Gemeente Amsterdam

INVESTERINGSNOTA
JACOB GEELBUURT OOST



Ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van de Jacob Geelbuurt Oost

vastgesteld 07 november 2019

Inhoudsopgave

1. Voorwoord 6

2. De opgave 7
   2.1. Beoogde fasering 8

3. Huidige ruimtelijke structuur 9
   3.1. Ligging 9
   3.2. Grondgebruik en huidig gebruik 11
   3.3. Ruimtelijke structuur 11

4. Beleidskaders 12
   4.1. Verdichten met respect voor cultuurhistorie 12
   4.2. Programma 15
   4.3. Duurzaamheid 17
   4.4. Een groene en klimaatbestendige buurt 18
   4.5. Een gezonde buurt 19
   4.6. Overig 20

5. Visie 26

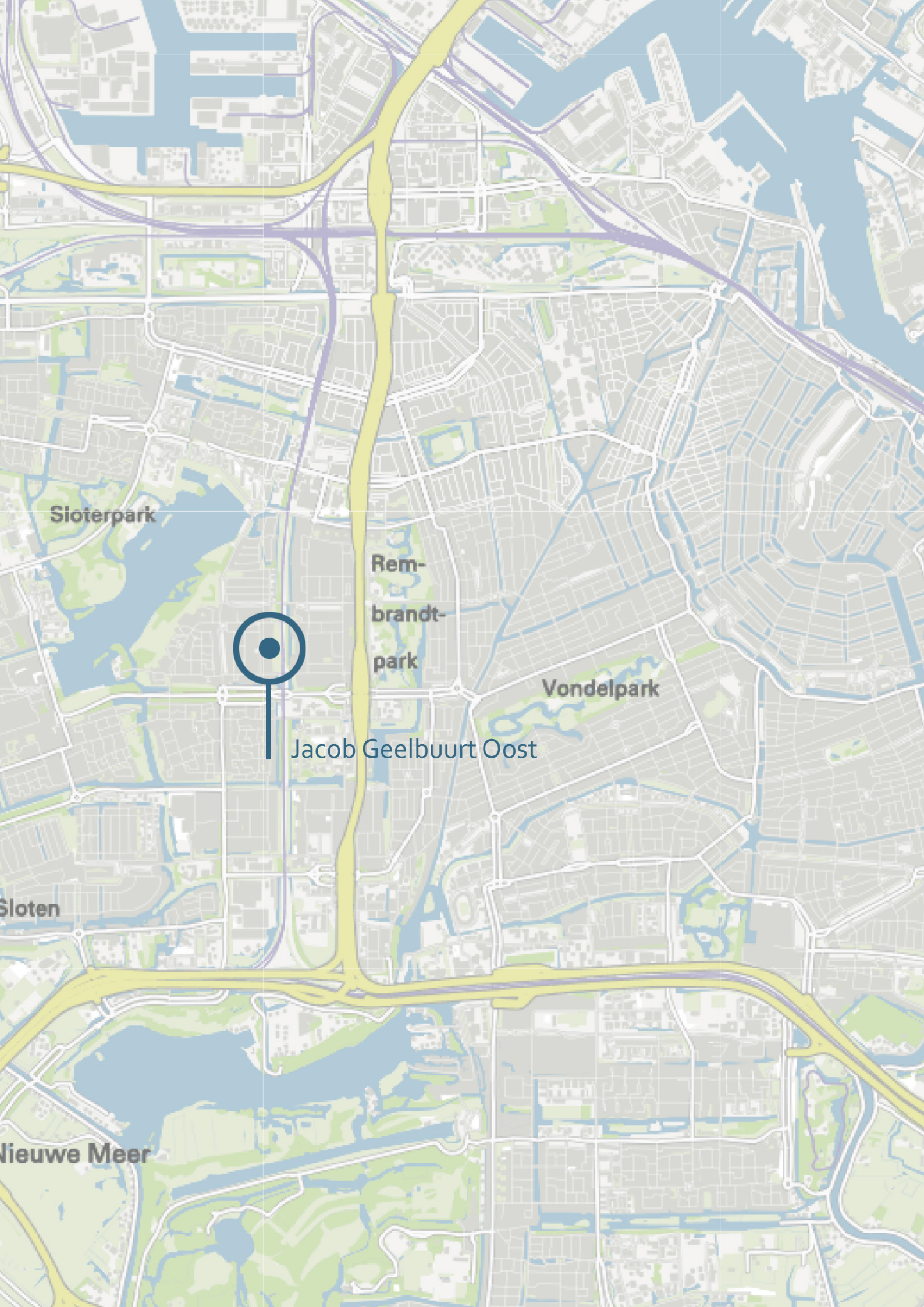
6. Het plan en de kavelregels 28
   6.1. Bouwenvelop 28
   6.2. Stedelijke structuur 28
   6.3. Bouwmassa/ dichtheid 29
   6.4. Welstandscriteria 30
   6.5. Openbare ruimte 31
   6.6. Programma 34
   6.7. Verkeer en parkeren 35
   6.8. Fasering 36
   6.9. Duurzamheid 37
   6.10. Participatie 37

7. Financiën 38

8. Participatie en inspraak 38

9. Onderzoekresultaten 39


Zwanenburg
Osdorp
Boesingheliede
Lijnden
Badhoevedorp
Haarlemmermeerpolder


Sloterpark
Rem-
brandt-
park
Vondelpark
Jacob Geelbuurt Oost
Sloten
Nieuwe Meer

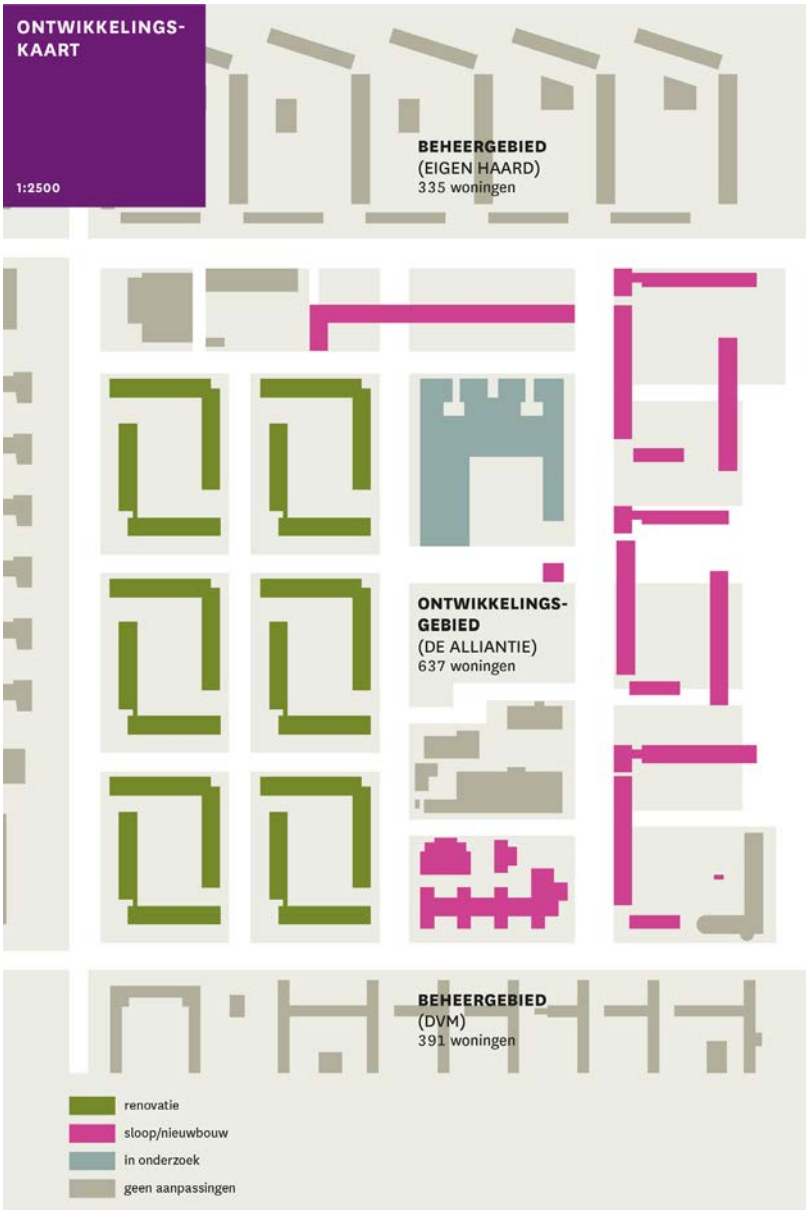
1. Voorwoord

Voor u ligt de Investeringsnota Jacob Geelbuurt Oost. De vernieuwing van het oostelijk deel van de Jacob Geelbuurt vormt het sluitstuk van de vernieuwing van deze buurt. In 2013 is het Vernieuwingsplan Jacob Geelbuurt vastgesteld door de deelraad Nieuw-West. Hierin is de ambitie vastgelegd om de Jacob Geelbuurt in de komende 10 jaar te vernieuwen tot een duurzame woonbuurt. Een buurt waar iedereen het beste uit zichzelf kan halen, met een gevarieerd woningaanbod en een schone en veilige openbare ruimte.

De vernieuwing is in volle gang. In het middelgebied zijn schoolgebouwen van de Huizingaschool en het Comeniuslyceum vernieuwd en heeft de Alliantie 76 nieuwe appartementen gebouwd. In het westelijk deel van de buurt heeft de Alliantie haar woningen gerenoveerd. Behalve in de nieuwbouw van de scholen investeert de gemeente Amsterdam fors in de openbare ruimte. De straten en het groen zijn opgeknapt en in het hart van de buurt is een nieuwe speelplek gemaakt. Naast de fysieke vernieuwing wordt ook geïnvesteerd in de leefbaarheid, veiligheid en kansen voor bewoners.

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

ontwikkelingskaart uit vernieuwingsplan 2013



vernieuwing is in volle gang







2. De opgave

Perspectief voor bewoners

In het vernieuwingsplan Jacob Geelbuurt uit 2013 is als ambitie geformuleerd, dat zowel de huidige als nieuwe bewoners de vernieuwde Jacob Geelbuurt als droombuurt gaan ervaren. De vernieuwing richt zich in eerste instantie op de huidige bewoners. Als het goed gaat met hen, gaat het immers ook goed met de buurt en wordt deze vanzelf aantrekkelijk voor nieuwe bewoners. De huidige bewoners krijgen de kans om wooncarrière te maken. Van nieuwe sociale woningen tot woningen in het middensegment tot dure woningen.

Identiteit van de buurt

Belangrijk deel van de opgave is het versterken van de identiteit van de buurt. Een buurt met een sterke identiteit zorgt voor binding van de bewoners met hun buurt. Deze identiteit kan gezocht worden op verschillende vlakken: stedenbouwkundig, architectuur, openbare ruimte en functies.

Mix van mensen

De woningvoorraad in de buurt is eenzijdig. In de Jacob Geelbuurt Oost bestaat deze voor 100 procent uit sociale huurwoningen van de Alliantie. In de nieuwbouw zal er een gevarieerd aanbod van nieuwe woningen gerealiseerd worden waar huidige en nieuwe bewoners kunnen wonen: gezinnen met kinderen, senioren en ouderen, maar ook starters, alleenstaanden en stellen. Naast huurders zullen er straks ook meer kopers in de buurt wonen dan nu.

mix van mensen van verschillende leeftijden en culturen



Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte

De openbare ruimte in het oostelijk deel van de Jacob Geelbuurt is sleets geworden en toe aan vernieuwing. De belangrijkste groenzone langs het spoor functioneert niet echt als deel van de buurt en wordt door bewoners als onveilig ervaren, vooral 's avonds. Het gebruik ervan beperkt zich tot het uitlaten van de hond, of het er doorheen fietsen.

Duurzame buurt

De gemeente Amsterdam streeft naar een duurzame stad, waarbij nieuwbouw klimaatneutraal en duurzaam wordt gebouwd. Nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op het aardgas.







