit komt neer op een totaal van circa 155 woningen met een woninggrootte van gemiddeld minimaal 50 m2 gebruikersoppervlakte (go). Hiervan worden maximaal 83 woningen gerealiseerd op kavel A.

Met dit woonprogramma wordt differentiatie op het woningaanbod in Geuzenveld-Slotermeer gestimuleerd dat zowel nu als in de toekomst uit relatief veel sociale huur bestaat. Een woonprogramma van 100 procent middensegment huur of koop (betaalbare koop) biedt daarom kansen voor bestaande bewoners uit Nieuw-West om door te stromen naar een middeldure huur- of betaalbare koopwoning.

Om de diversiteit in het aanbod in Geuzenveld-Slotermeer te vergroten en om de grote groep alleenstaanden kansen te bieden, wordt naar gestreefd om een combinatie voor te stellen van studio's, twee- en driekamerwoningen. Met het accent op woningen voor een jongere doelgroep van starters tot appartementen voor mensen die een gezin willen starten, worden ook de krap behuisde gezinnen met thuiswonende jongeren in het gebied ontlast. Deze appartementen zijn met name bedoeld voor inwonende jongeren uit de omgeving voor wie een eerste woonoplossing (studio); een meer langdurige oplossing (tweekamerappartement), of een toekomstgerichte oplossing (driekamerappartement) geschikt is.

Voorrang bewoners Nieuw-West
De stadsdeelvoorrangsregeling uit de huisvestingsverordening Amsterdam wordt ingezet om 25% van de woningen op kavel A toe te wijzen aan bewoners uit stadsdeel Nieuw-West.

5.2 Programma niet-wonen

Kavel A is een bijzonder kavel omdat hier al enkele jaren een tijdelijke broedplaats en een filmhuis zijn gevestigd. De wens is om een dergelijke functie permanent te realiseren op deze locatie.

In de ontwikkeling op kavel A zal een culturele voorziening (bijvoorbeeld een filmhuis) terugkomen van maximaal 800 m2 bvo, inclusief ondersteunende horeca. Voor een maatschappelijke plint die onderdeel is van het nieuwe woongebouw is 1285 m2 bvo gereserveerd, waarbij de voorkeur ligt voor terugkeer van een broedplaats in combinatie met

een aanvullend maatschappelijk programma.

Op kavel B is in het woongebouw een commerciële plint voorzien van circa 300 m2 bvo.

Daarnaast bestaat er de wens om een publieksfunctie toe te voegen aan het plein door middel van een paviljoen van 80m2. Het paviljoen krijgt een ruime bestemming (zoals horeca en/of maatschappelijk) die in de uitvraag van de tender nader omschreven zal worden.

5.3 Parkeren

Auto

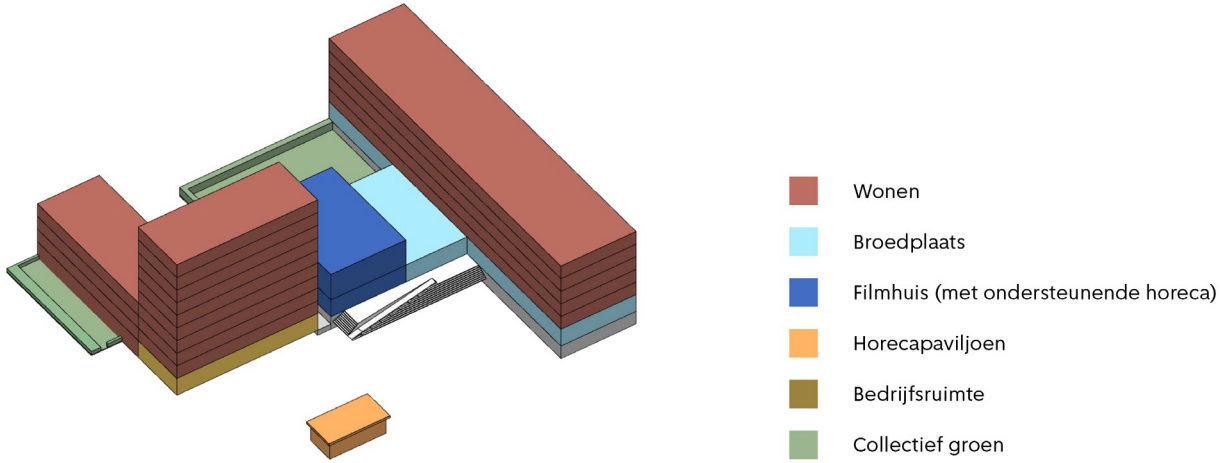
Het gebouw op kavel A kan worden voorzien van een ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing behorend bij de parkeernormen die gelden voor betaalbare koopwoningen in het middensegment, waarbij hier een verlaging van de geldende parkeernorm in de randvoorwaarden als optimalisatiemogelijkheid is meegenomen.

Voor kavel B geldt dat het niet mogelijk is om te voorzien in een parkeeroplossing voor auto's omdat een inrit niet mogelijk is. Het woonprogramma kan daarom alleen worden gerealiseerd zonder parkeerplaatsen. Voor bezoekers zal het autoparkeren in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Uit parkeerdruk metingen is gebleken dat het aantal toe te nemen bezoekersparkeerplaatsen past in de openbare ruimte.

Fiets

Fietsen/scooters dienen inpandig te worden gestald. Voor bezoekers faciliteert de gemeente voldoende stallingsmogelijkheden in de openbare ruimte.

Zie ook kopje 'Mobiliteit' onder Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundig plan.



verdeling programma

6 Stedenbouwkundig plan

6.1 Stedenbouwkundige inpassing

De twee kavels maken deel uit van een cluster van gebouwen met bijzondere functies. Het betreft een zogenaamde voorzieningencluster en hebben daardoor een bijzondere verkaveling, afwijkend van de repetitieve strokenbouw (Dobbebuurt, Aireystroken) in de buurt. De kavels bevinden zich aan twee hoofdstructuren: aan de hoofdstraat Burgemeester de Vlugtlaan en aan de groenstrook aan de Burgemeester Eliasstraat. Een duidelijk kenmerk van de kavel is het voorplein, dat samen met het plantsoen aan de overzijde een onderbreking vormt in het continue straatbeeld van Burgemeester de Vlugtlaan. Aan dit plein bevinden zich de entrees van de bebouwing. De huidige stedenbouwkundige structuur zal worden behouden en versterkt.

Kavel A

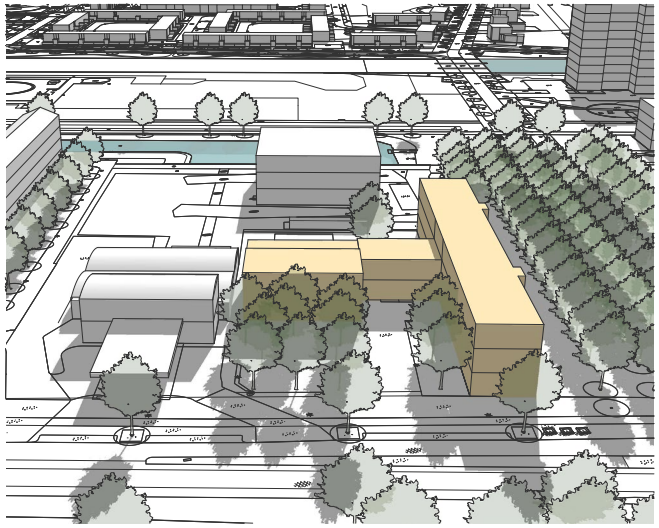
- In de nieuwbouw zal het voorplein worden behouden en zal de bestaande verkavelingsvorm als uitgangspunt worden aangehouden en uitgebreid: er komt een hoger deel A, een lager koppelstuk deel B, en een twee-laags deel C. Zo worden de verschillende functies van het gebouw leesbaar, zoals oorspronkelijk was bedoeld in een voorzieningencluster.
- De positie van het volume aan de groenstrook blijft eveneens behouden: de Burgemeester Eliasstraat blijft intact en er komt een gezamenlijke tuin aan de achterzijde.
- Vanwege de strategische ligging van de kavel aan de hoofdstraat en groenstrook, worden hogere bouwhoogtes aangehouden om deze positie te markeren. De bouwhoogtes zullen hoger zijn dan in de bestaande situatie, maar voegen zich naar de omgeving.

Kavel B

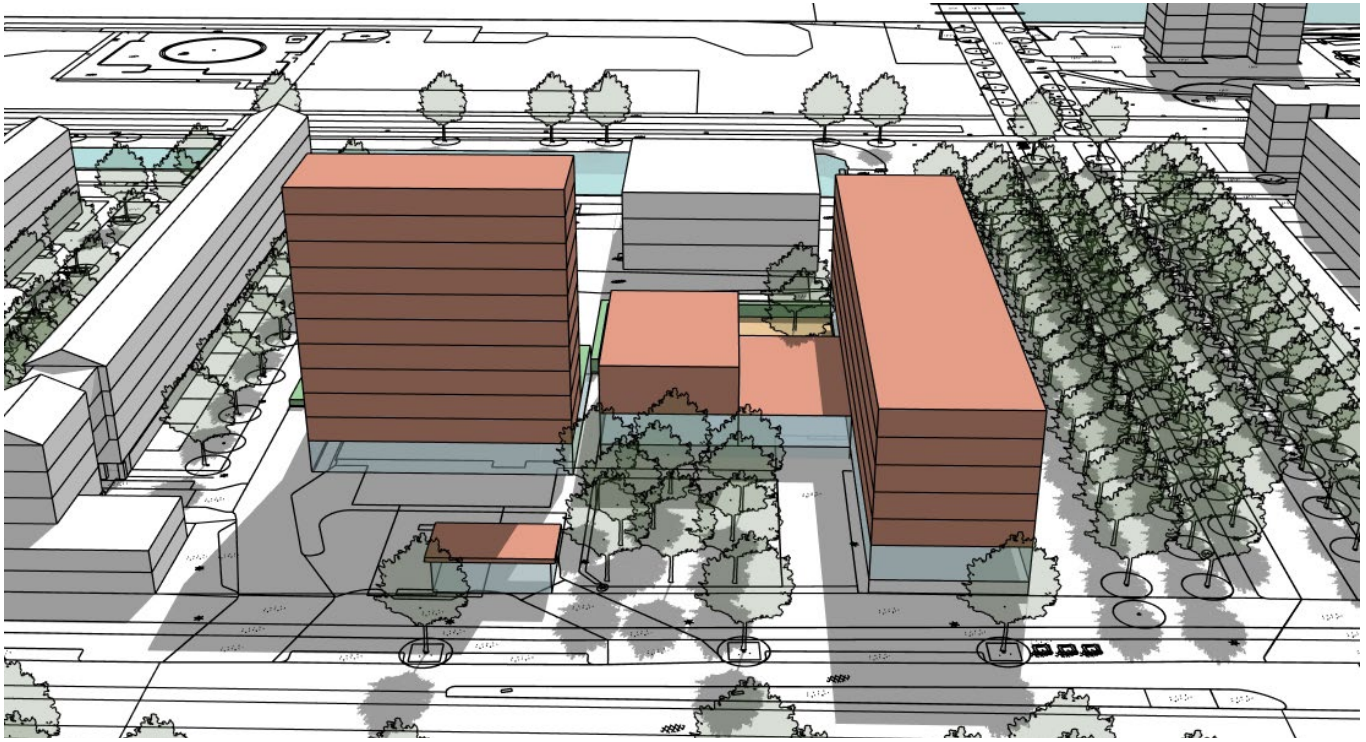
- In de nieuwbouw zal het voorplein zijn positie behouden en zal de nieuwbouw terugliggend zijn ten opzichte van de bebouwing aan de winkelstraat. Dit resulteert in een zichtlijn vanuit de Dobbebuurt naar het voorplein en vice versa, waarbij reeds de overgang tussen woonbuurt en openbare plein gemarkeerd wordt met een bestaande poort.
- Verder wordt in de nieuwbouw een hogere hoogte voorgesteld dan de omgeving, vanwege de strategische ligging aan een groenstrook en een hoofdstraat.
- Het volume van de nieuwbouw wordt een samengestelde haak, bestaande uit een hogere woonschijf met bijzondere functie in de plint aan de pleinzijde, een lager woonblok aan het wandelpad naast de Dobbebuurt. Het gebouw kent qua oriëntatie een duidelijke voor -en achterzijde. De voorzijde aan de noordkant bevindt zich aan het voorplein als onderdeel van de drukke winkelstraat Burgemeester de Vlugtlaan, de voorzijde aan de oostkant bevindt zich aan een luw wandelpad richting het Gerbrandypark, de achterzijde aan de zuidwestkant richten zich naar het Gerbrandypark.

Paviljoen

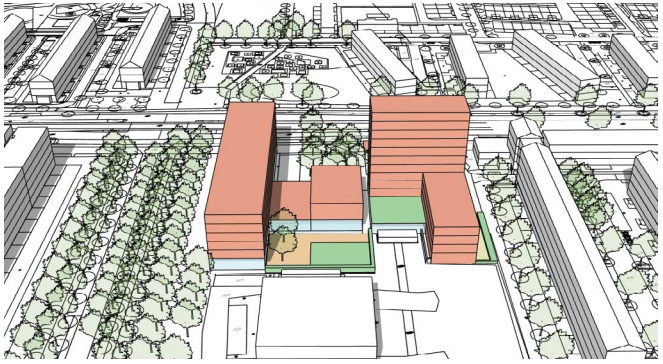
Op het plein is ruimte voor een (horeca) paviljoen, waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit paviljoen zorgt voor continuïteit in de aanlooproute naar Plein ‘40-’45 en



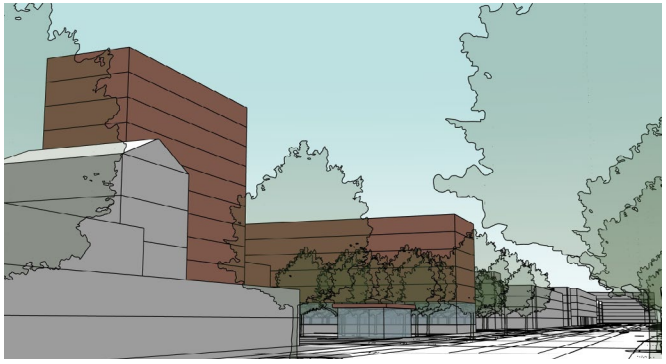
bestaande situatie



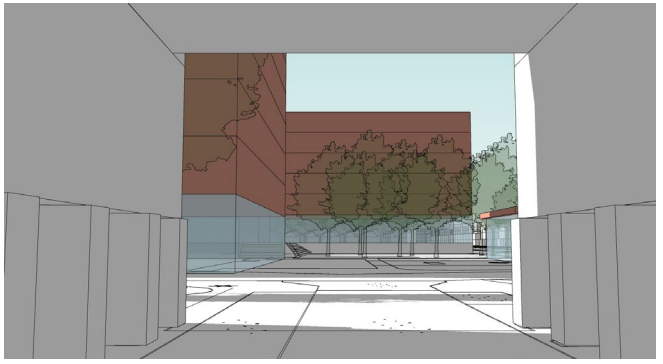
nieuwe situatie voorzijde



Achterzijde



vanuit de Vlugtlaan



vanuit Dobbebuurt

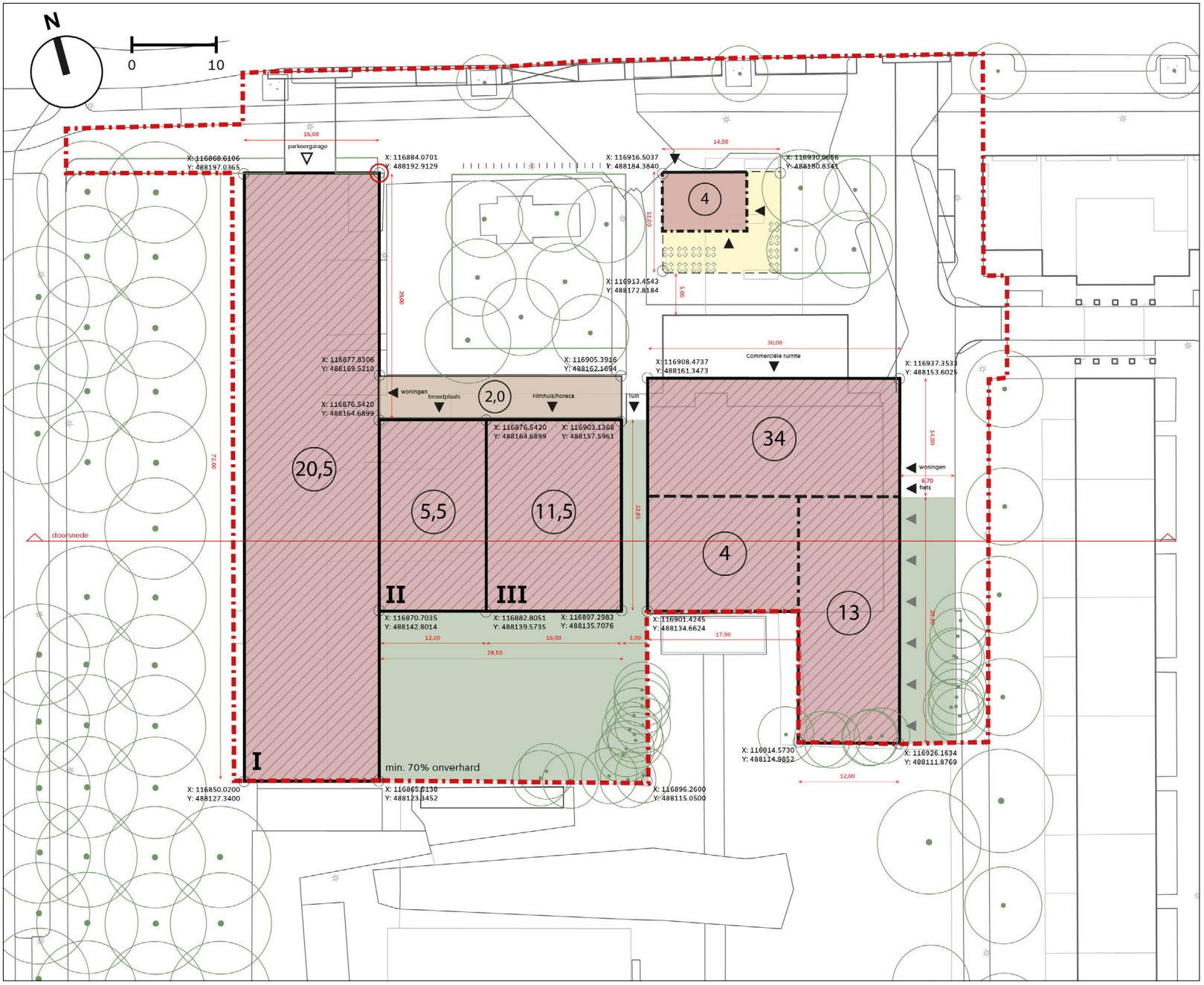
tegelijkertijd is het een verbijzondering vanwege de afwijkende vorm. Dit paviljoen zal de gebruikskwaliteit van het plein versterken door het toevoegen van een mate van geborgenheid in de vrijgekomen ruimte bij het verdwijnen van het huidige tankstation. Mocht de ontwikkeling van het paviljoen niet doorgaan, dan wordt de vrijgekomen ruimte onderdeel van de openbare ruimte. Invulling van de functie van het paviljoen laat zich bepalen door de bestemming en de participatie die heeft plaatsgevonden.

6.2 Bouwregels

Cultuurhistorische waarde
Voor beide kavels geldt dat zij onderdeel zijn van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht “van Eesterenmuseum”, waardoor groen, grijs en blauwstructuren gerespecteerd moeten worden. Het bakstenen mozaïek op de gevel is een monument, het schoolgebouw heeft een orde 3 status volgens de Atlas Ordekaarten. Het strenge beschermingsregime is in zekere mate beperkend voor het ontwikkelvolume.
Ook bevindt de kavel zich volgens de Nota Cultuurhistorie in het regime “AUP Tuinstad Uitzonderlijk”. In dit regime voldoen ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk aan de oorspronkelijke tuinstadprincipes. De volgende regels zijn toegepast voor deze kavel:

- De typologie van de verkavelingseenheden: de kavel is onderdeel van een voorzieningenstrook met bijzondere functies. De bijzondere verkaveling blijft in tact.
- De veel voorkomende verkavelingtypologieën in de tuinstad zijn stroken/haken/hoven en meerzijdig opengewerkte bouwblokken. In de tuinstad Slotermeer zijn hoofdzakelijk open verkavelingstypologieën te vinden. In dit plan wordt de vorm en opzet van de bestaande verkaveling als uitgangspunt genomen, hiermee wordt tevens een open verkaveling gehandhaafd.
- De maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing bedraagt minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw (2 : 3 verhouding). Deze regel wordt toegepast bij de langere zijdes van gebouwen, en geldt niet voor kopgevels. In dit plan wordt deze regel voor de langsgevels gehandhaafd (gevel aan de Burgemeester Eliasstraat en gevels aan plein -en tuinzijde)
- Het groen, grijs en blauwe raamwerk moet behouden blijven. Dit houdt in dat het plein aan de Burgemeester de Vlugtlaan behouden blijft, er niet in de parkstrook aan de Burgemeester Eliasstraat gebouwd mag worden en de achtertuin gehandhaafd blijft.
- Het monumentale kunstwerk van Harry op de Laak is kenmerkend voor de uitstraling en beleving van het gebouw vanuit het plein. Dit kunstwerk dient zorgvuldig te worden bewaard en indien mogelijk teruggebracht in de nieuwbouw.

Bouwhoogte
De bouwhoogte wordt gemeten vanaf maaiveldpeil (zie referentiepunt op de Plankaart bouwregels) tot en met de dakopstand (zie bijlage 2 voor de peilmaten). De bouwhoogte mag enkel overschreden worden met 1 meter ten behoeve van ondergeschikte elementen zoals liftschachten, technische installaties en zonnepanelen.



Kavelpaspoort kaart Burg. de Vlugtlaan 119-125

Kavel A

- De halfverdiepte parkeergarage mag maximaal 1,5 meter boven maaiveld zichtbaar zijn.
- De plint (begane grond) is bij de gehele kavel 4 meter hoog.
- Deel I is maximaal 6,5 lagen hoog, met een maximale bouwhoogte van 20,5 meter.
- Deel II is maximaal 1,5 laag hoog en heeft een maximale bouwhoogte van 5,5 meter
- Deel III bestaat uit maximaal 2,5 bouwlaag, met een maximale totale bouwhoogte van 11,5 meter, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de tweede bouwlaag een totale hoogte heeft van minimaal 6 meter.
- De trappartij heeft een maximale hoogte van 2 meter, inclusief balustrades.