3. Huidige ruimtelijke structuur

3.1. Ligging

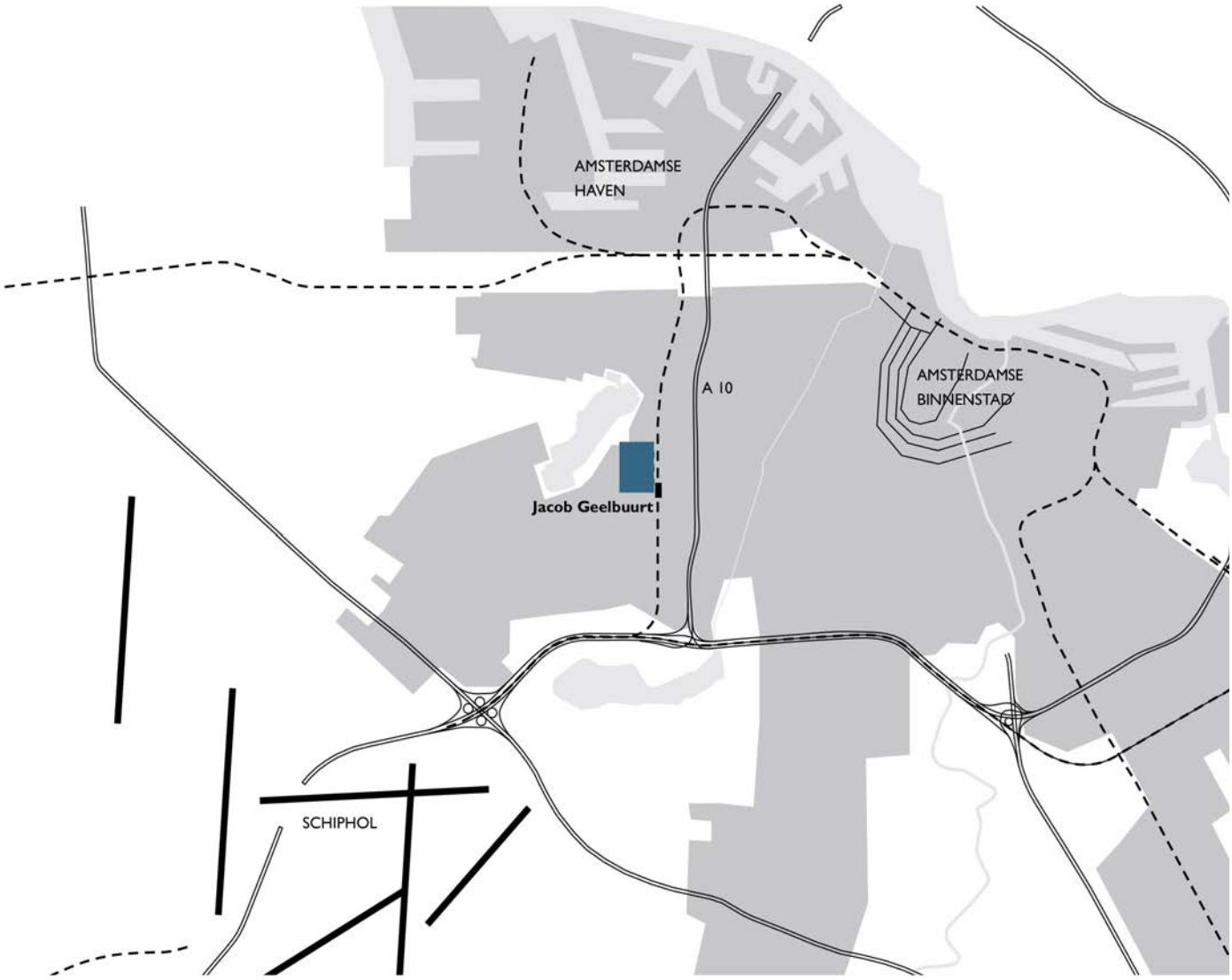
De Jacob Geelbuurt Oost is onderdeel van het gebied Slotervaart in Nieuw West en is centraal gelegen tussen de Amsterdamse binnenstad, Schiphol en de Amsterdamse haven. De buurt ligt vlakbij de A10, grenst aan station Lelylaan, is goed bereikbaar met bus en tram en heeft goede fiets- en wandelverbindingen met de winkelcentra aan het Sierplein en August Allebéplein. Deze uitstekende bereikbaarheid is voor de bewoners een sterk gewaardeerde kwaliteit.

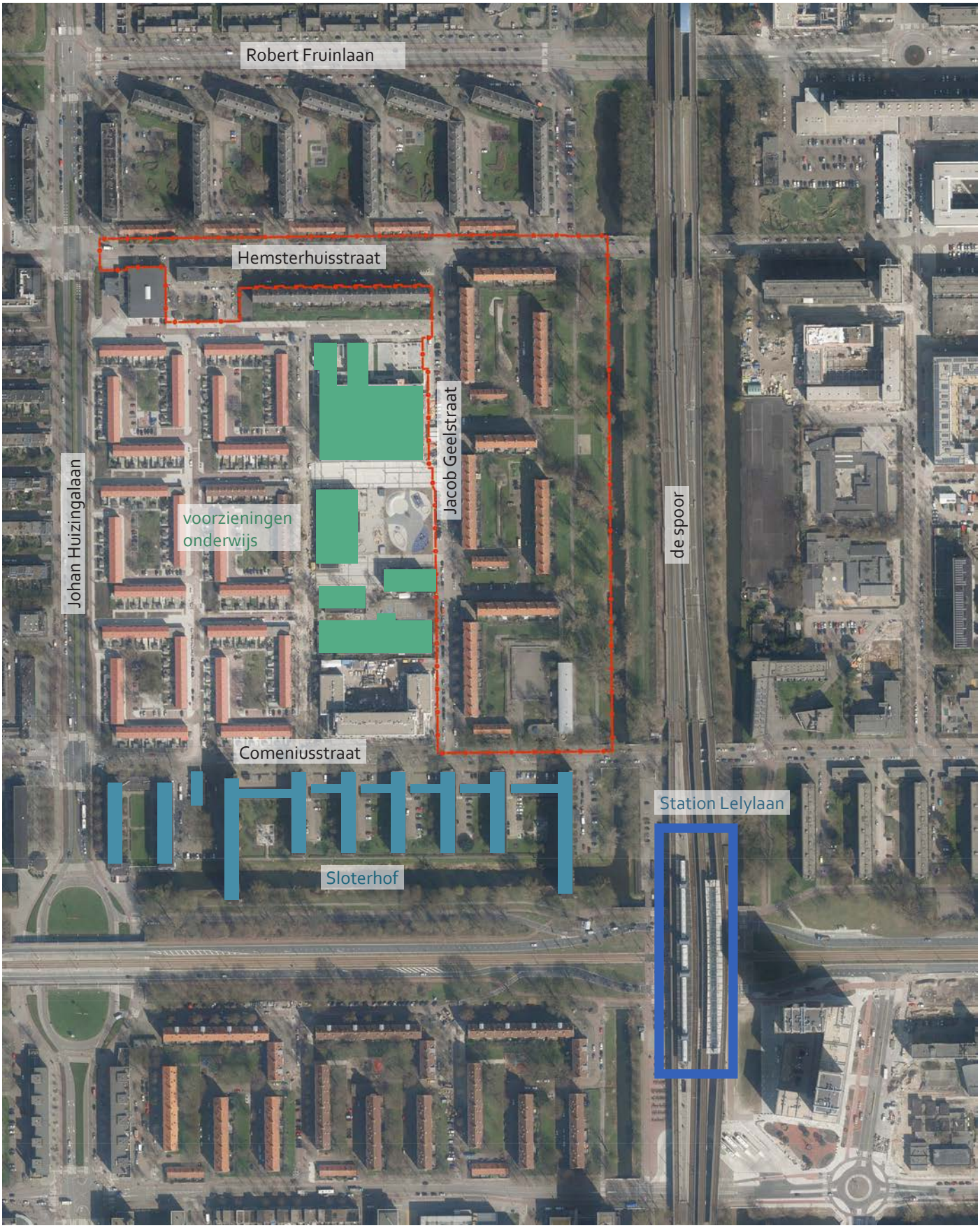
Het plangebied wordt omsloten door de Hemsterhuisstraat in het noorden, de Comeniusstraat in het zuiden en de Jacob Geelstraat in het westen. Hemsterhuisstraat en Comeniusstraat takken aan op de Johan Huizingalaan, welke samen met de Robert Fruinlaan als hoofdontsluitingswegen fungeren. Het ringspoor vormt de oostelijke grens.

Aan de westelijke zijde van het plangebied bevindt zich een aantal maatschappelijke functies, zoals verschillende schoolgebouwen, een internaat en speelruimte. Het rijksmonumentale ensemble Sloterhof dat in het zuiden aan het plangebied grenst, is buurtoverstijgend een van de belangrijkste ruimtelijke accenten in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). De Jacob Geelbuurt was bedoeld als een moderne stadsbuurt met eigen voorzieningen, veilig en op enige afstand van werkgebieden en binnenstad gelegen.

Het groen in de buurt is onderdeel van de structuur op grotere schaal van tuinen, via plantsoenen, parkzones en laanbeplanting tot parken. Bewoners waarderen niet alleen het buurtgroen en de parkstrook langs de spoor maar ook de grotere groengebieden zoals het Sloterpark om de hoek.

ligging Jacob Geelbuurt Oost in stadgebied





Jacob Geelbuurt Oost en omgeving, in rood de plangrens

3.2. Grondgebruik en huidig gebruik

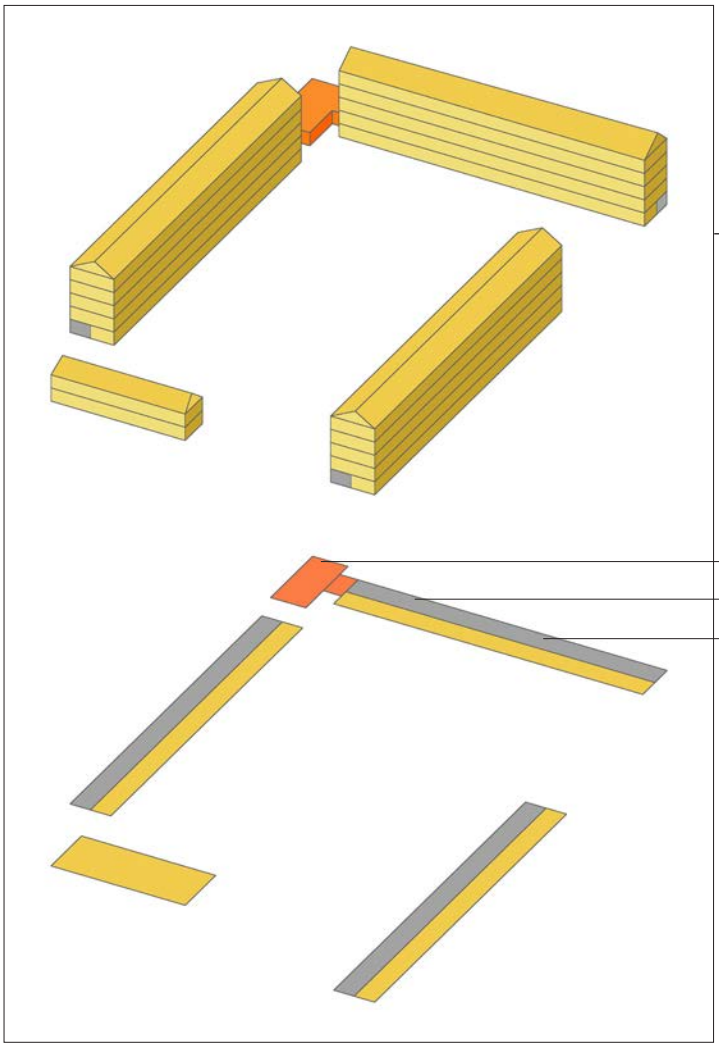
Het huidige gebruik van de gronden van de Jacob Geelbuurt Oost is wonen met een parkstrook langs het spoor. De kavels van de bestaande gebouwen zijn eigendom van de woningbouwcorporatie de Alliantie. Het plangebied omvat ongeveer 63.000 m², waarvan 16.500 m² aan de Alliantie in erfpacht is uitgegeven en de rest van de gemeente is.

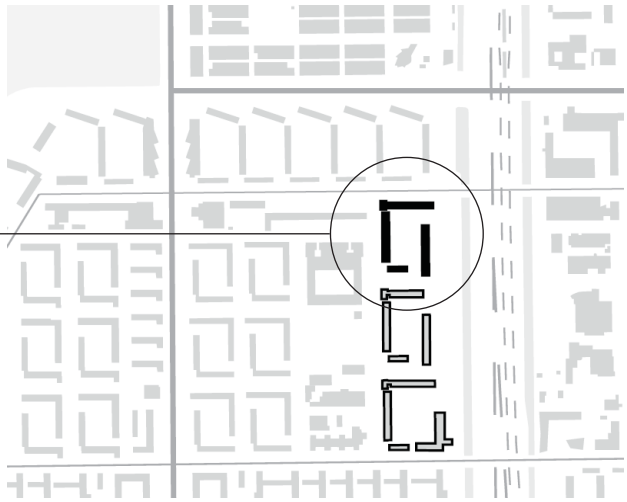
3.3. Ruimtelijke structuur

De Jacob Geelbuurt Oost is gebouwd op basis van het 'Algemeen Uitbreidingsplan' van Van Eesteren. De ontwerpers van het AUP stond een nieuwe wereld voor ogen waarin de vier hoofdfuncties van het stedelijk leven - wonen, ontspannen, werken en verkeer - op harmonische wijze tot ontwikkeling konden komen. Ruimtelijk uitgangspunt was de toetreding van licht, lucht en ruimte bij het ontwerp van nieuwe woningen en wijken. In de jaren vijftig en zestig kwamen veel bewoners uit de overbevolkte binnenstad en de negentiende-eeuwse buurten naar de Westelijke Tuinsteden.