Kavel B

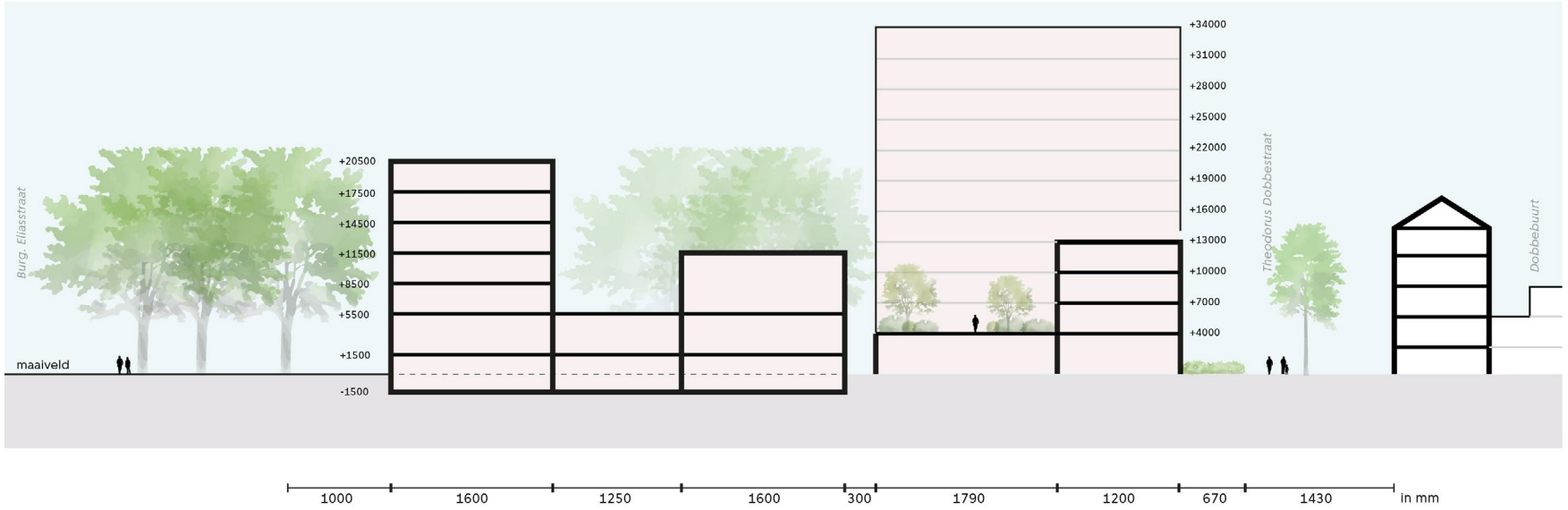
- De hogere woonschijf is 11 lagen hoog, met een maximale bouwhoogte van 34 meter.
- De plint krijgt een hoogte van 4 meter.
- Het lagere woonblok is 4 lagen hoog, met een maximale bouwhoogte van 13 meter, inclusief een plint van 4 meter.

Paviljoen

Het paviljoen heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Rooilijnen

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen vaste, flexibele en uiterste rooilijnen.



Doorsnede van Burgemeester Eliasstraat tot Dobbebuurt

Kavel A
Deel I, II en III hebben vaste rooilijnen. Balkons en eventuele galerijen bevinden zich binnen de vaste rooilijn.

Kavel B
- De rooilijn aan de pleinzijde wordt uitgelijnd met de bebouwing van de Dobbebuurt.
- De rooilijn aan de wandelpadzijde is op 21,00 meter afstand vanaf de gevel van het eerste blok van de Dobbebuurt.
- Aan de achterzijde zijn de uiterste rooilijnen geplaatst tot aan de erfgrens. Let op: balkons, buitenruimtes, (leef) galerijen en gevels met ramen met direct zicht dienen te allen tijde op minstens 2 meter afstand te liggen vanaf de erfgrens. Voor de collectieve daktuin betekent dit dat de daktuin tot 2 meter vanaf de erfgrens toegankelijk mag zijn. Voor het woonblok betekent dit dat in ieder geval de bovenbouw op minstens 2 meter komt te liggen vanaf de erfgrens. De begane grond kan eventueel tot aan de erfgrens worden bebouwd.

Paviljoen
- De positie van het paviljoen zijn indicatief. De uiteindelijke positie van het paviljoen op het voorplein wordt nader in de uitwerking bepaald.
- Het paviljoen heeft een enkele vaste rooilijn aan de zijde van Burgemeester de Vlugtlaan. De andere rooilijnen zijn nader te bepalen binnen het gegeven zoekgebied.

Entrees
Kavel A
De entrees van de woningen, de broedplaats en de culturele voorziening bevinden zich aan het voorplein op verhoogd niveau (maximaal 1,5 meter boven maaiveld gemeten vanaf het referentiepunt). De entrees zijn bereikbaar via trappen en een hellingbaan. Aan het plein komt een toegang tot de achtertuin. De parkeergarage krijgt een inrit aan de Burgemeester de Vlugtlaan. De entree van de fietsenstalling wordt nader bepaald.

Kavel B
De entrees op de begane grond bevinden zich uitsluitend aan de openbare zijde. De hoofdentree van de woningen in de hoogbouw is gesitueerd aan de wandelpadzijde die leidt naar de individuele entrees aan de galerijen aan de achterzijde. De entrees naar de fietsenstalling en de voordeuren van de maisonnettes bevinden zich ook aan de wandelpadzijde. Aan de pleinzijde bevindt zich de entree naar de niet-woonfunctie in de plint.

Daken
Kavel A
De daken worden bij voorkeur uitgevoerd als vegetatiedak al dan niet in combinatie met waterberging, zonnepanelen en andere technische installaties. Gebouwdeel II dient in ieder geval groen te worden gerealiseerd.

Kavel B
Het dak van de begane grond bevindt zich aan de achterzijde van de woonschijf en het woonblok. Dit dak dient te worden uitgevoerd als een collectieve daktuin, overige dakdelen dienen zoveel mogelijk als vegetatiedak te worden uitgevoerd, al dan niet in combinatie met waterberging.

Mobiliteit
Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernormen Auto (2017). Voor het halen van de ambitie om vanaf 2030 alleen nog maar uitstootvrije mobiliteit toe te staan moeten duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. In het bouwbesluit is sinds 10 maart 2020 het onderstaande opgenomen: Met betrekking tot laadpalen bij parkeerplaatsen op het terrein zelf moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) aangelegd worden voor de aanleg van laadpunten. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en bestaande woongebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.

Volgens de Nota Parkeernormen Auto (2017) geldt voor sociale en middeldure huurwoningen een parkeernorm van 0-1,0. Voor vrijesectorwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 0,1 tot minimaal 0,6, afhankelijk van de woninggrootte.

Bij het toepassen van koopwoningen is parkeren op eigen terrein vereist. Dit wordt bij kavel A gefaciliteerd in een halfverdiepte parkeergarage, waarin we voorzien in een optimalisatiemogelijkheid en waarbij de mogelijkheid geboden wordt om bij betaalbare koop af te wijken van de minimale norm van 0,6. Er worden geen parkeervergunningen verleend voor nieuwe bewoners. Bij kavel B is geen ruimte voor private parkeerplaatsen. Bij beide kavels geldt voor bezoekersparkeren een norm van 0,1. Deze worden opgenomen in het openbare ruimte ontwerp.

Naast deze verplichtingen wil de gemeente fietsgebruik stimuleren. Fietsen is gezond, draagt bij aan schonere lucht en aan een leefbaar en bereikbaar Amsterdam. Het is dan ook belangrijk om goed toegankelijke fietsparkeerplekken met voldoende (inpandige)ruimte voor scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers te realiseren. Deze en andere normen en richtlijnen zijn opgenomen in de nota ‘Parkeernormen Fiets en Scooter’.

Duurzaamheid
De Gemeente Amsterdam streeft er, samen met haar bouwpartners, naar om verantwoordelijkheid te nemen voor de leefbaarheid van de stad en de gezondheid van haar inwoners. Dit wordt gerealiseerd door te bouwen binnen planetaire grenzen. Hiervoor hanteert de gemeente Amsterdam de volgende duurzaamheidsthema’s: circulair bouwen, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit, natuurinclusief bouwen en de gezonde stad.

Meer informatie over de 6 duurzaamheidsthema’s voor de gebiedsontwikkeling, inclusief het meest actuele beleid, zijn te vinden op de website duurzaam ontwikkelen.

Duurzame energie en aardgasvrij
Alle nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd. We zetten in op energieneutrale tot energieleverende gebouwen waarbij opgewekte energie gelijk is aan het verbruik voor verwarming, koeling en dagelijks gebruik van bewoners en/of gebruikers. We maken ons sterk voor lage temperaturen en collectieve warmtesystemen voor minder CO2-uitstoot, volledig duurzame energie en een aardgasvrije stad.

De gemeente Amsterdam streeft naar goed geïsoleerde, energiezuinige gebouwen met een minimale energiebehoefte en installaties die de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk houden, zonder in te leveren op comfort van de gebruiker.

Een voorbeeld hiervan zijn passieve gebouwen die: een focus hebben op uitstekende isolatie, luchtdichtheid, slimme ontwerpkeuzes zoals, diepe neggen, externe zonwering en optimale oriëntatie, waardoor slechts minimale installaties nodig zijn voor verwarming en koeling. In lijn met de Nieuwe Koers voor de warmtetransitie (30 januari 2025) geldt voor de warmte- en koude voorziening dat de ontwikkelende partijen zelf de techniek kunnen kiezen. Er is voldoende thermische energie in de ondergrond beschikbaar om tot een eigen oplossing te komen, bijvoorbeeld met bodemlussen. Bij elke vorm van energieopwekking dienen alle technische installaties en ruimtes op eigen terrein te worden opgelost.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht
Op kavel A komt een parkeervoorziening voor auto's voor bewoners. Het fietsgebruik en/of deelmobiliteit (scooters en fietsen) dient zoveel mogelijk te worden gestimuleerd.
Circulair gebouwde omgeving
De gemeente Amsterdam om gebouwen te realiseren met een geminimaliseerde CO2-uitstoot in zowel de productie en bouwfase, als gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw. Dit op basis van het Nieuwe Normaal, de MPG en Paris Proof. Er wordt ontworpen met principes van Het Nieuwe Normaal (HNN). Met name de principes: Ontwerp en bouw met:

- een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO2-uitstoot (embodied carbon)
- een zo hoog mogelijke materiaalgebonden CO2-opslag (embedded carbon)
- met zo veel mogelijk materiaal van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar.
- Flexibel bouwen

Het toepassen van deze principes in het ontwerp en de bouw leidt tot een meer circulair gebouw.

Klimaatadaptatief bouwen
De nieuwbouw dient te voldoen aan het document Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0. Voor deze kavel geldt:

- Wateroverlast: In de basisregeling omgevingsplan Amsterdam is onder hemelwaterberging (voorheen hemelwaterverordening) een verplichte norm voor waterretentie bij nieuwbouw, transformatie en grootschalige renovatie openomen. Bij meer dan 60 millimeter neerslag wordt het water verwerkt op het terrein, in extra watervoorzieningen of komt ten goede aan het plangebied. De voorzieningen voeren het water vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. De ontwikkelende partij kan zelf kiezen hoe aan de richtlijn voor hemelwaterberging wordt voldaan. Hemelwaterafvoerinstallaties worden binnen de erfpachtgrenzen opgenomen. Onder andere de gezamenlijke tuin leent zich hier goed voor, er dient minimaal 60% oppervlakte onverhard te blijven. Daarnaast dient bij de nieuwbouw rekening gehouden te worden met het veilig borgen