Zij prezen de ruime aanwezigheid van het groen. Ook de grootte en de lichttoetreding van de woningen werden hoog gewaardeerd.
Nog steeds vormen licht, lucht en ruimte de belangrijkste basiskwaliteiten van de buurt. Kenmerkend is de heldere tuinstedelijke structuur met veel groen, lange zichtlijnen, een hiërarchisch stratenpatroon en open bouwblokken in ensembles. De Jacob Geelbuurt maakt onderdeel uit van het gebied dat door het Rijk is aangewezen als "wederopbouwgebied van nationaal belang".

Ruimtelijk gezien maakt de Jacob Geelbuurt Oost deel uit van één ontwerp. De ruimtelijke opbouw van de buurt bestaat uit een zich herhalend haakvormig stempelpatroon waarbij de woningen rondom een hof staan met deels openbaar groen en deels (privé)tuinen. Ruggengraat is een hoge rand van vijf lagen met kap en daarbinnen is lage bebouwing van twee bouwlagen met kap in een rij gezet. Met dit type bebouwing sluit het plangebied in bebouwingshoogte en typologie aan op de omliggende buurten in Overtoomse Veld.





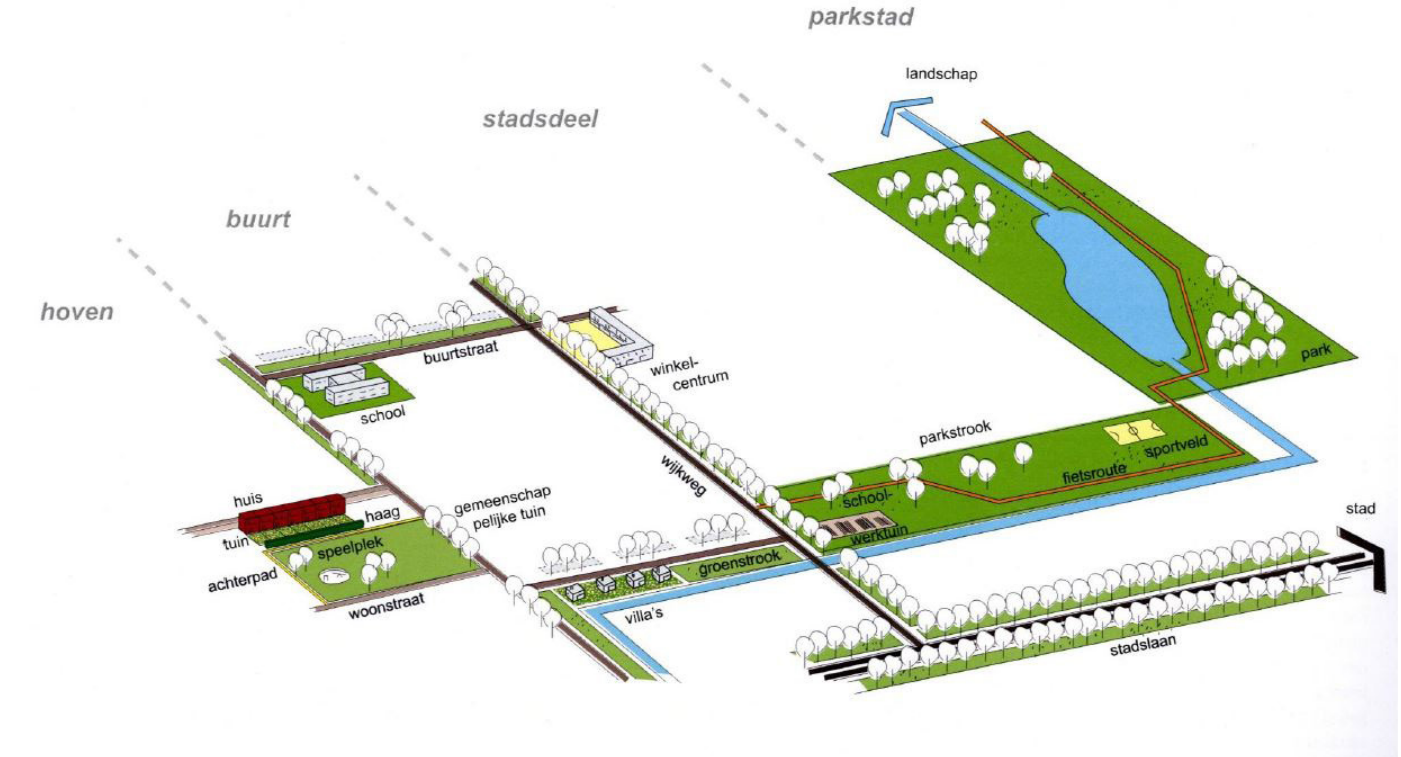


Kenmerkend voor de Jacob Geelbuurt is de grote hoeveelheid openbare ruimte en de wijze waarop de opbouw van straten, wegen en tuinen, hoven en groenstroken ruimtelijk is georganiseerd. Een fors deel van deze openbare ruimtes bestaat uit collectieve hoven tussen bouwblokken. Ze maken deel uit van de 'tussenschaal'; een ruimtereeks vanaf de afgebakende verblijfplek bij de woning naar de grotere schaal van parkstroken, stadswegen, het park en uiteindelijk de stad en het landschap. Het groen, de openbare ruimte en de bebouwing zijn als ruimtelijke eenheid ontworpen, met optimale bezonning van de woningen en veel lichtinval.



hoofdgroenstructuur met stempelpatroon van gebouwen

schema groensysteem: doorkoppeling van de groene ruimte



4. Beleidskaders

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

1. Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde
2. Programma
3. Duurzaamheid
4. Groene en klimaatbestendige stad
5. Een gezonde buurt
6. Veiligheid/overig

4.1. Verdichten met respect voor cultuurhistorie

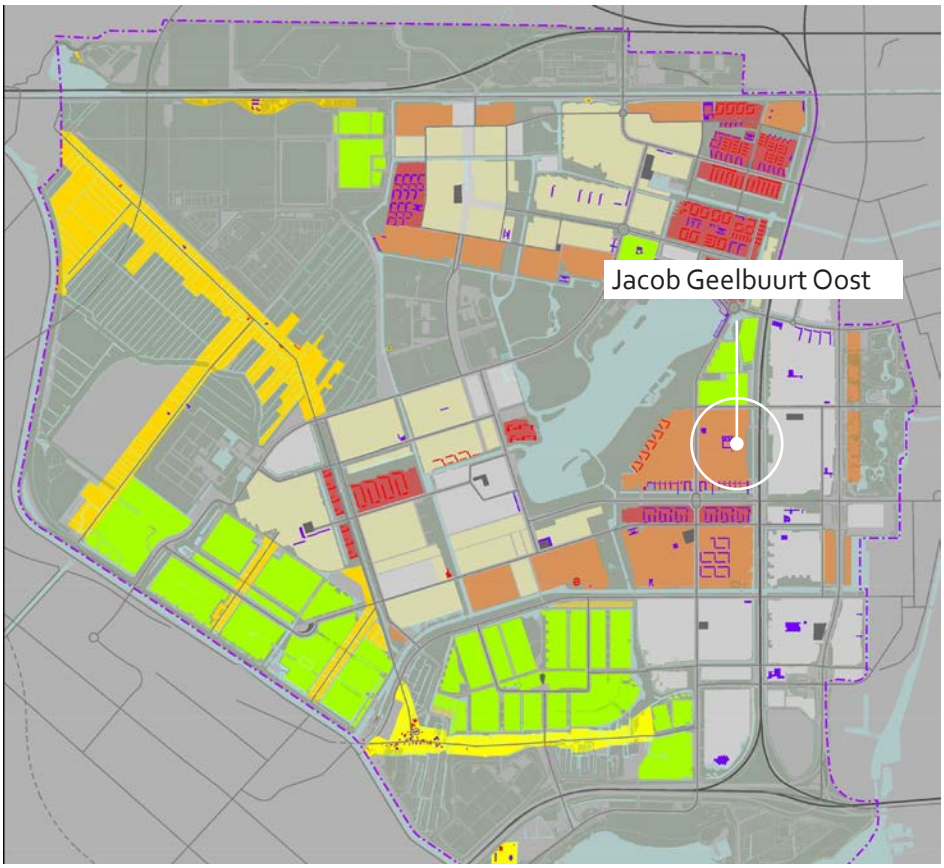
Cultuurhistorie

Het plangebied Jacob Geelbuurt Oost maakt deel uit van het Rijkswederopbouwgebied 'Westelijke Tuinsteden', een gebied van nationaal belang. De gemeente Amsterdam heeft hiervoor met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed afgesproken zich in te zetten voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarde van het gebied is door Monumenten & Archeologie vastgelegd op de "waarderingskaarten".

Alle blokken in de Jacob Geelbuurt zijn gewaardeerd als orde 3 (middelhoge waarde). Dat betekent dat ze een architectuureenheid zijn met een voor de periode kenmerkende vormgeving en/of kenmerkende typologie en/of belangrijke bijdrage aan de compositie van de verkaveling en het veld. De architectuur scoort daarentegen nergens hoog of top. Dit betekent dat voor de Jacob Geel buurt nergens het strenge beschermingsregime van aanwijzen monumenten of beschermd stadsgezicht van toepassing is maar een gematigd beschermingsregime. Herontwikkeling met respect voor de cultuurhistorische waarde is hiermee mogelijk. De regels voor herontwikkeling zijn vastgelegd in de nota Cultuurhistorie. De Jacob Geelbuurt Oost behoort tot het beschermingsregime AUP Tuinstad Bijzonder. Dat leidt tot de volgende richtlijnen voor bebouwing:

- Typologie verkavelingseenheden blijft gehandhaafd
- Bij nieuwbouw alleen ensembles in of van oorsprong voorkomende verkavelingtypologieën of U-blokken, toepassing zo beperkt mogelijk
- Ensemble (verzameling stempels) is architectonische eenheid
- De maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing bedraagt minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw (2 : 3 verhouding)
- Hoogbouw enkel aan Raamwerk
- Bouwplannen voldoen aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013

Cultuurhistorische Waarderingskaart Amsterdam Nieuw-West



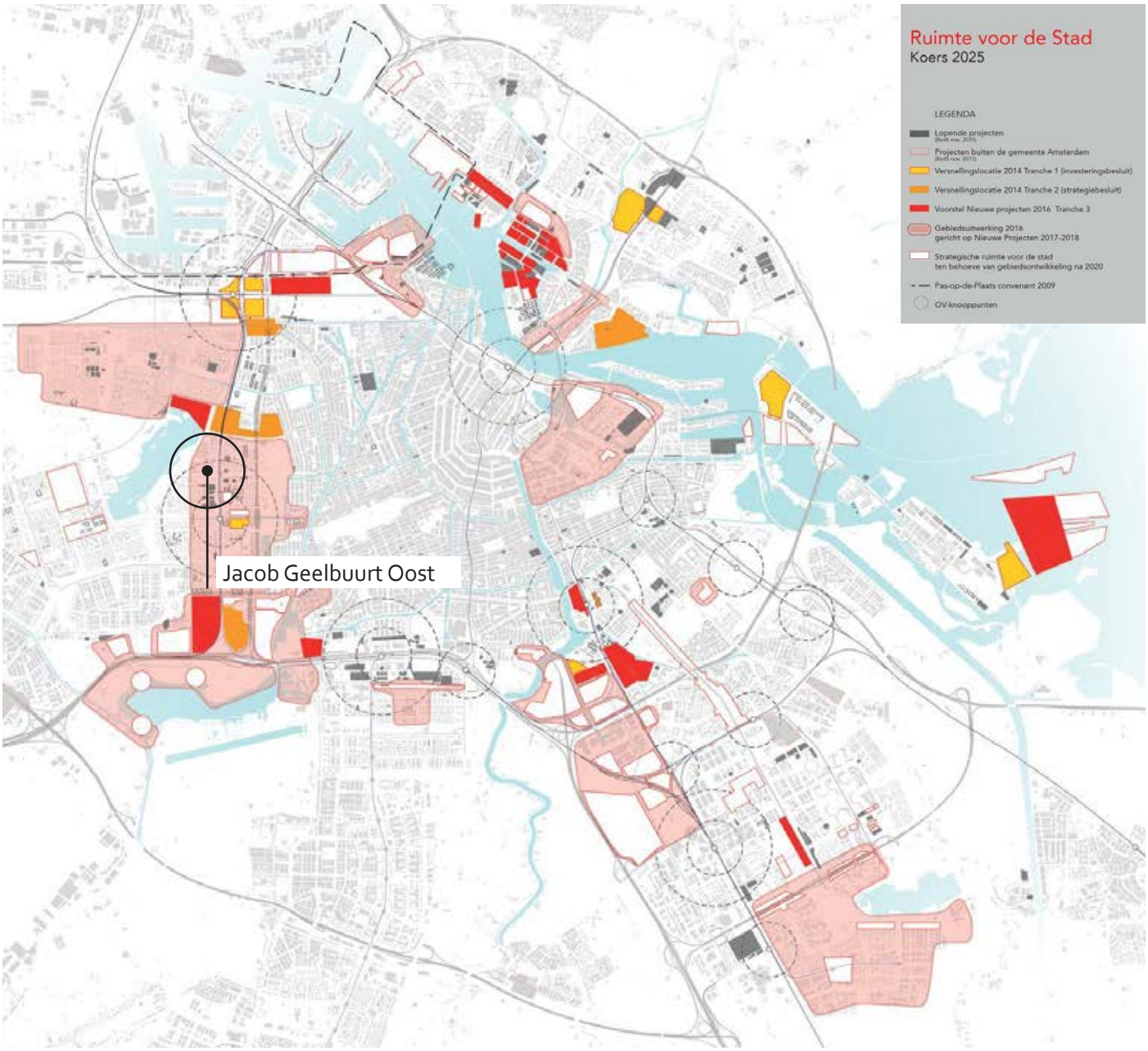


Structuurvisie Amsterdam 2040 (februari 2011) en Koers 2025 (juni 2015)

Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame Europese metropool, is het belangrijk een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven voor haar bewoners en voor de mensen die er werken en op bezoek komen. Dat betekent voldoende geschikte (nieuwe) woningen op diverse locaties, die een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving moeten bieden, waarin er ruimte is voor een goede mix van wonen, werken en voorzieningen. Met de verdichtingsopgave van 70.000 extra woningen voor de hele stad tot 2040 moet nog steeds de woonkwaliteit en leefklimaat in de stad gewaarborgd zijn. De andere absolute voorwaarde voor de toekomstbestendigheid van Amsterdam betreft de intensieve zorg voor duurzaamheid in de stad. De kwaliteit van de lucht, de bodem en het water waarborgen en verbeteren en de stad groener en energiezuiniger maken zijn daarbij twee belangrijke doelstellingen.

Met de in juni 2015 vastgestelde ontwikkelstrategie 'Koers 2025' wordt een nieuw hoofdstuk voor Nieuw West ingezet. Het college van burgemeester en wethouders wil de druk op de woningmarkt verlichten en de bouw van 50.000 woningen tot 2025 mogelijk maken. Deze opgave ligt primair binnen de bestaande stad en concentreert zich rondom het IJ en de Ring A10. De vernieuwing van het oostelijk deel van de Jacob Geelbuurt biedt de mogelijkheid om ook hier extra woningen te realiseren.

Ruimte voor de stad: Koers 2025

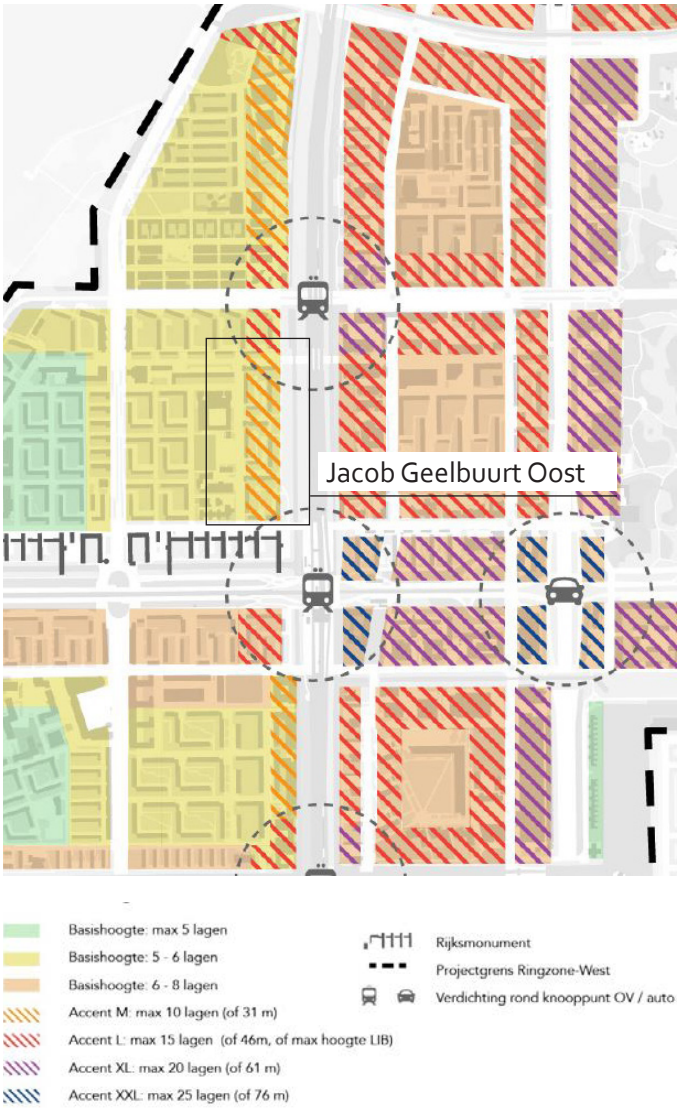


Ontwikkelkader Ringzone West

In het concept Ontwikkelkader Ringzone West is onderzocht op welke wijze de Ringzone zich tot een volwaardige gemengd woonwerkmilieu kan transformeren, waarvan de ingrediënten menging (wonen, werken en voorzieningen), dichtheid, nabijheid en flexibiliteit zijn. Doel is het realiseren van goede verbindingen tussen vooroorlogse en naoorlogse stad door stadsstraten, fijnmazige infrastructuur en uitstekende bereikbaarheid voor alle weggebruikers. Voor de ruimtelijke ordening in het gebied betekent dit aanpassen en versterken van de stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte, infrastructuur en groen en verkennen van woningbouwlocaties.

De Jacob Geelbuurt ligt net buiten de Ringzone West, maar is in het ontwikkelkader als locatie opgenomen waar herontwikkeling en verdichting mogelijk is. Voor de Jacob Geelbuurt Oost wordt een ontwikkelrichting aangegeven met een bouwhoogte van max 5-6 bouwlagen en een hoogte-accent van max 10 lagen.

Ringzone West - mogelijke hoogteontwikkeling



Hoogbouwvisie (juni 2011)

Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij vormt het intensiever gebruik van de bestaande stad en tegelijk het open houden van het landschap één van de doelen. Hoogbouw is daarbij een instrument dat aan beide eisen voldoet. Onder hoogbouw wordt verstaan: gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal zo hoog als de directe omgeving. Op de kaart 'Hoogbouw in Amsterdam' is zichtbaar gemaakt waar hoogbouw wordt gestimuleerd: in de (paarse) zones langs de Ringweg/Ringlijn, met name rond de ov-knooppunten. Daarbij wordt een gedifferentieerd hoogbouwmilieu beoogd, met ensembles vanaf circa 60 meter hoogte bij de knooppunten. De Jacob Geelbuurt bevindt zich niet in de hoogbouwzone en is door het karakter van de buurt ook niet geschikt voor hoogbouw. Door zijn ligging nabij een ov-knooppunt is de buurt echter wel aantrekkelijk om het aantal woningen uit te breiden.

Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)

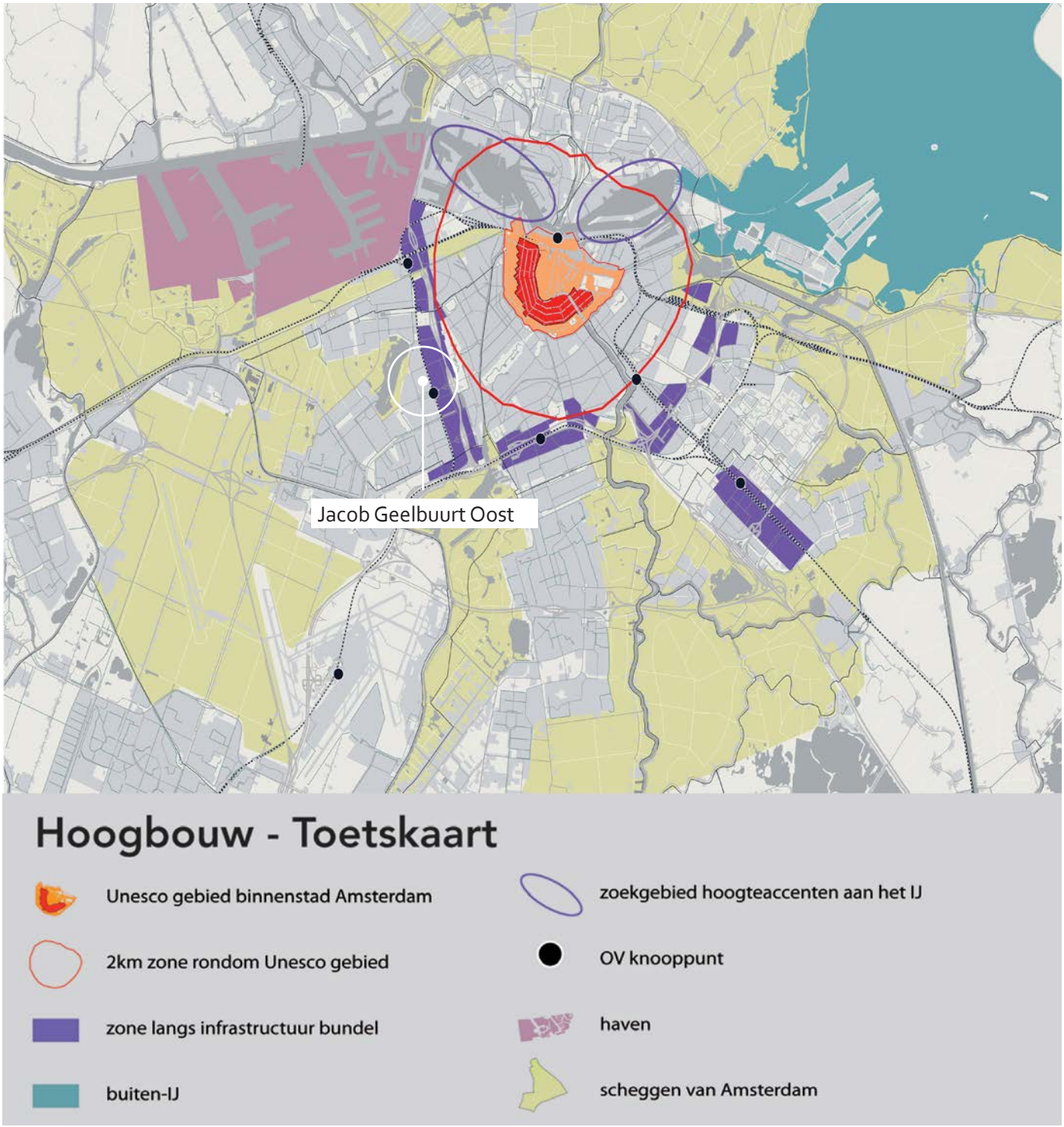
Het plangebied ligt binnen de invloedszone van het Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol (LIB). Dit wil zeggen dat er in het gebied beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en de geluidsbelasting. Het LIB beperkt de maximale bouwhoogte in het gebied tot maximaal 45 tot en met 47m t.o.v NAP. De maximale bouwhoogte die in de Jacob Geelbuurt Oost mogelijk wordt gemaakt is 10 lagen dus ca. 30m t.o.v. NAP. Het plan vormt hiermee geen conflict met het LIB.

Het plangebied valt binnen LIB 5 (20 Ke-zone) waarvoor door het rijk bestuurlijke afspraken zijn gemaakt met de regio en de luchtvaartsector over het nemen van rekenschap, het informeren van bewoners, klachtafhandeling, en vrijwaring van de luchtvaartsector. Binnen 20Ke-gebied is het mogelijk om woningbouw toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- de locatie is 'bestaand stedelijk gebied'
- er wordt expliciet rekening gehouden met vliegtuig-geluid
- bewoners worden vooraf actief geïnformeerd en
- er wordt expliciet rekening gehouden met externe veiligheidsrisico's

De planontwikkeling voor de Jacob Geelbuurt Oost voldoet aan deze voorwaarden. De gemeente heeft hierbij de plicht om (via ontwikkelaars) nieuwe bewoners te informeren over de geluidsbelasting. In overeenkomsten zal worden vastgelegd, dat:

- toekomstige bewoners (kopers of huurders) voor zover mogelijk vooraf en actief worden geïnformeerd;
- de informatie aan bewoners ook in (koop- of huur) overeenkomsten wordt opgenomen met hieraan gekoppeld een kettingbedding zodat toekomstige bewoners ook worden geïnformeerd.