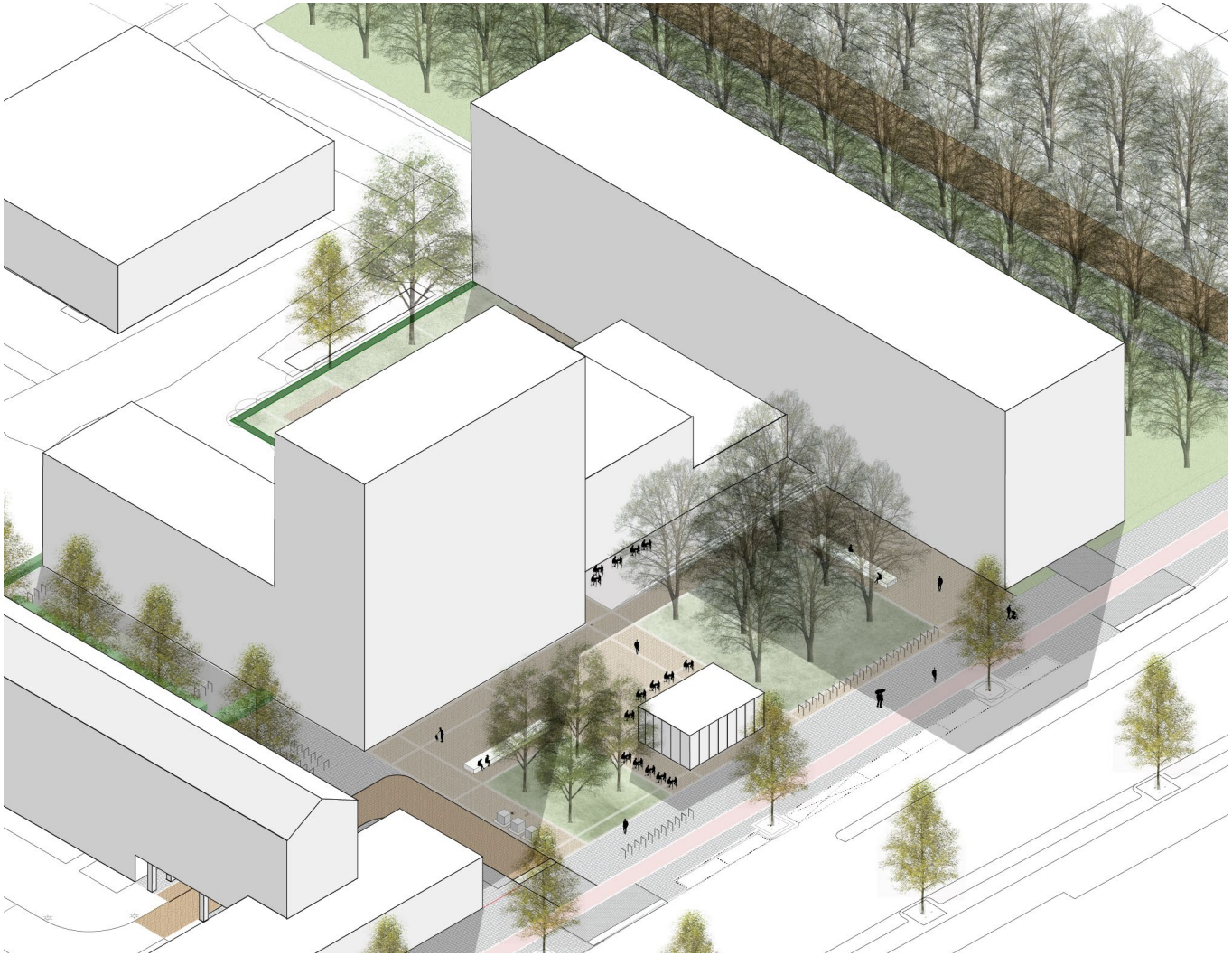
van gebouwen en elektrische installaties tegen waterschade. Nieuwbouw dient zodanig te worden vormgegeven dat er aflopende maaiveld mogelijk is vanaf gevel naar aanwezige wateropvangplekken in de openbare ruimte (zie bijlage 2 voor peilmaten).

- Droogte: In het projectgebied is de ontwatering GLG-MV 1,2m. Dit is geen aanleiding tot extra maatregelen op droogtestress voor groen. Er is onvoldoende ontwatering aan de noordzijde van het plangebied. Om meer inzicht te krijgen in de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt geadviseerd een aantal proefsleuven te graven om de reductiezonde te bepalen. De ontwerppeilen van verharding, groen en bebouwing worden afgestemd op de verwachte hoge en lage (grond) waterstanden. Om meer ruimte te creëren voor de infiltratie van hemelwater wordt geadviseerd om waar mogelijk op te hogen.
- Hitte: De gevoelstemperaturen in het plangebied zijn op een hete dag hoog. De aanwezige bomen op het plein en in de Burgemeester Eliasstraat zorgen voor verkoeling in de directe omgeving. Het Gerbrandypark is ook een koele plek en ligt binnen een bereik van 300 meter. Bestaande bomen op het plein en in het plangebied worden waar mogelijk behouden. Er dient in de nieuwbouw zoveel mogelijk ingezet te worden op groene (natuur)daken, al dan niet gecombineerd met het waterbergingssysteem. We streven ernaar dat 50% van alle horizontale en verticale gebouwoppervlakken warmte werend of verkoelend wordt ontworpen om opwarming van het stedelijk gebied én in het gebouw zelf te verminderen. Zie hiervoor het naslagwerk.
- Overstroming: In het projectgebied is een kleine kans op een overstroming kleiner dan 10 centimeter en een extreem kleine kans op een overstroming groter dan 50 meter. Hierdoor worden extra maatregelen niet nodig geacht.
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit: Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, is het wenselijk dat de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw. Voorbeelden van maatregelen zijn hier te vinden. Klimaatadaptieve maatregelen lenen zich er goed voor versterking van gebiedseigen biodiversiteit

Watercompensatie
In de nieuwe situatie zal er meer oppervlakte onverhard zijn dan in de bestaande situatie. In de bestaande situatie bedraagt het totale onverharde oppervlakte 13,8% van het plangebied, in de nieuwe situatie 20,2%. Watercompensatie zal niet nodig zijn.

6.2 Openbare Ruimte

In de huidige situatie omvat het voorpleintje alleen de zone voor het gebouw op kavel A. In de nieuwe situatie wordt het pleintje heringericht en uitgebreid naar het oosten tot en met de zone aan de voorzijde van kavel B. Het tankstation zal hierbij in zijn geheel verdwijnen. Het wordt een uitnodigend voorpleintje waar bewoners en bezoekers kunnen verblijven. Het pleint wordt groen ingericht met nieuwe groenvakken, nieuwe



3D-overzicht openbare ruimte

bomen, en meerdere nieuwe zitplekken. Ook wordt ruimte gereserveerd voor een (horeca) paviljoen.

Puccinimethode

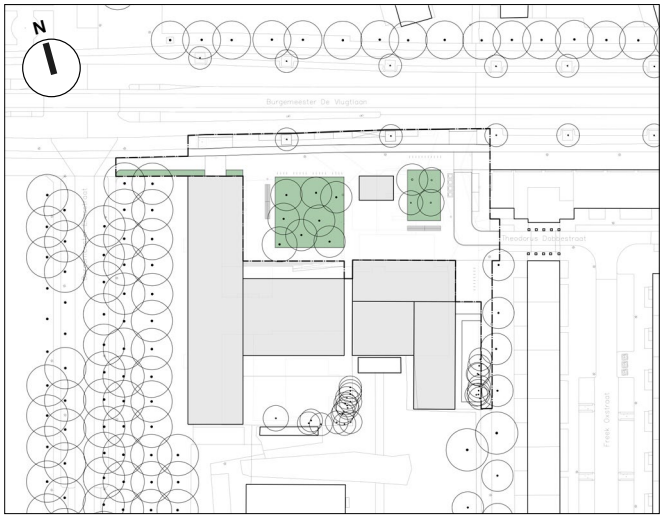
Voor de openbare ruimte is de materialisatie volgens Puccini het uitgangspunt. Deze standaard staat voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van de openbare ruimte. Een inrichting die gebruiksvriendelijk, toegankelijk, veilig, beheersbaar, duurzaam, betaalbaar, samenhangend én mooi is. Verder kan waar mogelijk ingezet worden op het weglaten van verharding. Waar mogelijk kunnen de materialen die vrijkomen tijdens het slopen van huidig vastgoed en het herinrichten van de openbare ruimte geïnventariseerd en hergebruikt worden. Voor het ontwerp van de openbare ruimte zal er gewerkt worden met de principes van Duurzaam, tenzij.

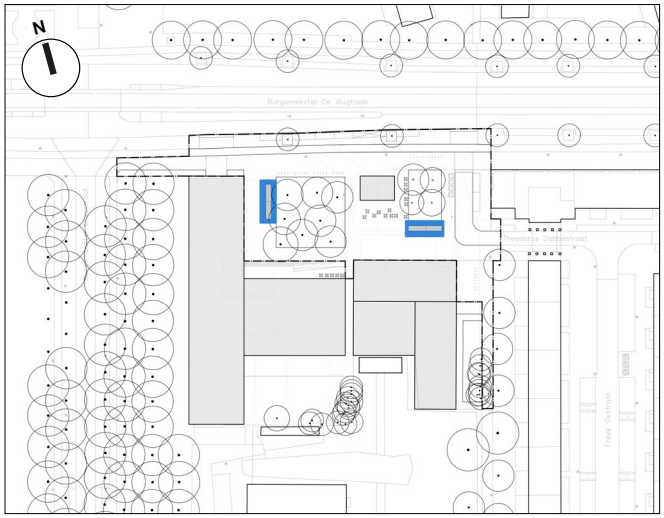
Groen
Er komen twee grote groenvakken. Deze zullen worden beplant met een grote variëteit aan planten om de biodiversiteit te vergroten.
Om wateroverlast te voorkomen, worden de groenvakken zo ingericht dat regenwater erin kan worden geïnfiltreerd.

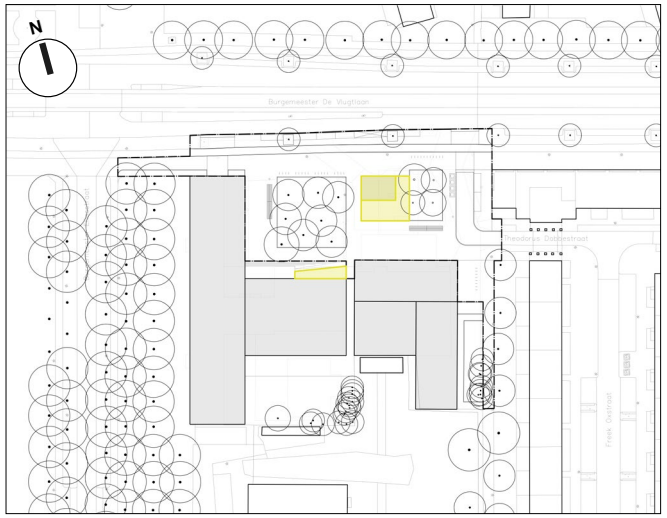
Verblijven
Er komen nieuwe zitgelegenheden gekoppeld aan de groenvakken. Zo kunnen bezoekers onder de bomen, in de luwte, verblijven.

Terrassen
Bij het mogelijke (horeca)paviljoen wordt een klein terras mogelijk gemaakt. Indien het paviljoen niet wordt ontwikkeld wordt de vrijgekomen ruimte onderdeel van de openbare ruimte van het voorplein in de vorm van groen en/of verharding.

Daarnaast is het wenselijk om een terras te realiseren bij de ondersteunde horeca van de mogelijke culturele voorziening.



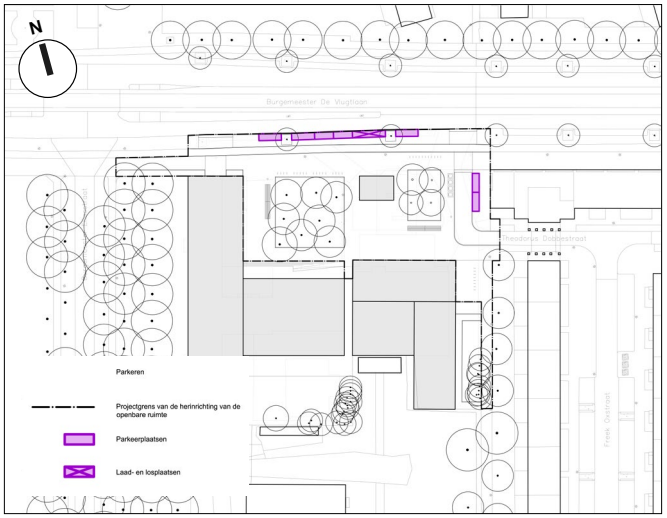


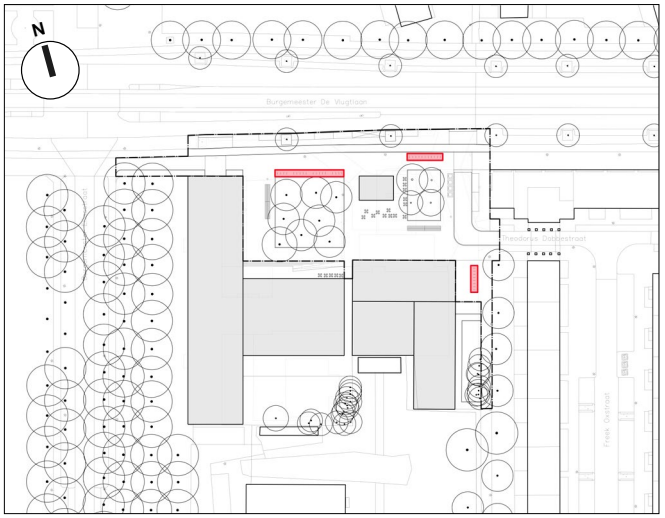


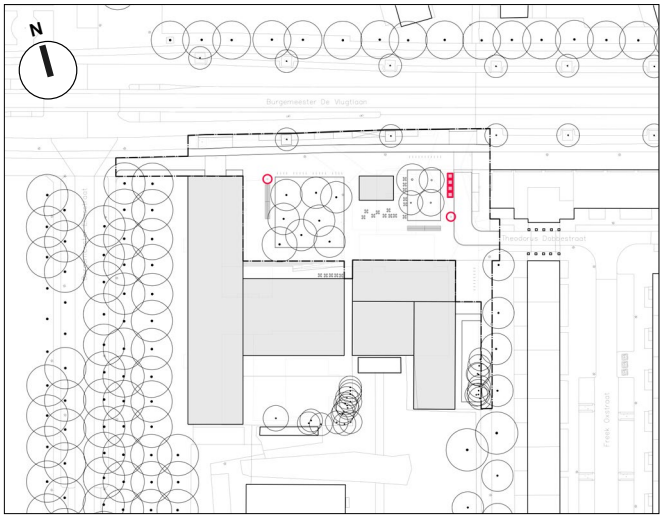
Parkeren en laden en lossen
Nieuwe bezoekersparkeerplaatsen komen aan de Burgemeester de Vlugtlaan, en laden en lossen gebeurt aan de rand van het plein aan de oostzijde.

Fietsparkeren
Aan de randen van het plein komen meerdere fietsparkeervakken voor bezoekers.

Afvalinzameling
De gemeente Amsterdam streeft ernaar om afval zoveel mogelijk bij de bron te scheiden. De essentie van het beleid is dat bewoners hun restafval (incl. plastic), glas, papier, GFT/ GFE en textiel dichtbij de woning kwijt kunnen in ondergrondse en bovengrondse containers. Bij de locatiekeuze voor de containers houdt de gemeente rekening met maximale loopafstanden en ondergrondse mogelijkheden. Het dan nog resterende grof afval wordt op afspraak opgehaald.





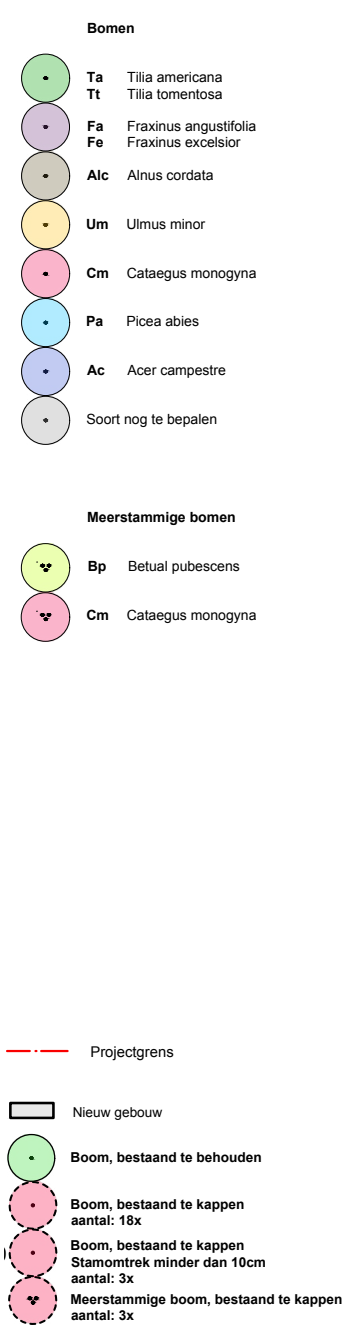


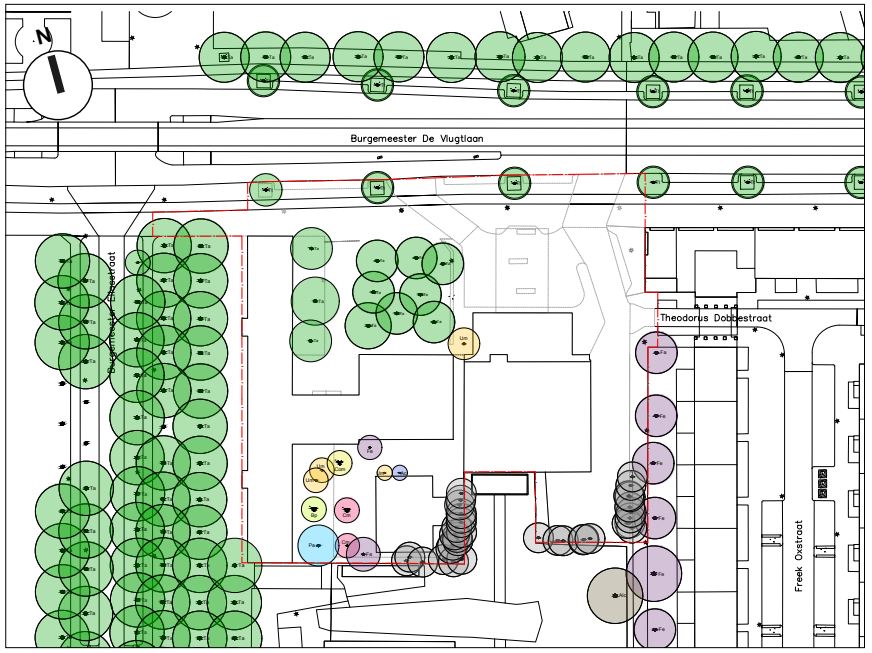
Bomen

Bestaande bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden. Er zullen in ieder geval 16 bomen worden gekapt ten behoeve van de nieuwbouw op kavel A. Indien ook kavel B wordt ontwikkeld, zullen naar verwachting nog eens 5 extra bomen worden gekapt (zie kaart). Uit een nader uit te voeren bomeneffectanalyse zal blijken of er meer bomen gekapt moeten worden. Gekapte bomen worden zoveel mogelijk in de directe omgeving gecompenseerd binnen de projectgrens, de Burgemeester Eliasstraat en/of het Gerbrandypark. Er worden in ieder geval 4 à 5 nieuwe bomen geplant op het plein waar nu de tankstation staat.

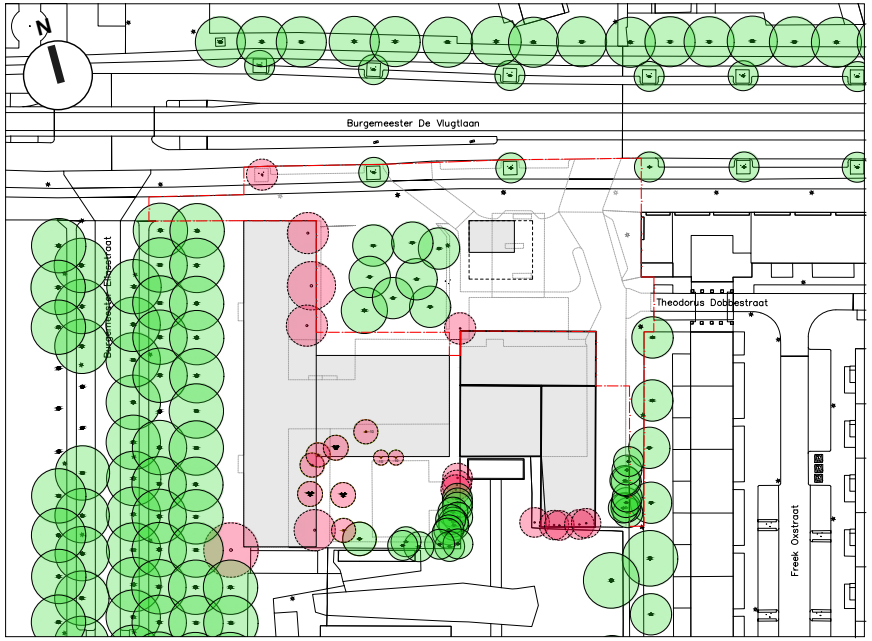
Nutsvoorzieningen

Kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen bevinden zich in de ondergrond van de openbare ruimte. De functionele ruimten ten behoeve van de nutsvoorzieningen voor de woningen en voorzieningen in de buurt moeten in de nieuwbouw worden opgenomen.

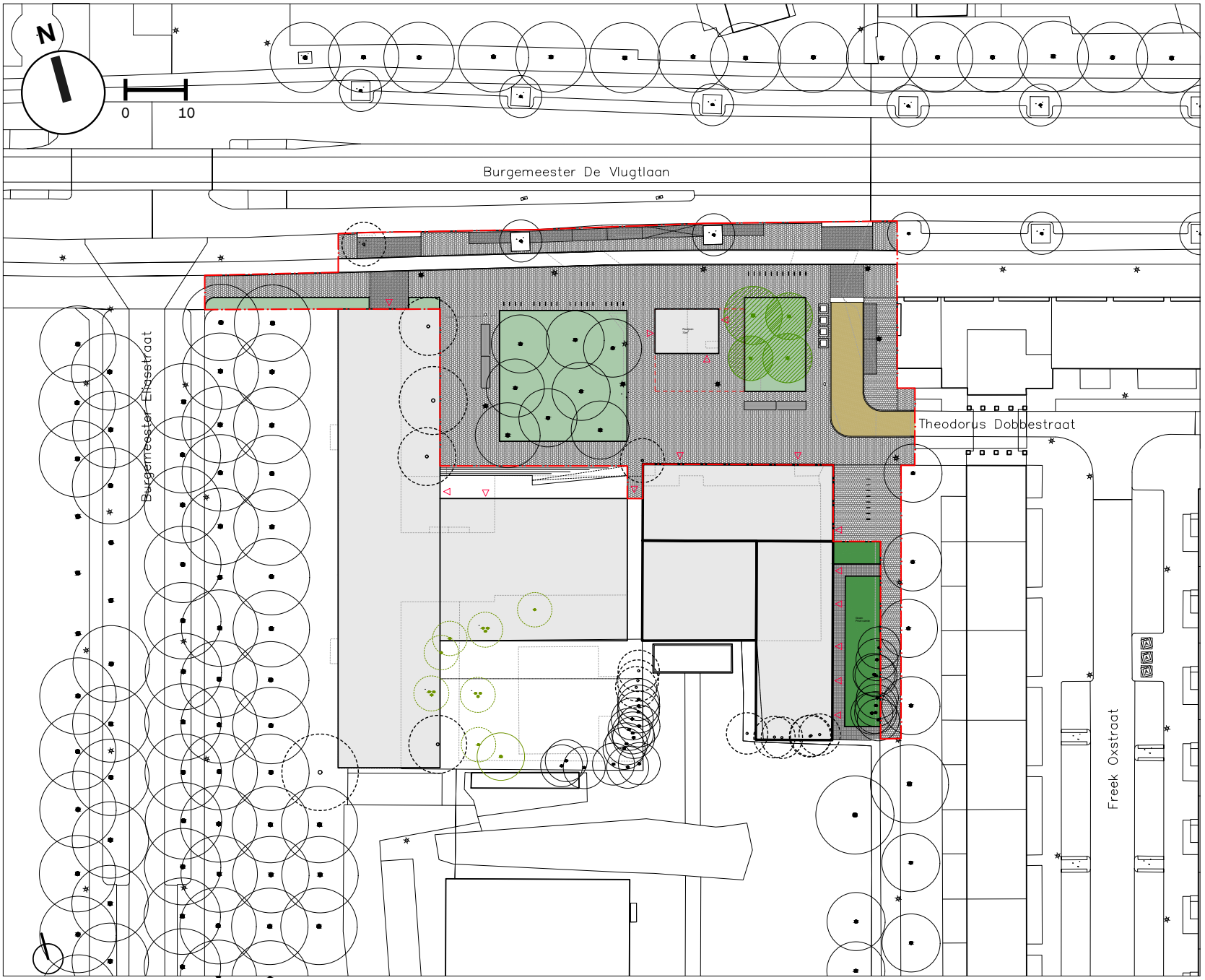




Bestaande boomsoorten huidige situatie



Te handhaven en te verwijderen bomen



Kaart met uitgangspunten openbare ruimte

6.3 Beeldkwaliteit

De kavel ligt in het Beschermd Stadsgezicht, en daarmee is het beschermde welstandsniveau geldig. De plannen dienen te voldoen aan de criteria van de welstand (amsterdam.welstandinbeeld.nl) volgens het ruimtelijk systeem “AUP en Post-AUP (6”), met aandacht voor het specifieke karakter van de tuinstad. Voor dit plan worden de volgende eisen aanvullend toegelicht:

- De nieuwbouw is onderdeel van een voorzieningencluster, en is qua hoogte en vorm afwijkend van de directe omgeving. Een karakteristiek van de voorzieningencluster is de leesbaarheid van de verschillende functies. De vorm van het gebouw is helder en dienend aan de functies.
- Het monumentale kunstwerk van Harry op de Laak krijgt indien mogelijk een prominente positie in de nieuwbouw van kavel A aan de zijde van het voorpleintje, bij voorkeur als onderdeel van de gevelwand van de culturele voorziening.
- De nieuwbouw van beide kavels krijgt een eigentijdse uitstraling, maar met een beeldtaal dat zoveel mogelijk in harmonie zal zijn met de tuinstedelijke omgeving: ingetogen kleuren met een logische ritmiek en plastiek. Bij beide kavels wordt bij voorkeur gebruikt gemaakt van materialen zoals baksteen, beton, metaal en glas, refererend naar de tuinstad en het huidige schoolgebouw.
- Beide kavels bestaan uit meerdere samengestelde volumes. De verschillende volumes dienen een eenduidige beeldtaal te spreken en vormen een architectonische eenheid.
- Er wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen plint en bovenbouw. De plinten dienen een levendig en uitnodigend karakter te krijgen. Deze wordt grotendeels transparant vormgegeven. Uitzondering hierop is de uitgang van een eventuele vluchtroute aan deze zijde en/of technische ruimtes.
- Het paviljoen is licht van karakter, zoals vaker in de tuinstad is toegepast. Het paviljoen is een integraal onderdeel van het plein en dient in ieder geval aan minimaal drie zijdes zoveel mogelijk transparant te worden vormgegeven.
- De hoofdentrees zijn duidelijk zichtbaar en uitnodigend van karakter. Deze worden zoveel mogelijk transparant vormgegeven.
- Balkons en galerijen zijn een integraal onderdeel van de hoofdmassa en bevinden zich binnen de vaste rooilijn.



Monumentaal kunstwerk Harry op de Laak



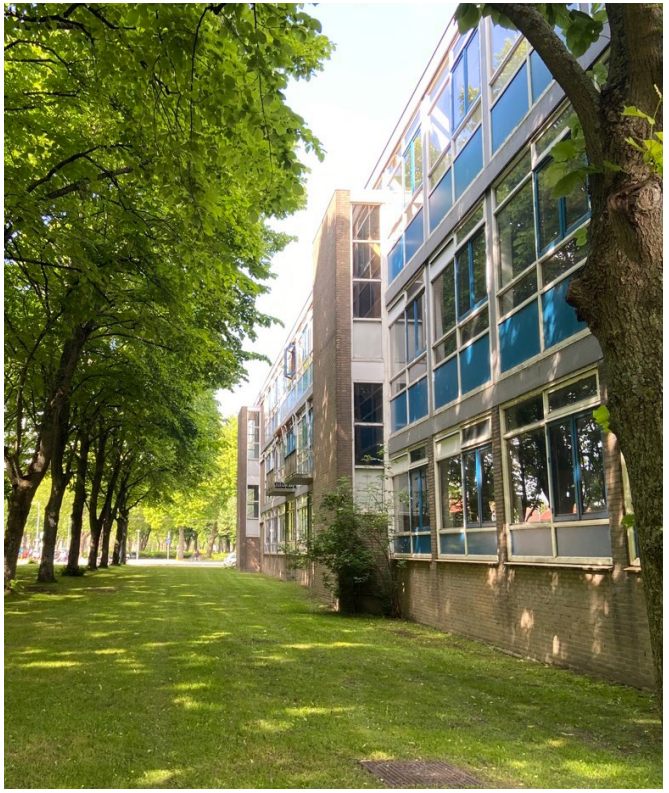
Culturele voorziening (Foto: Bob Architectuur)



Tuinstad architectuur Bakemabuurt (Foto: Van Den Berg Architecten)



(Horeca)-paviljoen (foto: Clément Guillaume)



Huidig schoolgebouw

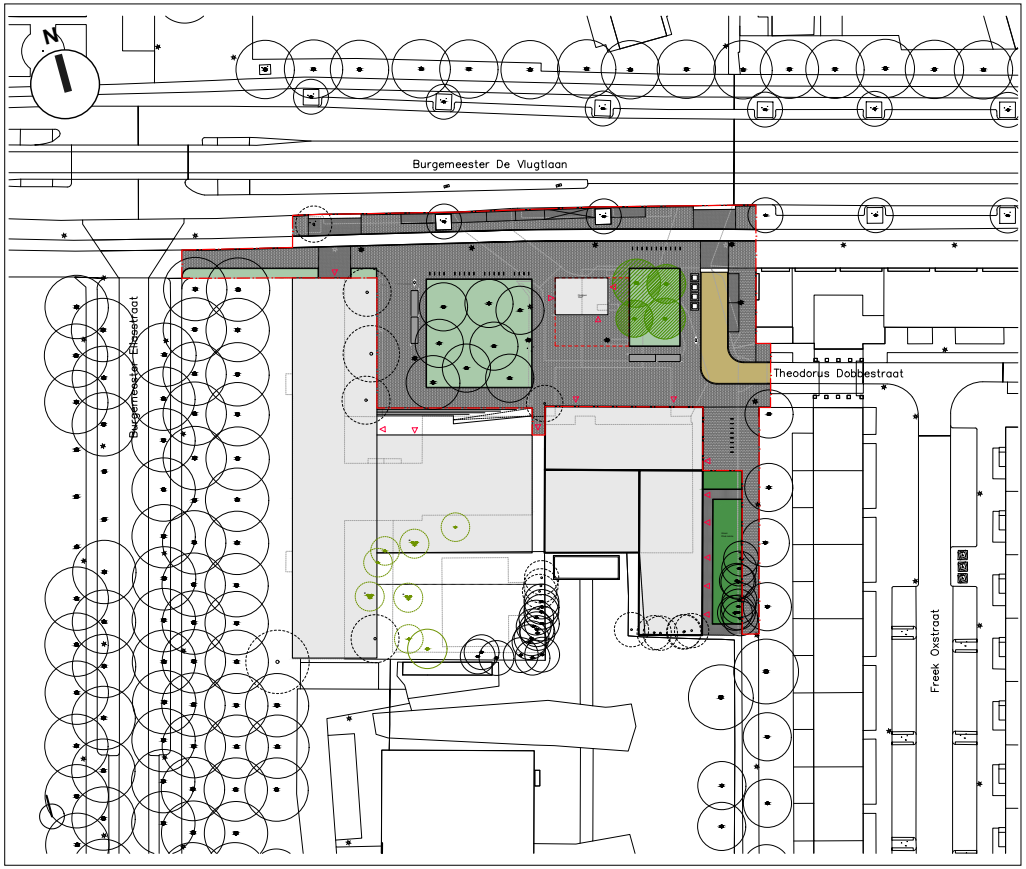
7 Ontwikkelstrategie

De herontwikkeling van de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 bestaat uit twee ontwikkelingen:

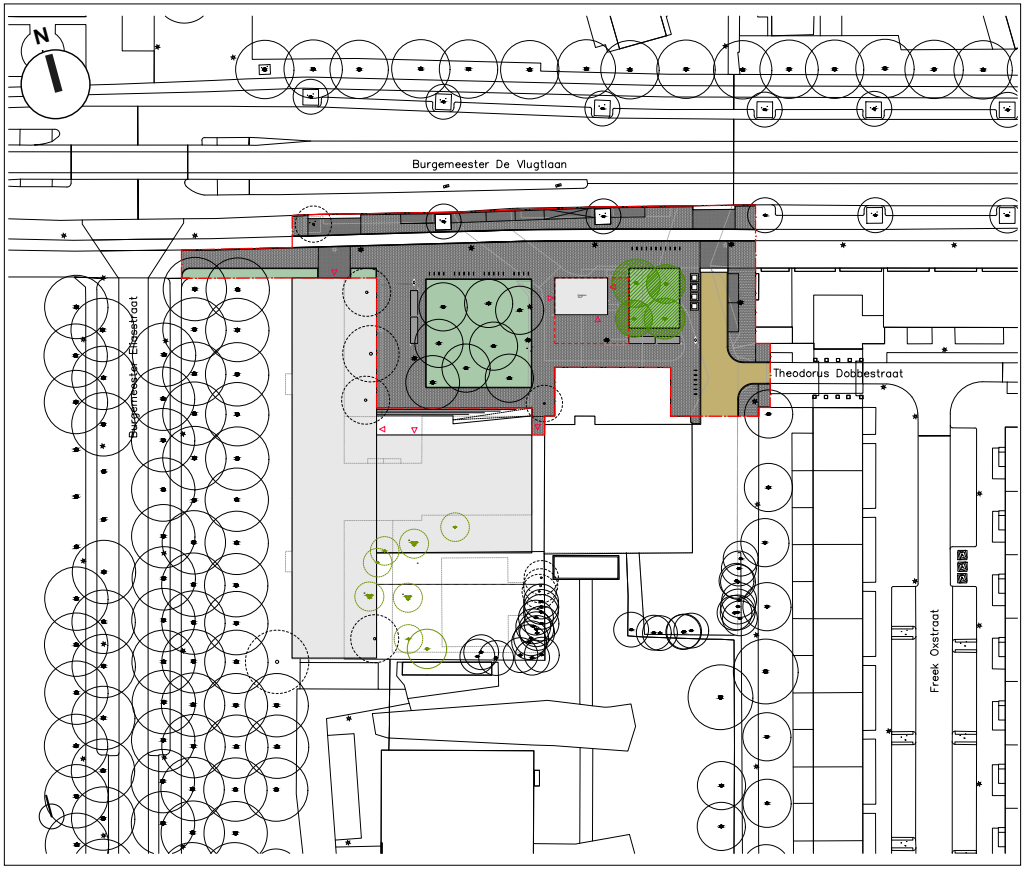
1. Kavel A: een tender op de locatie van het oude schoolgebouw
Middels een openbare meervoudige selectieprocedure wordt door de gemeente een partij geselecteerd die het gevraagde programma het best kan ontwikkelen. Deze partij of combinatie van partijen krijgt de mogelijkheid om binnen een nader vast te stellen termijn het project verder uit te werken en te realiseren. De gemeente sluit een optieovereenkomst met de winnaar van de tender, teneinde een erfpachtaanbieding te doen. Onderdeel van deze selectie wordt ook de mogelijkheid voor de bouw van het paviljoen op het plein. Het niet-woonprogramma (o.a de maatschappelijke plint) wordt door de ontwikkelende (combinatie) van partij(en) gebouwd. De uitzondering is de afbouw van de toekomstige culturele voorziening. De gemeente neemt de casco ruimte bij voorkeur af en bouwt deze af en richt deze verder in. Alternatief is om over te gaan tot een aanbestedingsprocedure waarbij de gemeente opdracht verleent om de culturele voorziening te bouwen.

2. Kavel B: transformatie op de locatie van het garagebedrijf
Op de locatie van het garagebedrijf biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid om over te gaan tot transformatie (sloop/ nieuwbouw). Om tot een aantrekkelijk en efficiënt gebouw te komen dat past binnen de randvoorwaarden van het beschermde stadsgezicht, zijn enkele grenscorrecties nodig van de percelen. Het grondbeleid is facilitair, dat wil zeggen dat het initiatief bij de erfpachter ligt.

Idealiter start de gemeente met de herinrichting van het openbare plein nadat de bouw van beide ontwikkelingen is voltooid. Op dit moment lijkt het echter niet realistisch dat beide kavels gelijktijdig tot ontwikkeling overgaan. Om dit te ondervangen zijn voor de aanleg van openbare ruimte 2 scenario's bedacht: een basis plusontwerp waarbij beide kavels tegelijkertijd ontwikkeld worden; en een tweede basis ontwerp als de herontwikkeling van het garagebedrijf nog niet binnen tien jaar (looptijd grondexploitatie) tot stand zal komen. Het verschil tussen beide ontwerpen is dat bij scenario 1 openbare ruimte volledig aangelegd kan worden doordat de particuliere belegger heeft kunnen ontwikkelen waardoor de nieuwbouw kan worden gerealiseerd en de openbare ruimte hierop aan kan worden gesloten. Scenario 2 voorziet grotendeels in de aanleg van de openbare ruimte maar aan de oostkant van kavel B kan een gedeelte niet worden uitgevoerd doordat de ontwikkeling van een nieuw woongebouw niet heeft plaatsgevonden.