Hoogbouwvisie toetskaart

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Slotervaart (waar de Jacob Geelbuurt deel van uitmaakt) is vastgesteld in 2009. Het te bouwen deel heeft de bestemming wonen met centrumvoorzieningen aan de koppen van de stroken en een maatschappelijke functie met het orthopedagogisch centrum Middelveld in het zuidoosten aan de Comeniusstraat. In de noord-zuid georiënteerde stroken zijn parkeervoorzieningen toegestaan. De maximum bouwhoogte voor de middelhoogbouw is 18 meter en de maximum goothoogte is 15 meter. Voor de laagbouw woningen is de maximum bouwhoogte tot 9 meter en de maximum goothoogte tot 5 meter beperkt.

De onbebouwde ruimte heeft de bestemming Tuinen (privetuinen), Groen (openbaar groen) en Verkeersareaal (wegen, voet- en fietspaden, openbare ruimte en groen). Op een aantal locaties is op de begane grond van de middelhoogbouw een aantal garageboxen aanwezig.
Voor de vernieuwing van het gebied is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op basis van de beschreven ruimtelijke kaders is voor de Jacob Geelbuurt een verdichting mogelijk van 312 naar ruim 500 woningen waarbij de tuinstedelijke structuur behouden blijft.

4.2. Programma

Woonagenda 2025 (juni 2017)

In 2017 heeft het College van B&W de Woonagenda 2025 vastgesteld met de daarbij horende Spelregels voor Woningprogrammering. Die houden in: 40% sociale woningbouw, 40% middeldure woningen en 20% dure huur- en/of koopwoningen van het aantal te ontwikkelen woningen per project. Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. De mate van menging van de woningvoorraad in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van het financiële effect op de grondexploitatie geven nadere richting aan het formuleren en afwegen van het te realiseren programma.

In het Actieplan Meer Middeldure Huur zijn afspraken vastgelegd om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren. Tevens zijn hierin regels vastgelegd waaraan middeldure huurwoningen moeten voldoen. Deze regels hebben onder andere betrekking op de maximale huurprijs en de grootte en de toewijzing van de woningen.

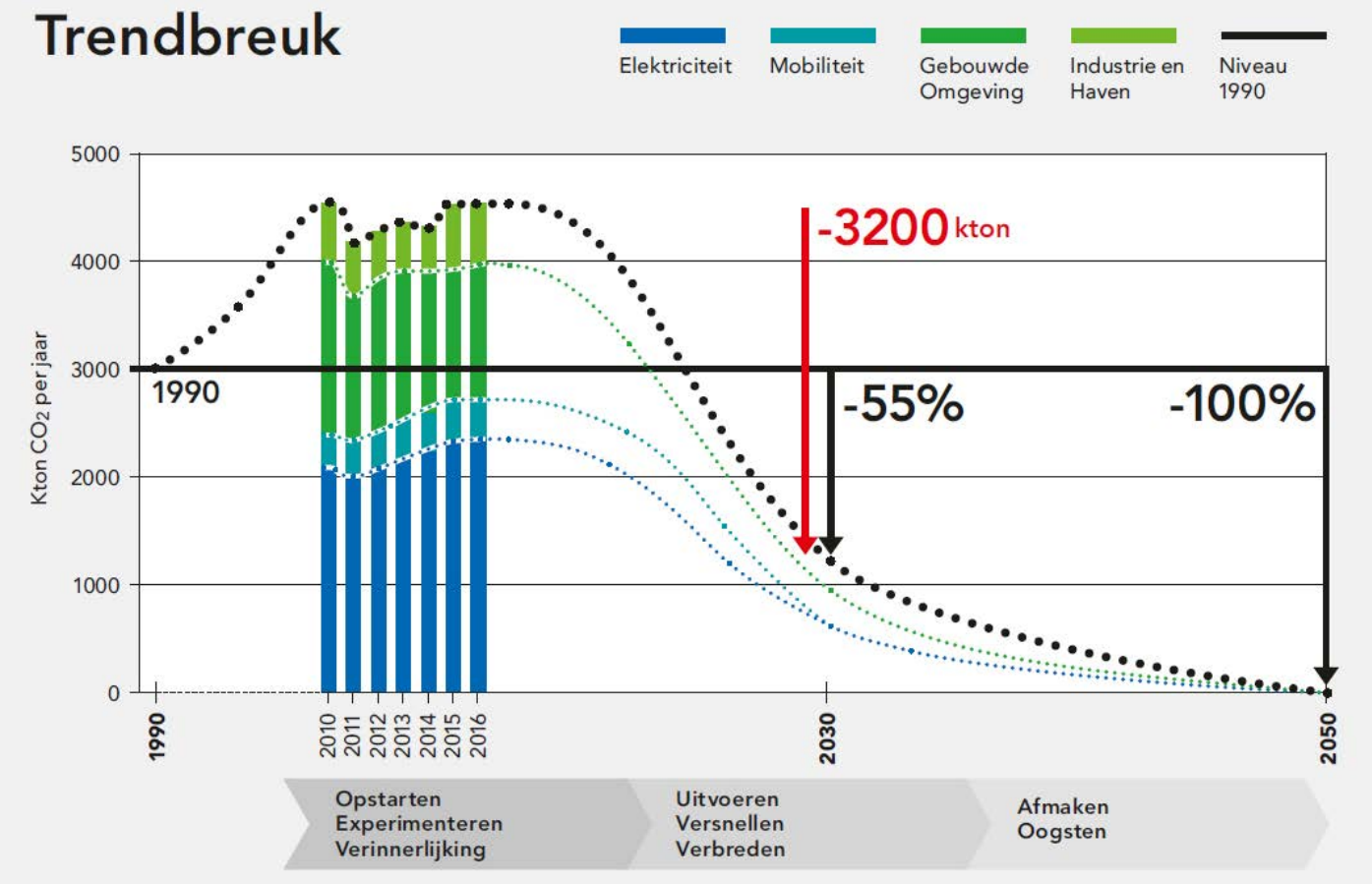
Maatschappelijk en economisch programma

In het vernieuwingsplan Jacob Geelbuurt is de keuze gemaakt om de Jacob Geelbuurt vooral als woongebied te ontwikkelen in combinatie met een cluster maatschappelijke voorzieningen in het middengebied van de buurt. In dit middengebied bevinden zich twee basisscholen (Huizingaschool en Huibersschool), een VO-school (Comeniuslyceum), een internaat van de stichting Ekmel en een buurtontmoetingsruimte. In het oostelijk deel bevindt zich het orthopedagogisch centrum Middelveld van het Leger des Heils waar behandeling met verblijf geboden wordt aan licht verstandelijk beperkte jongeren in de leeftijd van 15 tot 23 jaar.

Op basis van de normen uit de nota 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' is nagegaan of de verdichting in het oostelijk deel van de buurt extra maatschappelijke voorzieningen nodig maakt. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de referentienormen er geen behoefte is aan extra maatschappelijke ruimten.

De Jacob Geelbuurt is een echte woonbuurt en bevat in de huidige situatie slechts een handvol commerciële ruimten, die voor een deel in gebruik zijn bij niet-commerciële functies zoals het wijkkantoor van de Alliantie. Conform het vernieuwingsplan blijft de Jacob Geelbuurt een woonbuurt en zullen er geen nieuwe commerciële ruimten worden ontwikkeld. De commerciële ruimten bevinden zich in de directe

Toekomstige ontwikkeling van CO2/uitstoot



omgeving van de buurt, zoals het winkelcentrum van het Sierplein, de winkels en restaurants aan de Huizingalaan en de commerciële functies rond station Lelylaan.

4.3. Duurzaamheid

Amsterdam heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid en wil een aantrekkelijke en leefbare stad zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. De doelen om dit te bereiken zijn vastgelegd in de Routekaart - Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Om de gemiddelde temperatuurstijging op aarde beperkt te houden moet de CO_2-uitstoot verminderen. Met dit programma word een onomkeerbare beweging in gang gezet naar een stad die van kolen, olie en gas voor 100% overgaat op schone energie. Deze omslag is misschien wel de meest ingrijpende operatie sinds de industriële revolutie.

Doel is de CO_2-uitstoot met 95% terugdringen in 2050 ten opzichte van 1990 en de stad vóór 2040 volledig aardgasvrij maken. De tussenstap op weg naar 2050 is 55% minder CO_2-uitstoot in 2030.
Om dat te bereiken heeft de gemeente een eerste voorzet gedaan op basis van vijf thema's:

1. Gebouwde omgeving
2. Mobiliteit
3. Elektriciteit
4. Industrie en haven
5. Gemeentelijke organisatie

Voor de Jacob Geelbuurt zijn vooral de thema's gebouwde omgeving en mobiliteit van belang:

Gebouwde omgeving

Alle gebouwen in Amsterdam zijn in 2050 CO_2-neutraal en aardgasvrij in 2040. Het gaat dan om alle woningen, kantoren, bedrijfspanden, ziekenhuizen, scholen en andere maatschappelijke gebouwen. Amsterdam wil overgaan op duurzame energie en het energiegebruik omlaag brengen. De nieuwbouw van de Jacob Geelbuurt Oost wordt energiezuinig gebouwd met een EPC-waarde van maximaal 0,20 en de woningen worden aardgasvrij.

Mobiliteit

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

Parkeernormen Auto

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. De nota onderscheidt 3 gebieden A, B en C op grond van nabijheid tot openbaar vervoersknooppunten. Voor de gebieden zijn verschillende parkeernormen voor de auto vastgesteld. De Jacob Geelbuurt Oost wordt tot de B-gebieden gerekend. Dit betekent dat voor sociale en middeldure huurwoningen geen minimum aan parkeerplaatsen vereist is (Minimumparkeernorm is 0). In de vrije sector is de parkeernorm bij woningen tot 30 m² bvo 0,1 parkeerplaats per woning, bij woningen tussen 30m² en 60m² bvo 0,3 en bij woningen die groter zijn dan 60m² zijn 0,6 parkeerplaatsen per woning geëist. Naast die norm geldt bij nieuwbouw van alle woningtypen dat bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening op straat. De parkeernorm voor bezoekersparkeren is voor alle woningtypen 0,1 parkeerplaats per woning. Bij sloop/nieuwbouw gelden de normen voor nieuwbouw. Er wordt bij sloop/nieuwbouwprojecten niet gesaldeerd. Dit betekent dat de parkeervraag van de bestaande situatie niet met de parkeervraag van de nieuwe situatie wordt verrekend. De ontwikkelaar moet op de B-locaties aan de minimumnorm voldoen. Bewoners die nu al over een parkeervergunning beschikken voor op straat en die als gevolg van de vernieuwing hun woning moeten verlaten en terugkeren in deze buurt, behouden het recht op een parkeervergunning op straat. Voor deze groep dienen er voldoende (tijdelijke) parkeerplaatsen op straat gerealiseerd te worden.

Parkeernorm bij nieuwbouwwoningen per type woning, voor bewoners (exclusief bezoek).

Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m² bvo	geen	1	0,1[8]	1		
-Woningen tussen 30 m² en 60 m² bvo	geen	1	0,3	1	maatwerk	maatwerk
-Woningen boven de 60 m² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale- en middeldure huur	geen	1	geen	1	maatwerk	maatwerk

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

Voor het fietsparkeren voor bewoners moet worden voldaan aan het bouwbesluit. Dat wil zeggen dat elke woning een inpandige fietsenberging moet hebben van minimaal 5m2. Het is ook mogelijk een inpandige berging in de woning te combineren met een collectief te gebruiken inpandige fietsenstalling. In dat geval dient er te worden voldaan aan de eisen uit de bouwbrief 2015-130 'Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw'. Hierin staan de eisen op het gebied van het aantal fietsplekken, bereikbaarheid, beheer en de berging in de woning. Het Bouwbesluit geeft bij nieuwbouw geen voorschriften voor het stallen van scooters. De gemeentelijke richtlijn (advies) is om bij nieuwbouw een scooterparkeernorm te hanteren van 0,13 scooterparkeerplaats per nieuw te realiseren woning. Voor bezoekers moet minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning ingericht worden. Die realiseert de gemeente in de openbare ruimte of de ontwikkelaar in een voor bezoekers toegankelijke stalling.

Afval

Het beleid voor het scheiden van huishoudelijke afval in Amsterdam is minimaal 65 procent in 2020 (Europese norm). Amsterdam kiest ervoor om zoveel mogelijk afval te scheiden aan de bron, zodat hoogwaardig hergebruik van grondstoffen mogelijk is. De fracties die gescheiden worden zijn papier, glas, plastic, textiel en restafval. De verschillende fracties 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.

4.4. Een groene en klimaatbestendige buurt

Een groene stad

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

Amsterdam heeft een sterke en herkenbare ecologische hoofdstructuur. Uitgangspunt bij vernieuwing en transformaties is dat 'de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, knelpunten worden aangepakt' De Jacob Geelbuurt heeft twee groene randen: de Lelylaan aan de zuidzijde en de spoorzone aan de oostzijde. Deze twee groene zones zijn verbonden met de Sloterplas en zijn bedoeld om de groene gebieden met elkaar te verbinden en daarmee het leefgebied voor dier- en plantensoorten te vergroten. Drager van deze randen zijn de watergangen (in beheer van Waternet), welke onderdeel zijn van het 'Econet'. Dit is een ecologische verbinding tussen de Sloterplas en de Nieuwe Meer.

Bovendien vormen de bermen van de spoorlijn in Nieuw West de belangrijkste droge groene verbindingen in dit gebied voor soorten als de rugstreeppad, wezel, hermelijn, konijn, vos en verschillende soorten dagvlinders en sprinkhanen. Het doel is deze verbinding te verbeteren en te beschermen om planten en dieren zoveel mogelijk overlevingskansen te bieden

Regenbestendig

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

De Thematische Studie Regenbestendige Gebiedsontwikkeling geeft verder richtlijnen, voorbeelden en tips voor een nadere uitwerking. Deze richtlijnen zullen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Streven is te komen tot een Rainproof oplossingenkaart. Uitgangspunt is om de afvoer van regenwater te vertragen. Infiltratie naar de bodem heeft hierbij de voorkeur, bovengrondse afvoer naar oppervlaktewater daarna en tot slot ondergronds via een hemelwaterriool naar het oppervlaktewater. Bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt het maaiveld zodanig aangelegd, dat het water via het maaiveld in de richting van de waterloop afstroomt.

Voor de bebouwing en het uitgegeven terrein geldt dat de perceeleigenaar in principe zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein. Van water neutrale kavels is sprake wanneer er voorzieningen zijn getroffen die het mogelijk maken dat er minimaal 60 millimeter per uur aan regenwater kan worden vastgehouden en lokaal verwerkt. Dit zijn bijvoorbeeld voorzieningen voor waterberging,

hergebruik of infiltratie voorzieningen op het dak, in de margestrook aan de voorzijde van de woningen of in de tuin. Verharding moet worden beperkt om infiltratie mogelijk te maken. Bij de verdere uitwerking zullen hierover concrete afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar.

Hitte en droogte

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

Watercompensatie

De vernieuwing van de Jacob Geelbuurt Oost leidt tot een (kleine) toename van de hoeveelheid verharding. Deze toename in verharding is reeds gecompenseerd met de aanleg van de Sloterparkbadsingel. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt extra aandacht besteed aan het rainproof maken van de buurt. Die doen we door zoveel mogelijk te kiezen voor een groene inrichting en de hoeveelheid verharding te beperken.

4.5. Een gezonde buurt

De nota Volksgezondheid Amsterdam 2017 – 2020 is vastgesteld in januari 2017. De belangrijkste speerpunten in het gezondheidsbeleid zijn:

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

Voor de fysieke vernieuwing van de Jacob Geelbuurt zijn vooral de thema's 'Actieve leefstijl en gezond gewicht' en het tegengaan van 'eenzaamheid' onderwerpen die aandacht vereisen. Deze onderwerpen sluiten ook aan bij het thema 'Beweegvriendelijk Stad'. Bij de fysieke vernieuwing van de Jacob Geelbuurt is het de uitdaging om de vernieuwing zo uit te voeren, dat een gezonde leefstijl wordt gestimuleerd en dat er na de vernieuwing opnieuw een gemeenschap ontstaat waarin mensen aandacht hebben voor elkaar en zo eenzaamheid beperken. De ligging nabij het station Lelylaan, het Rembrandtpark en Sloterpark en de parkstrook langs het spoor vormen natuurlijke aanleidingen om veel te bewegen. De collectieve binnentuinen kunnen helpen bij het bouwen van een nieuwe gemeenschap in de buurt. De Alliantie heeft de intentie om deze tuinen samen met de bewoners te ontwikkelen.

Beweegvriendelijke stad

De Bewegende Stad is een stad waarin bewegen een vanzelfsprekend onderdeel is van het alledaags leven. Wel of niet bewegen wordt beïnvloed door tal van factoren. Leefstijl en persoonlijke voorkeuren bepalen voor een groot deel de keuzes die mensen hierin maken. Door middel van educatie en sociale programma's kunnen deze keuzes beïnvloed worden. Doel hiervan is gedragsverandering te bewerkstelligen. Maar ook bij het ontwerpen en herinrichten van de stad wordt er geëxperimenteerd met ruimtelijke ingrepen die bewegen bevorderen. Een gezonde leefomgeving is een randvoorwaarde voor een gezonde leefstijl. Uitgangspunt bij de inrichting van de Jacob Geelbuurt is dat speelplekken en groen aantrekkelijk zijn ingericht en makkelijk te voet bereikbaar zijn. Door de heldere structuur geeft de nieuwe verkaveling uitzicht op de parkstrook en maakt het makkelijk om daar te recreëren. Ook het Sloterpark ligt in de directe nabijheid en is goed bereikbaar.

4.6. Overig

Bluswatervoorzieningen

De gemeente is verantwoordelijk voor een adequate bluswatervoorziening. De afgelopen decennia vormde het drinkwaterleidingnet met de daarop aanwezige brandkranen een welhaast vanzelfsprekende en gegarandeerde bron van bluswater. Deze vanzelfsprekendheid staat meer en meer onder druk. Waterleidingmaatschappijen hebben sinds de komst van de Drinkwaterwet geen verplichting meer tot het leveren van bluswater en zijn daardoor steeds minder genegen om brandkranen en grote leidingdiameters vanzelfsprekend beschikbaar te stellen. Dit vraagt om innovatieve oplossingen voor bluswatervoorzieningen.

5. Visie

De Jacob Geelbuurt Oost maakt onderdeel uit van het door het Rijk aangewezen Rijkswederopbouwgebied. Bij de vernieuwing van het gebied is deze cultuurhistorische waardering een belangrijk uitgangspunt. Daarom vormt het raamwerk van Van Eesteren de basis voor de vernieuwing.

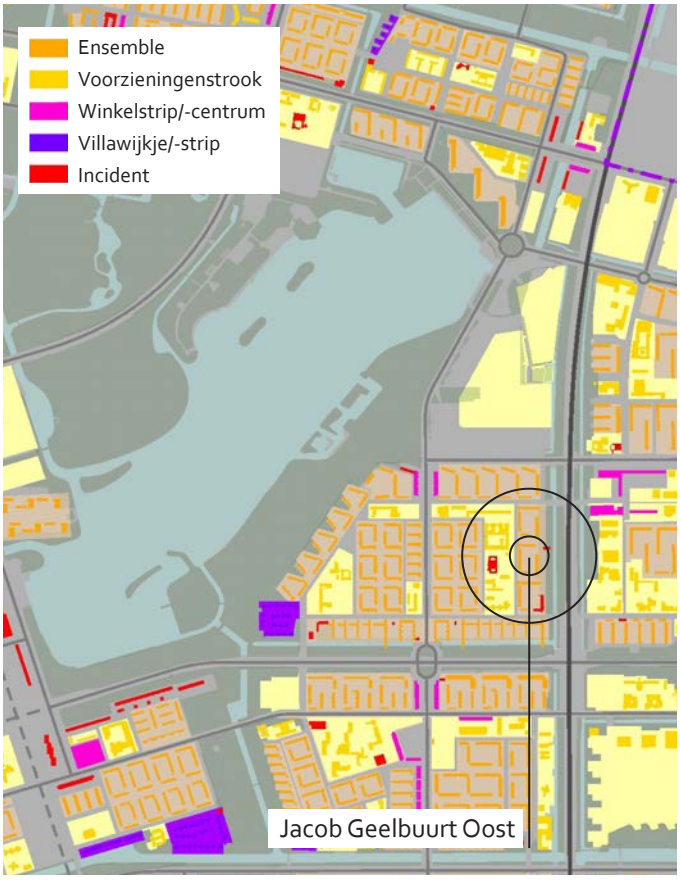
Tegelijkertijd kan de Jacob Geelbuurt een bijdrage leveren aan de bouwopgave van de stad. De beschikbare ruimte moet zo goed mogelijk benut worden. De visie op de vernieuwing van de buurt is om hier extra woningen te realiseren en daarbij de cultuurhistorische kwaliteiten te behouden. Hiermee ontstaat een levendig stuk stad dat zich enerzijds voegt in de structuur van de Jacob Geelbuurt en anderzijds de verbinding maakt naar de dynamiek van de Ringzone West. Binnen de randvoorwaarden is een bouwhoogte mogelijk van 4 tot 6 bouwlagen met een hoogte-accent.

De Jacob Geelstraat, de Comeniusstraat en de Hemsterhuisstraat vormen een heldere structuur met lange zichtlijnen en een hiërarchisch stratenpatroon. Dit zijn belangrijke elementen in gedachte van de Westelijke Tuinsteden. De rooilijn van de huidige bebouwing langs de parkstrook blijft zoveel mogelijk de rooilijn voor de nieuwbouw, waardoor een optimale beleving van de groenstrook mogelijk is. Ook aan de Hemsterhuisstraat en de Comeniusstraat sluit de nieuwbouw aan bij de bestaande rooilijn. Binnen dit kader is ruimte voor een nieuw ensemble van 5 nieuwe open blokken. Door de kleinere blokmaat ontstaan meer verbindingen van de buurt naar het groen en het water en de heldere ontsluiting versterkt de samenhang met de omgeving. Door de gebouwen rond een gemeenschappelijke hof (privé of collectief) te groeperen en door de structuur van de bebouwing die zich als een 'kam' naar het groen opent, zorgt het ontwerp ervoor dat de relatie met de openbare ruimte gewaarborgd wordt.

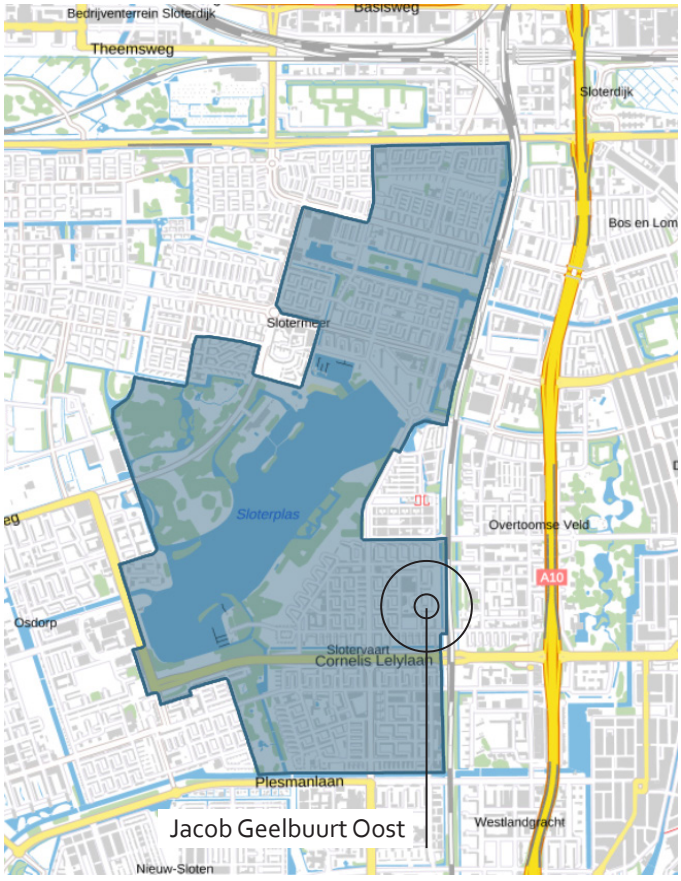
De nieuwe verkaveling bestaat uit een rand van zes lagen (5 lagen met een laag setback) als sterke ruggengraat aan de Jacob Geelstraat en iets lagere gebouwen met 4 en 5 lagen in de binnenhoven. Met dit type bebouwing vormt het plangebied in bebouwingshoogte en typologie een schakel tussen de laagbouw van Slotervaart en de hoogbouw in de ringzone. Aan de Hemsterhuisstraat is ruimte voor een hoogte-accent van maximaal 9 bouwlagen.