Openbare ruimte scenario 1 met ontwikkeling beide kavels



Openbare ruimte scenario 2 met alleen ontwikkeling kavel A

8 Participatie

De sloop/nieuwbouwplannen voor de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 zijn op verschillende manieren door de gemeente gecommuniceerd.

Op 23 oktober 2024 heeft er een eerste bijeenkomst plaatsgevonden, specifiek met de huurders van de huidige broedplaats ‘De Vlugt’. De bijenkomst was georganiseerd door de gemeente Amsterdam, in samenwerking met stichting Urban Resort. Tijdens die bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over de planontwikkeling voor de locatie.

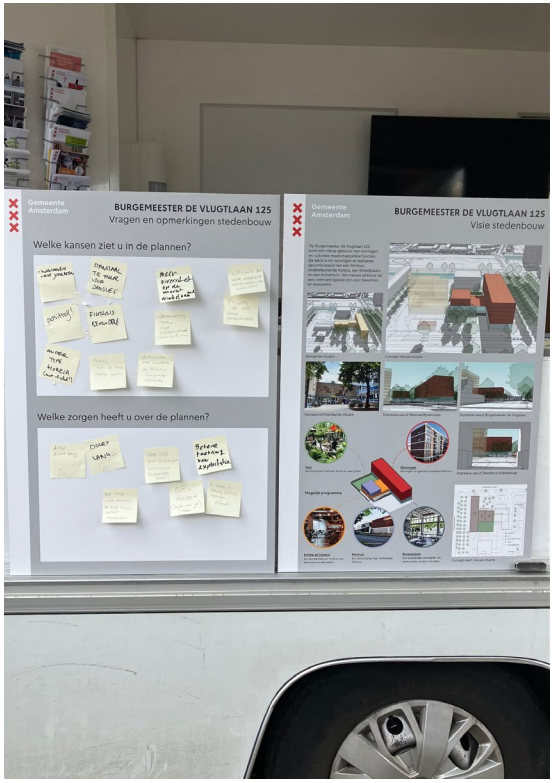
Op 24 oktober 2024 is het participatieplan (bijlage 3) voor de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 vastgesteld. Voorafgaand aan het participatieplan heeft er een stakeholderanalyse plaatsgevonden. Het plan zelf is geschreven volgens de eisen van de nieuwe participatieverordening en gelezen door de participatietafel van Stadsdeel Nieuw-West. Hun opmerkingen zijn in het definitieve plan verwerkt.

Op 14 januari 2025 is er een bewonersbrief verspreid aan alle bewoners in de buurt van de Vlugtlaan en Plein ‘40-’45 met daarin de aankondiging voor een participatiemiddag op 29 januari van 14.00 tot 18.00 uur. De buurtbus heeft daarvoor op de locatie zelf gestaan. Er zijn gesprekken gevoerd over de plannen met bewoners die de brief hadden ontvangen maar ook met mensen die om andere redenen langs de bus liepen en hun interesse toonden voor het plan. Men heeft de eerste schetsen kunnen bekijken en een mening kunnen geven. De input die is opgehaald op 29 januari is verzameld in een participatieverslag (bijlage 4) en is, indien de bestemming dat toeliet, verwerkt in deze concept investeringsnota.

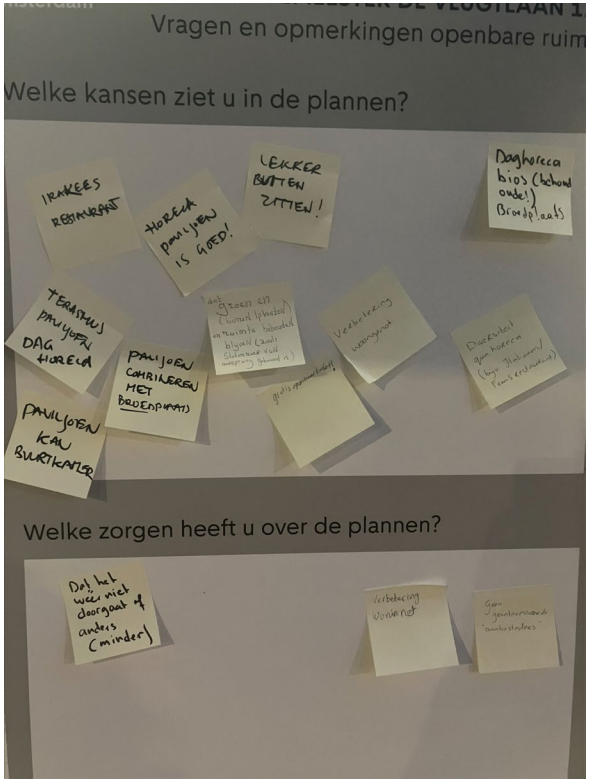
8.1 Vervolg Participatie

Bewoners kunnen nog een reactie geven op deze investeringsnota. Daarvoor organiseren wij een inloopbijeenkomst die wij aankondigen via een bewonersbrief, de projectpagina (www.amsterdam.nl/vlugtlaan), kalender Amsterdam en de gebiedsmakelaar nodigt mensen in de buurt persoonlijk uit. De opgehaalde input wordt verwerkt in een nota van beantwoording. Dit is een openbare gepubliceerde lijst met opmerkingen en suggesties van inwoners op de investeringsnota. De gemeente reageert per opmerking. Vragen worden beantwoord en eventuele suggesties worden ofwel verwerkt in de investeringsnota ofwel legt de gemeente uit waarom zij de suggesties niet kan/wil overnemen.

Participatie vindt ook nog plaats op het plan openbare ruimte. Verdere participatie vindt plaats in het kader van de wijziging op het omgevingsplan en de te verlenen omgevingsvergunningen.







Buurtbus 29 januari 2025

9 Onderzoeksresultaten

Er is een aantal onderzoeken uitgevoerd dat een eerste indicatie geeft van de (milieu) technische haalbaarheid en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Definitieve onderzoeken en/of vervolg onderzoeken hiervoor worden uitgevoerd in het kader van de vergunningsprocedure.

Bodemonderzoek
Door de gemeente is een eerste quickscan van de bodemgesteldheid (bijlage 5) uitgevoerd. Vanwege de bodembedreigende activiteiten dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een milieuhygiënisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Alle (mogelijk nog aanwezige) tanks dienen verwijderd te worden. Ook de reeds gesaneerde.

Ontplofbare oorlogsresten
Er is een consultatie gedaan naar ontplofbare oorlogsresten (OO voorheen NGCE). Het projectgebied valt niet binnen een verdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten. Ter plaatse van het Gerbrandypark is een verdacht gebied aanwezig.

Quickscan Flora en Fauna
Voordat de ontwikkeling plaats kan vinden, dient een zogenaamde quickscan flora en fauna (bijlage 6) te worden uitgevoerd. Onderzocht wordt of op de locatie dier- en/of plantsoorten aanwezig zijn die op grond van de Wet natuurbescherming strikt beschermd zijn. Mochten strikt beschermde soorten worden aangetroffen, dan dient beoordeeld te worden of de ontwikkelingen negatieve gevolgen hebben voor de strikt beschermde plant- en diersoorten. Als er negatieve gevolgen zijn dan dienen maatregelen te worden genomen om gevolgen te voorkomen of indien dergelijke maatregelen niet mogelijk zijn, dient een ontheffing van de wet te worden aangevraagd. Voordat een ontheffing kan worden aangevraagd is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

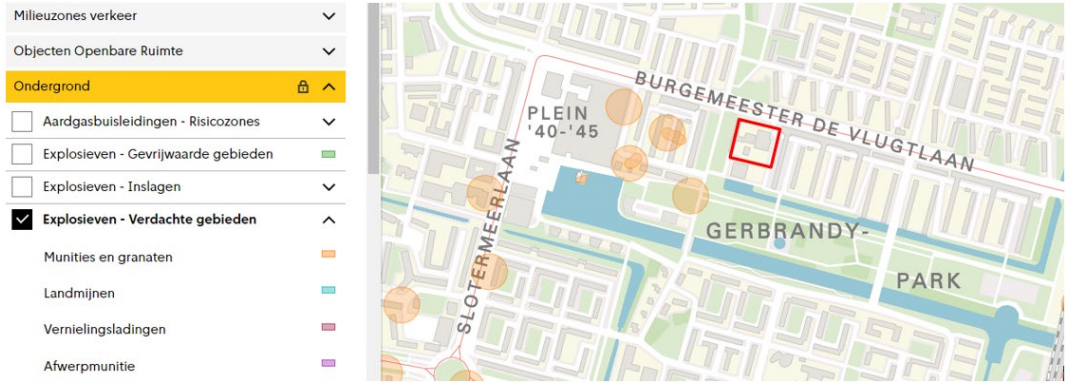
Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied en maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de hoofdgroenstructuur of de ecologische structuur van de gemeente Amsterdam. Mogelijk zijn er verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het te slopen gebouw. Dan leidt de ontwikkeling mogelijk tot een overtreding van de Omgevingswet. Door middel van nader onderzoek kan in beeld worden gebracht of de soorten aanwezig zijn, wat de effecten van de ontwikkeling zijn en of een activiteitenplan en vergunning van de Omgevingswet nodig is. Behalve mogelijke vleermuizen zijn er geen beschermde dier- en/of plantsoorten aangetroffen.

Bomen Effect Analyse (BEA)
De gemeente Amsterdam streeft naar behoud van bestaande bomen en heeft daarom gevraagd om een Bomen Effecten Analyse (BEA) uit te voeren (bijlage 7). Het betreft nog geen volledige BEA, alleen een inventarisatie en kwaliteitsbeoordeling.

Archeologische waarden
Het plangebied valt deels in bewoningszone langs de voormalige Uitweg, een in oorsprong middeleeuwse veendijk. Op basis van bureauonderzoek voor Bestemmingsplan Slotermeer BO 18-030 (M&A, 2018) is geconcludeerd dat er voor deze zone een hoge archeologische verwachting geldt.

Soort(groep)	Bescherming	Functie projectgebied	Mogelijk effect	Vergunning nodig	Maatregelen
Vogels	§11.2.2 Bal (niet jaarrond beschermd nest)	Nestgelegenheid	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Snoeien en kappen wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten broedseizoen. Zanddepots zonder steile helling aanleggen of afdekken
Vogels	§11.2.2 Bal	Foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§11.2.3 Bal	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek laten uitvoeren en inspectie niet toegankelijk deel van het projectgebied
Vleermuizen	§11.2.3 Bal	Foerageergebied en vliegroute	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Maatregelen nemen tegen verstoring door licht
Rugstreeppad	§11.2.3 Bal	Land- en overwinterings-habitat	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Ontstaan van geschikt habitat bij werkzaamheden voorkomen
Algemene spits-, woel- en ware muizen en egel	§11.2.4 Bal	(Onderdeel van) Leefgebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	Melden bij ODNHN, werken buiten overwinteringsperiode van egel i.v.m. zorgplicht en bij het verwijderen van vegetatie één kant op werken
Bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine water-salamander en meerkikker	§11.2.4 Bal	Land- en overwinterings-habitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	Melden bij ODNHN, werken buiten overwinterings-periode i.v.m. zorgplicht en bij het verwijderen van vegetatie één kant op werken

Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het projectgebied (flora en fauna)



Aanwezigheid verdachte gebieden in de omgeving (ontplofbare oorlogsresten)



Bewoningszone voormalige Uitweg (archeologisch onderzoek)

Langs de oostzijde (van de voormalige Uitweg) kunnen sporen van bewoning vanaf de ontginningsperiode voorkomen. Bij bodemingrepen kleiner dan 500m2 of ondieper dan 1,5 m onder maaiveld geldt een uitzondering van archeologisch onderzoek. Hier valt de ontwikkeling mogelijk buiten. Het advies is daarom om richting het definitief ontwerp een archeologische waardestelling op te stellen waaruit zal blijken of vervolgonderzoek nodig is.