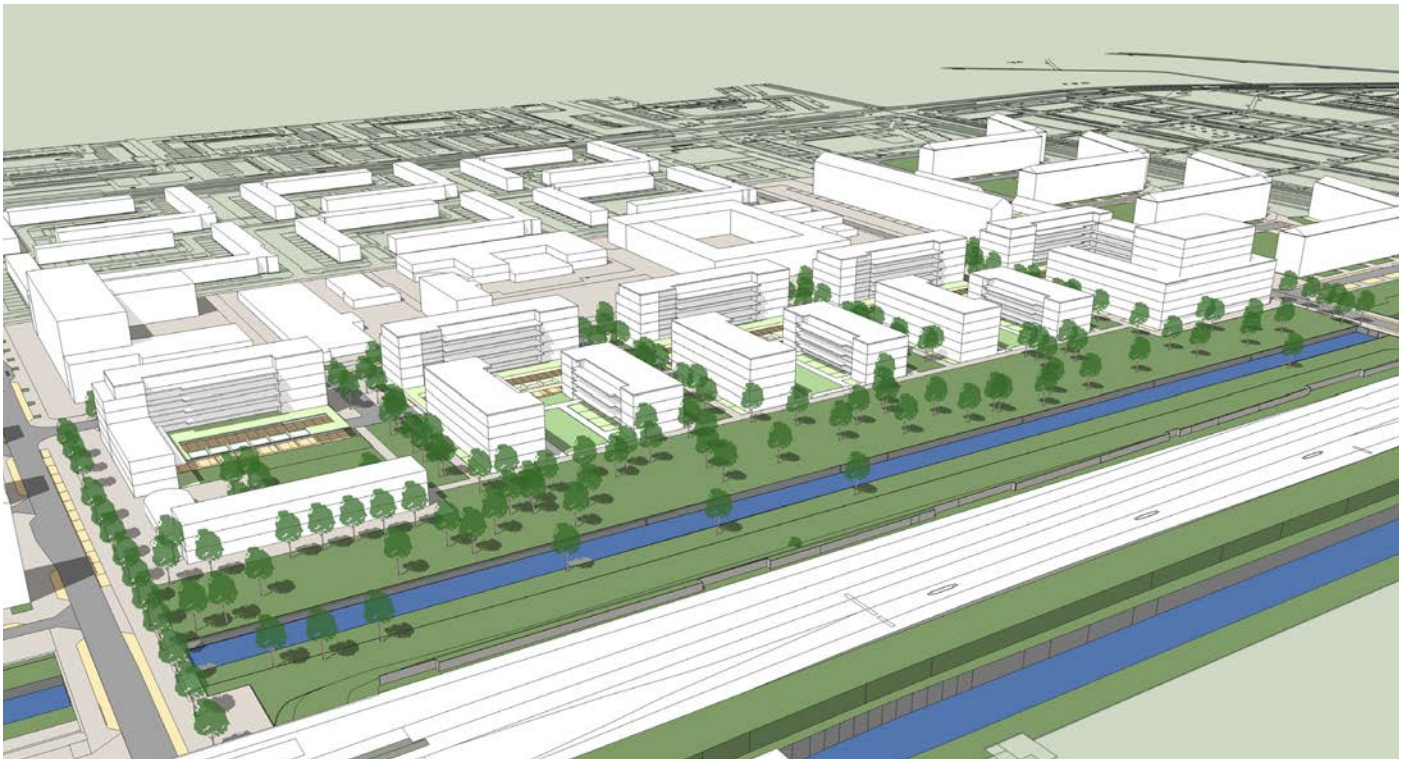
Op basis van deze visie en uitgangspunten is een nieuwe verkaveling ontwikkeld voor de Jacob Geelbuurt Oost. Binnen deze nieuwe verkaveling kunnen ongeveer 500 woningen worden gebouwd. Hiermee zal de Jacob Geelbuurt Oost straks aan ongeveer 200 huishouden extra ruimte bieden.

AUP gebieden - verkavelingseenheden



rijkswederopbouwgebied





vogelvlucht richting Noordwest - nieuwe situatie

vogelvlucht richting Noordoost - nieuwe situatie



6. Het plan en de kavelregels

6.1. Bouwenvelop

De randvoorwaarden voor de bouwvelden bestaan in hoofdlijnen uit een maximale bouwenvelop waarbinnen de nieuwbouw moet plaatsvinden en aanvullende spelregels voor de uitwerking per bouwveld. Het contrast tussen de invulling van Jacob Geelbuurt Oost en de voorzieningenstrook in het westen blijft behouden. De Jacob Geelstraat is asymmetrisch: aan de oostzijde heeft de straat een rechte, doorlopende rooilijn die gebaseerd is op de bestaande rooijlijn en aan de overkant een per gebouw verspringende rooilijn. Het enkelzijdig bomenscherm aan de oostzijde van de straat versterkt deze asymmetrie, evenals de variatie in bouwhoogten aan de kant van de voorzieningenstrook.
De rooijlijn in het noorden en zuiden is gebaseerd op de bestaande rooijlijn van de aangrenzende gebouwen in het westen. De rooijlijn aan het spoor is in tegenstelling tot de drie andere kanten verspringend. Aan de randen richt ze zich op het bestaande gebouw van de Leger des Heils en springt dan ten gunste van het park terug.

Deze vernauwing aan de noord- en zuidkant creëert automatisch ingangen en beslotenheid naar dit deel van het park. Binnen deze grote bouwenvelop worden vijf blokken van bijna dezelfde grootte geplaatst. Op de begane grond aan de Jacob Geelstraat mogen entrees één meter uitsteken. Vanaf de eerste verdieping mogen onderdelen als balkons, erkers en loggia's tot 1,50 m uit de rooilijn van het gebouw uitsteken.

6.2. Stedelijke structuur

De nieuwe stedelijke structuur van de Jacob Geelbuurt Oost bestaat uit een kam van herhalende bouwblokken. Deze bouwblokken zijn in de basis stedenbouwkundig en architectonisch gelijk. De orthogonale opzet van bouwvelden, hoven en gebouwen is kenmerkend voor de Westelijke Tuinsteden en biedt ook ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Voordeuren van woningen op de begane grond komen in principe allemaal rechtstreeks uit op de straat of in de margestrook.

bouwenvelop en rooilijnen - huidige situatie



aansluiting op de bestaande structuur met 5 bouwblokken



In de relatie tussen oud en nieuw vormt het bestaande de omgeving waar de nieuwbouw bij aansluit. Niet in de vorm van een kopie, maar vanuit een eigen interpretatie die tot een kwalitatieve opgave moet leiden.
De parkstrook wordt straks intensiever gebruikt en functioneert niet als de achterkant van de buurt, zoals de groenstrook deed. Om dit te versterken komen er adressen (voordeuren) aan de parkzijde. Aanvullend is de verkaveling geopend naar het park. Blokken B-D krijgen aan de parkzijde een minimaal opening van 25 meter breedte over de volledige hoogte. Deze biedt vanuit het binnenterrein en de woningen aan de straatkant zicht op het park en/of de speelstraten. Bijna alle bewoners hebben daardoor een relatie en visuele verbinding met het groen en de sociale veiligheid neemt toe.

6.3. Bouwmassa/ dichtheid

Voor de toekomstige bouwmassa en dichtheid in de Jacob Geelbuurt zijn eisen gesteld om een optimale bezonning mogelijk te maken. Deze eisen betreffen de verhouding tussen de hoogte van een gebouw en de ruimte tussen gebouwen. Deze verhouding bedraagt minimaal 2:3. Deze verhouding is niet iets typisch tuinstedelijks, maar is ingevoerd met de woningwet (1901). Deze wet was de wettelijke basis voor het verbeteren van de woonomstandigheden in de arbeiderswijken. De enige uitzondering op de 2:3 verhouding, is als de kop van een strook loodrecht staat op een andere strook. Dan kan de minimale verhouding maximaal 4:5 worden. Deze verhoudingen zijn ook vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie voor Nieuw-West.
Voor de bebouwing aan de Jacob Geelstraat, de Hemsterhuisstraat en de Comeniusstraat is de goothoogte overal maximaal 5 verdiepingen hoog met een begane grond van 3,50 meter en 3 meter voor de bouwlagen. Daarboven kan aan de Jacob Geelstraat en de Hemsterhuisstraat een extra, terugliggende verdieping worden aangebracht. Zo ontstaan rustige, doorlopende straatwanden die een sterke ruggengraat vormen. Aan de speelstraten en aan het park is de bebouwing lager met 4-5 bouwlagen. Hier geldt de hierboven beschreven afstandsregel van de gebouwen.
In bouwveld A mag in de noordoosthoek een hoogteaccent gerealiseerd worden tot maximaal 9 lagen hoog. Deze locatie ligt dichtbij metrostation Postjesweg, versterkt de reeks aan hoogbouwelementen in noord-

sterke ruggengraat met geopende stroken aan het park



realtie en vervlechting met de omgeving



zuid richting aan de westelijke zijde van de spoorlijn en heeft geen negatieve bezonningsinvloed op de omgeving.
Een voorbeeldverkaveling wijst uit dat er binnen de gestelde randvoorwaarden ruimte is voor ongeveer 500 woningen. Uitgangspunt daarbij is gemiddeld 68 m² GBO. Het gebouw van het Leger des Heils blijft in principe behouden en vormt onderdeel van bouwveld E. Het totale bouwvolume dat zo ontstaat, omvat ongeveer 55.000 m².

6.4. Welstandscriteria

Architectonische uitwerking

De oorspronkelijke architectuur is meestal sober en terughoudend. De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm en vrij vlakke gevels, die hun geleding en ritme krijgen door een verweving van steeds herhaalde horizontale architectonische elementen als galerijen, loggia's en balkons, en verticale als trappenhuizen. De oudste bebouwing en villa's zijn vaak zorgvuldiger uitgewerkt en voorzien van accenten in massa en detaillering. Karakteristiek voor aanvullende woningbouw zijn de vrij vlakke gevels waarbinnen vooral de al dan niet inpandige balkons voor plasticiteit zorgen. Ook hier is de vormgeving terughoudend.
Een architectuureenheid is gebouwd naar hetzelfde ontwerp, waarbij de vormgeving van een reeks gebouwen meestal identiek is. De vrijstaande woning heeft een individuele vormgeving, die in beginsel per buurt verwant is. Ook de oorspronkelijke voorzieningen hebben een enigszins verwante vormgeving. Recentere voorzieningen zijn vaak op een heel eigen manier vormgegeven in afwijking van de oorspronkelijke bebouwing.

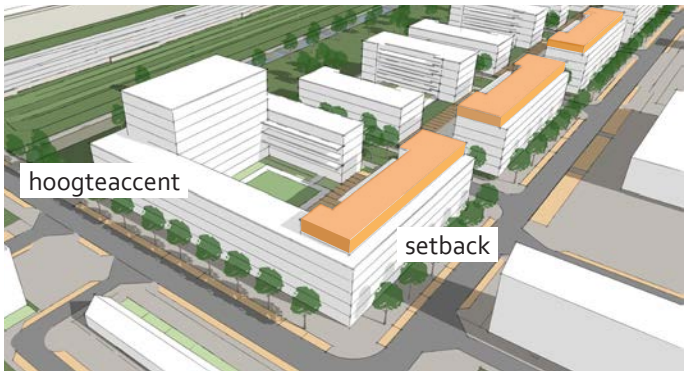
Materiaal en kleur

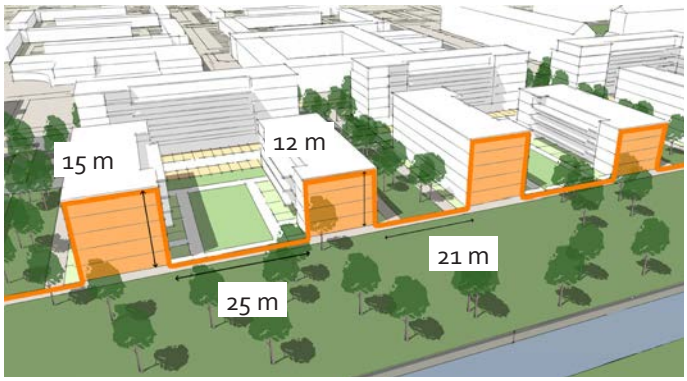
Per architectuureenheid zijn materialen en kleuren steeds identiek of in ieder geval aan elkaar verwant uitgevoerd. De herhaling bepaalt het totaalbeeld en versterkt de ritmiek van de gevel. In de gevel overheersen baksteen, geprefabriceerde gevelpanelen of beton. Hellende daken zijn veelal gedekt met pannen, (bijna) platte daken ook wel voorzien van bitumen. Kleuren zijn divers, vrij terughoudend en samenhangend.

hoogteontwikkeling



hoogteaccent met 9 lagen in blok 1 aan de Noordkant





verhouding tussen de hoogte van gebouwen en de ruimte dartussen is minimaal 2:3

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de advisering wordt in relatie met de waarderingskaarten onder meer aandacht geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal. Het bouwplan wordt beoordeeld in relatie tot de omgeving. Gebieden met een minder rijke volumeopbouw en (oorspronkelijke) architectuur vragen van bouwplannen een vergelijkbare inzet zonder afbreuk te doen aan de openbare ruimte.

Voor bescheiden wijzigingen met invloed op het straatbeeld zijn trendsetters uitgangspunt, waarbij deze afhankelijk van de plek te zien zijn als voorbeelden waarop enige variatie mogelijk is. Bij grootschalige veranderingen is het respecteren van de stedenbouwkundige structuur van het ruimtelijke systeem uitgangspunt.