Als uit de archeologische waardestelling blijkt dat het bouwplan mogelijk archeologische waarden gaat verstoren volgt er een inventariserend veldonderzoek. Als hieruit blijkt dat er door 20e -eeuws grootschalig grondverzet geen samenhangende resten meer aanwezig zijn, wordt de locatie vrijgesteld van verder onderzoek. Is er wel sprake van een intacte vindplaats dan kan een archeologische opgraving nodig zijn. Normaal gesproken kan het bouwproject ook daarna verder doorgang hebben. In zeer uitzonderlijke gevallen wordt een vindplaats beschermingswaardig bevonden en zijn technische maatregelen nodig om de resten in de bodem te behouden. Dit is op deze locatie naar verwachting niet aan de orde.

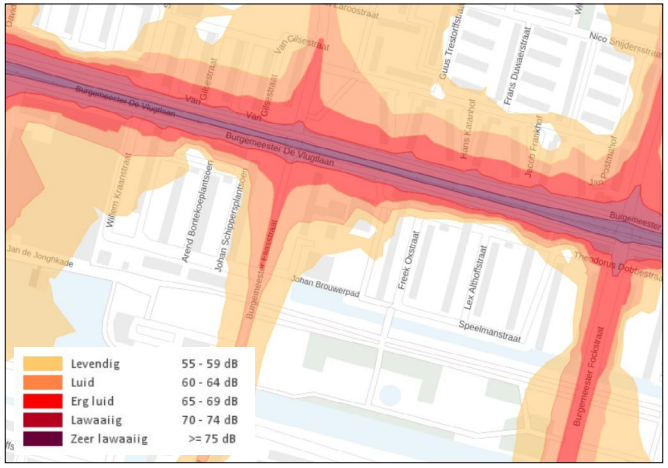
Cultuurhistorische/ monumentale waarde
Het cluster Burgemeester de Vlugtlaan 119- 125 is onderdeel van een beschermd stadsgezicht. Monumenten en Archeologie heeft een onderzoek uitgevoerd naar de locatie, zie bijlage 8. Hierin kwam een aantal adviezen naar voren die zijn verwerkt in deze nota.

Luchtkwaliteitsonderzoek
De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Bij ontwikkelingen is het niet toegestaan dat de luchtkwaliteit met meer dan 3% verslechtert. Vanwege de beperkte verdichting in woningaantallen (minder dan 1500 woningen) is de verwachting dat er een niet-betekenende toename van luchtverontreiniging is door extra verkeer en valt het project binnen de aangewezen categorieën voor de 3 procent-grens. Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verdichting. De toekomstige ontwikkelaar van zowel kavel A als kavel B moet te zijner tijd aantonen dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hier onderzoek naar laten doen.

Akoestisch onderzoek
De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. De omliggende wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur, deze wegen hebben krachtens de Wet geluidhinder geen zone. Voor de trambaan geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor nieuw te bouwen woningen binnen deze geluidszone zal, als sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden een ontheffing van de voorkeurswaarden worden aangevraagd. Mogelijk moeten nieuwe woningen worden voorzien van een dove gevel. Achter de kavel ligt VSO de Heldring, een school voor specialistisch onderwijs. Achter het schoolgebouw is een schoolplein dat zal grenzen aan de ontwikkeling. De invloed van het stemgeluid van spelende kinderen zal inzichtelijk gemaakt moeten worden door de ontwikkelaar. Uit de geluidskaart 2021 blijkt de locatie zwaar geluidsbelast.

Het plan is gelegen binnen de zone van het

gezoneerde industriegebied Westpoort. De verwachting is dat, gezien de afstand tot het gezoneerde industrieterrein, de voorkeurswaarden vanwege industrielawaai niet worden overschreden. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarden wel worden overschreden, dan zal een ontheffing van de voorkeurswaarden worden afgegeven.



Geluidshinder verkeer 2021 (geluidsregister.nl)

Kabels en leidingen
Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied (bijlage 9). Voor de nieuwe situatie zal in goed overleg met diensten en bedrijven een nieuw tracé voor de kabels en leidingen worden vastgelegd.

Quickscan Ondergrond
De quickscan ondergrond (bijlage 10) is een snelle en beknopte beoordeling van de fysische, chemische en ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied plus bufferzone. Verschillende zaken zijn in kaart gebracht en worden meegenomen in de planvorming.

Luchthavenindelingsbesluit
Het plan ligt in het beperkingengebied voor bebouwing van het LIB. Het plan dient te voldoen aan alle regels van het beperkingsgebied. De maatgevende toetshoogte op deze locatie is 124 meter NAP, en de maatgevende toetshoogte voor radar is 53-54 meter NAP. De geplande bebouwing dient onder deze aangegeven toetshoogtes te blijven: kavel A wordt maximaal 20,5 meter hoog, en kavel B wordt maximaal 34 meter hoog. Ook geldt er een toetszone windturbines en lasers. Bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw geldt een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter, en mag de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine de 35 meter niet overschrijden.

Quickscan Materialen
Er is een eerste indicatie van vrij te komen materialen van het bestaande gebouw bij sloop uitgevoerd, zie bijlage 11. Dit is wenselijk volgens het beleid ‘duurzaam, tenzij’.

Bodemenergie Onderzoek
In lijn met de Nieuwe Koers voor de warmtetransitie (30 januari 2025) geldt voor de warmte- en koudevoorziening dat de ontwikkelende partijen zelf de techniek kunnen kiezen. Er is voldoende thermisch energie in de ondergrond beschikbaar voor elk kavel om tot een eigen oplossing te komen, bijvoorbeeld met bodemlussen, zie bijlage 12.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie omvat onderwerpen als regenbestendig (Amsterdam Rainproof), hittebestendig en droogtebestendig ontwikkelen. Door klimaatverandering zal het vaker warm en droog zij, terwijl korte en zware regenbuien vallen. Volgens de doelstellingen van Amsterdam Rainproof moet het plangebied hier op ingericht

zijn. Middels een quickscan klimaatadaptatie (bijlage 1) is voor het project een eerste risico inschatting gemaakt op de vier thema's van klimaatadaptatie.

Droogte
In het projectgebied is de ontwatering GLG-MV 1,2m. Dit is geen aanleiding tot extra maatregelen op droogtestress voor groen. Er is onvoldoende ontwatering aan de noordzijde van het plangebied. Om meer inzicht te krijgen in de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt geadviseerd een aantal proefsleuven te graven om de reductiezonde te bepalen. Om meer ruimte te creëren voor de infiltratie van hemelwater wordt geadviseerd om waar mogelijk op te hogen.

Hemelwateroverlast
In en naast het plangebied zijn risicogebieden aanwezig voor water tegen de gevels of te veel water op straat. Bij een nieuwe inrichting is het van belang het maaiveld vanaf de gevels af te laten lopen naar een bergingslocatie/ kolk. Water dat valt op het projectgebied dient binnen het projectgebied te worden geborgen.

Hitte
De gevoelstemperaturen in het plangebied zijn op een hete dag hoog. De aanwezige bomen zorgen voor verkoeling. Het Gerbrandypark is een koele plek en ligt binnen een bereik van 300 meter. Bestaande bomen op het plein en in het plangebied worden waar mogelijk behouden.

Overstroming (waterveiligheid)
In het projectgebied is een kleine kans op een overstroming kleiner dan 10 centimeter en een extreem kleine kans op een overstroming groter dan 50 meter. Hiermee worden geen extra maatregelen nodig geacht.

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.

Bezonning
In verband met de hoogte en omvang van het te realiseren gebouw en de nabijheid van woningen en tuinen is inzichtelijk gemaakt welke gevolgen de nieuwbouw heeft voor de bezonning op naastgelegen bebouwing. Zie bijlage 13 voor de complete bezonningstudie. Vanuit de bezonningstudie kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

- In de ochtend zal er voornamelijk schaduw vallen op de Burg. Eliasstraat, waar reeds meerdere bomenrijen voor een schaduwrijke straat zorgen.
- Vanaf het middaguur trekt de schaduw van het woongedeelte over de Burg. De Vlugtlaan. Een bestaand woongebouw met tuinen zal enige schaduw ontvangen op de eerste twee adressen vanaf 16:00 uur in de wintermaanden tot halverwege maart. Ook hier is sprake van reeds bestaande bomen die schaduw veroorzaken.
- Na 15:00 uur zal ook schaduw optreden op het pleintje voor het gebouw, in de zomermaanden is dit pas later, na 18:00 uur zal het pleintje half in schaduw zijn, in september al vrijwel volledig.

- Het eerste gebouw van De Dobbebuurt zal in de middag extra schaduw ondervinden van de ontwikkeling. Vanwege de oriëntatie van kavel B zal de schaduw echter snel weer wegdraaien.

Externe veiligheid
Op grond van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) dient in ruimtelijke besluiten voor nieuwe woningbouw binnen de LIB zonde van Schiphol aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

10 Financiële haalbaarheid en planning

10.1 Financiële haalbaarheid

De kosten en opbrengsten van dit plan komen ten laste en ten bate van de grondexploitatie. Zie hiervoor de financiële paragraaf in een apart document (alleen intern beschikbaar).

10.2 Planning

Proces

De ontwikkeling aan de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 volgt het proces zoals beschreven in het Amsterdamse Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen (Plaberum). Deze investeringsnota is de eindmijlpaal om van de ontwerp- naar de uitvoeringsfase te gaan. Hieronder zal op hoofdlijnen de huidige fase en vervolg van het proces voor kavel A beschreven worden. Idealiter loopt kavel B gelijk op met kavel A, maar daarin is de gemeente meer afhankelijk van de erfpachter van kavel B.

Besluitvorming

Het streven op dit moment is dat deze concept investeringsnota begin 2026 ter inzage komt te liggen, na besluit van het college van B&W. Het concept wordt dan digitaal gepubliceerd op de gemeentewebsite. Na de inspraakperiode zullen de reacties met antwoord worden vastgelegd in een nota van beantwoording. Dan worden ook eventuele aanpassingen gemaakt in de investeringsnota zelf. Vervolgens worden deze aangepaste investeringsnota, nota van beantwoording en geheime financiële bijlage aangeboden bij het college van B&W voor akkoord. Uiteindelijk zal de gemeenteraad medio 2026 een besluit nemen.

Tender en uitwerking door ontwikkelaar

In de eindfase van de besluitvorming over de investeringsnota wordt er gewerkt aan de voorbereiding van de tenderprocedure. Het voornemen is deze aan te laten sluiten op de besluitvorming over de investeringsnota. Tijdens het voorbereiden van de tender wordt ook het omgevingsplan gewijzigd. De verwachting is dat de tender eind 2027 op de markt komt en in 2027/2028 aan een inschrijver gegund kan worden. Vervolgens kan deze partij het ontwerp voor het gebouw verder uitwerken, deze zou in 2029 gereed kunnen zijn. Dat is ook het moment waarop het terrein bouwrijp moet worden opgeleverd, waarop de bouw kan starten. Uitgaande van een bouwperiode die 2030 en 2031 zal beslaan wordt eind 2031 de openbare ruimte opgeleverd, samen met het gebouw.

Bijlagen

Bijlage 1: Quickscan Klimaat Burg. De Vlugtlaan
Bijlage 2: Inmeting Burgemeester de Vlugtlaan
Bijlage 3: Participatieplan 04-12-2024 Burgemeester de Vlugtlaan
Bijlage 4: Participatieverslag Vlugtlaan def.pdf
Bijlage 5: Quickscan Bodemkwaliteit Burgemeester de Vlugtlaan 119-123. Pdf
Bijlage 6: Quickscan natuur Burg. De Vlugtlaan definitief incl. Memo bomencheck
Bijlage 7: BEA Burg. De Vlugtlaan incl. Kaart BEA Bomentekening overzichtskaart
Bijlage 8: Notitie Cultuurhistorische Waarden Burgemeester de Vlugtlaan
Bijlage 9: K&L De Vlugt 2023-05-30
Bijlage 10: QS ondergrond 2024-09-03 B. de Vlugtlaan 119-125
Bijlage 11: Materialen Quickscan de Vlugtlaan juni 2024
Bijlage 12: Advies warmte en koude De Vlugtlaan
Bijlage 13: Bezonningsstudie Burg. de Vlugtlaan kavels A+B