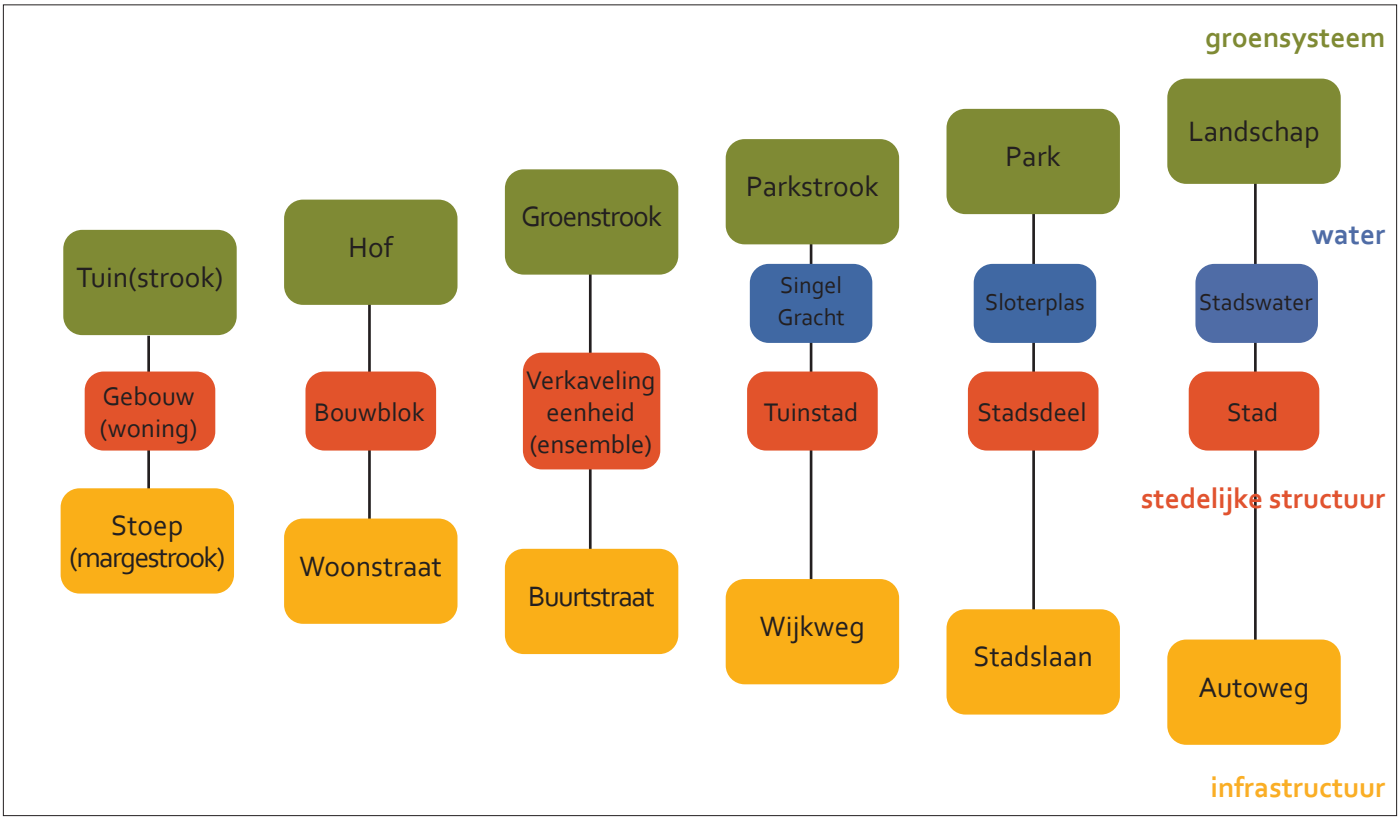
6.5. Openbare ruimte

Tuinstadgedachte

Typerend voor het 'tuinstadkarakter' is de 'tussenschaal' van buurtstraat en wijkweg, en van groenstrook en parkstrook. Voor het behoud van het tuinstadkarakter is het daarom essentieel om bij de stedelijke transformatie deze tussenlagen in stand te houden. Het schema van de ruimtelijke opbouw vanuit de woning laat het belang van de asymmetrische wegprofielen, met één groene kant zien. Met deze verbindende lijnen op buurt- en wijkniveau ontstaat een groenstructuur van speelplekken op blok-niveau en parken op stadsdeelniveau, met de continuïteit die hoort bij het tuinstadkarakter. Om het gevoel van ruimte te versterken werd het groen doorgekoppeld. Dit wil zeggen dat je vanaf je tuin naar een park kan lopen met overal het gevoel van groen. Daarbij zijn heldere overgangen van privé naar collectief naar openbaar noodzakelijk.

Parkstrook

De nieuwe inrichting van de openbare ruimte vormt mede de basis voor de vernieuwde buurt. Uitgangspunt is het sterke, groene raamwerk van de buurt. De bestaande kwaliteiten daarvan worden benut en minder goede aspecten verbeterd. Zo wordt de onderbenutte groenstrook langs het spoor straks beter benut als buurtpark, als groene woonkamer voor de bewoners. Niet alleen wordt hiermee de toegankelijkheid tot de parkzones verbeterd, maar ook de buurt zelf wordt vanuit het groen ontsloten en beter zichtbaar. Paden zorgen voor de verbinding, zichtlijnen bieden vanuit de woonwijk een blik op de parkstroken. Een goede aansluiting van de bebouwing op het park is gewenst. Er komt een fietsroute, zodat fietsers de route door het park kunnen gebruiken zonder voetgangers of bezoekers te hinderen. Het wordt zo ingericht dat ouderen, jongeren en kinderen hier straks kunnen verblijven, sporten en spelen. De beide entrees vanaf de Comeniusstraat en de Hemsterhuisstraat worden benadrukt door een versmalling. Dit biedt een mooi contrast met de ruimte van het park daarachter. De



aanwezigheid van de parkstrook is mede aanleiding om de hoven van binnenuit op dit groengebied te oriënteren. Via de openbare tussenruimte en vanuit de woningen moet de groene kwaliteit van de parkstrook en het water ervaarbaar zijn.

Binnenhoven

Het grootste verschil met de huidige situatie is het afsluiten van de nu nog publiek toegankelijke binnenhoven tussen de bouwblokken. In de nieuwe situatie zijn de binnenterreinen alleen nog maar toegankelijk voor direct omwonenden. Zo ontstaan binnenhoven met privétuinen en een collectieve tuin. De verhouding van privé en collectief kan per blok verschillend zijn. Om het groene karakter te behouden en vanwege rainproof, zal tenminste 70% van het oppervlakte van de binnenhoven groen of met open verharding ingericht worden.

Margestrook

Voor de nieuwe woningen in de speelstraten gaan we uit van een 2m brede margestrook. Aan de Jacob Geelstraat kan deze zone maximaal 1,5m breed zijn en zal samen met de mogelijke vooruitspringende entrees op een lijn liggen. Aan de Hemsterhuisstraat (noord) en de Comeniusstraat (zuid) is geen margestrook. De margestrook ligt overal op maaiveld en hoort bij het uitgegeven gebied.

Bomentaal

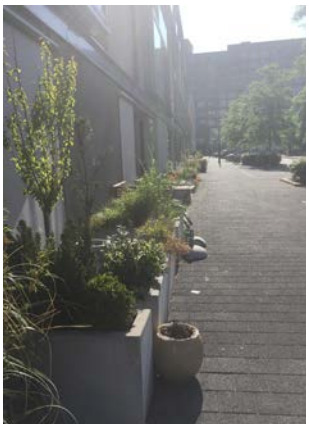
In Slotervaart zijn bomen, groen en bebouwing als eenheid ontworpen. De bomen doen mee met de bebouwing, als afscheiding of versterking van de architectuur. Ook werden op goed zichtbare plekken vaak grotere bomen gepland. De toepassing van straat/ en laanbomen is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke opzet van deze buurten. Heel specifiek is het onderscheid tussen het 'Raamwerk' (doorstroming, lanen zwaar in de bomen) en de 'Woonvelden' (thuisgevoel in parkachtig landschap). Maar ook in de woonvelden is nog steeds een subtiele ordening van bomen afleesbaar: De Jacob Geelstraat behoudt het asymmetrische wegprofiel en de plantafstand van een scherm. Ook in de Comeniusstraat en de Hemsterhuisstraat vormen de bomen een scherm, geplaatst in het gevelritme. In de groenstrook langs het spoor zijn de bomen los geplant en staan vaak in groepjes.

groenstructuur





Parkstrook: nieuwe inrichting in de Jacob Geelbuurt langs de spoor



Speelstraten: Laan van Spartaan



voortuinen en margestrook langs de straten. Grotere tuinen voor de grondgebonden woningen liggen aan de collectieve binnenhoven

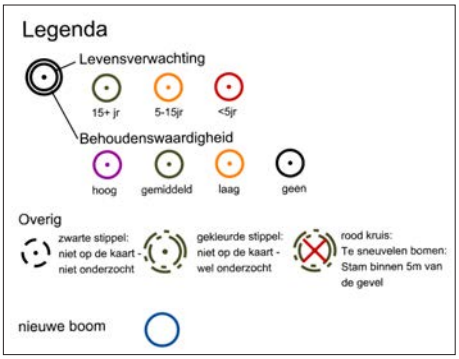
Collectieve binnenhoven: Parkviertel Giesing in München







boom balans in de Jacob Geelbuurt Oost



Op de meeste plekken in het parkstrook kunnen de bomen blijven staan. In de speelstraten komen enkele los gestrooide bomen. In de binnenterreinen van de vijf velden komen twee of drie bomen van de tweede grootte, afhankelijk van de maat van het binnenterrein. Dit biedt de garantie voor voldoende groene massa op de binnenterreinen.

Algemeen is het uitgangspunt het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen in het plangebied of compensatie en verplanting als mogelijk. Bij wijzingen wordt de bomentaal gevolgd.
Naar verwachting zullen in de Jacob Geelbuurt Oost ongeveer 60 bestaande bomen moeten worden gekapt, waar de toekomstige ontwikkeling gepland is. Hetzelfde aantal bomen zal worden herplant in de speelstraten en de collectieve binnenhoven in de Jacob Geelstraat.

Aansluiting openbare ruimte

Momenteel is er weinig relatie tussen het maaiveld en de functies op de begane grond. De gebouwen hebben op de begane grond veelal gesloten gevels met bergingen en woningentrees, maar geen woonruimte die direct op maaiveld uitkijkt en bijdraagt aan sociale veiligheid. In de nieuwbouw komen woonfuncties op de begane grond waardoor een aantrekkelijk en groenstedelijk woonmilieu gerealiseerd wordt. De bebouwing heeft hierdoor een directe relatie met de openbare ruimte.
Binnen het blok speelt intimiteit en groen een belangrijke rol. De openbare ruimte wordt als één aaneengesloten geheel ontwikkeld en ingericht volgens de Puccini-methode. De openbare ruimte wordt Rainproof ingericht. Dit geldt ook voor het uitgeefbaar terrein.

grote volgroeide bomen in de parkstrook



6.6. Programma

In Jacob Geelbuurt Oost worden 312 woningen gesloopt en vervangen door ruim 500 nieuwe appartementen. Alle woningen worden lift ontsloten of hebben een entree aan de straat en zijn levensloop bestendig. Op het niveau van de Jacob Geelbuurt als geheel blijft het aantal sociale huurwoningen gelijk. Binnen het groenstedelijk woonmilieu wordt in de Jacob Geelbuurt Oost een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd. Om het aantal sociale huurwoningen in de buurt gelijk te houden, wijkt de nieuwbouw iets af van de standaard 40-40-20. De verdeling van het aantal woningen is 44 % sociale huur, 37% middeldure huur- en koopwoningen en 19 % duurdere koopwoningen. Blok A-D wordt door de Alliantie ontwikkeld en blok E wordt door de gemeente via een reguliere tenderprocedure op de markt gebracht, waarbij in eerst instantie aan een wooncooperatie of CPO project wordt gedacht.

Bij de realisatie van sociale huurwoningen houdt de Alliantie rekening met het, in vergelijking met het Amsterdams gemiddelde, grotere aandeel gezinnen in de buurt. De nieuwbouw bestaat daarom uit 1/3e deel 2-kamerwoningen, 1/3e deel 3-kamerwoningen en 1/3e deel 4-kamerwningen. De gemiddelde woninggrootte is 65 – 70 m2 gbo.

Huibersschool



Leger des Heils



globaal programma wonen

	aantal	Aandeel
Sociale huurwoningen	224	44%
Middensegment huurwoningen	143	28%
Middensegment koopwoningen (<€290.000)	48	9%
Duurdere koopwoningen (>€290.000)	96	19%
totaal	*511*	*100%*

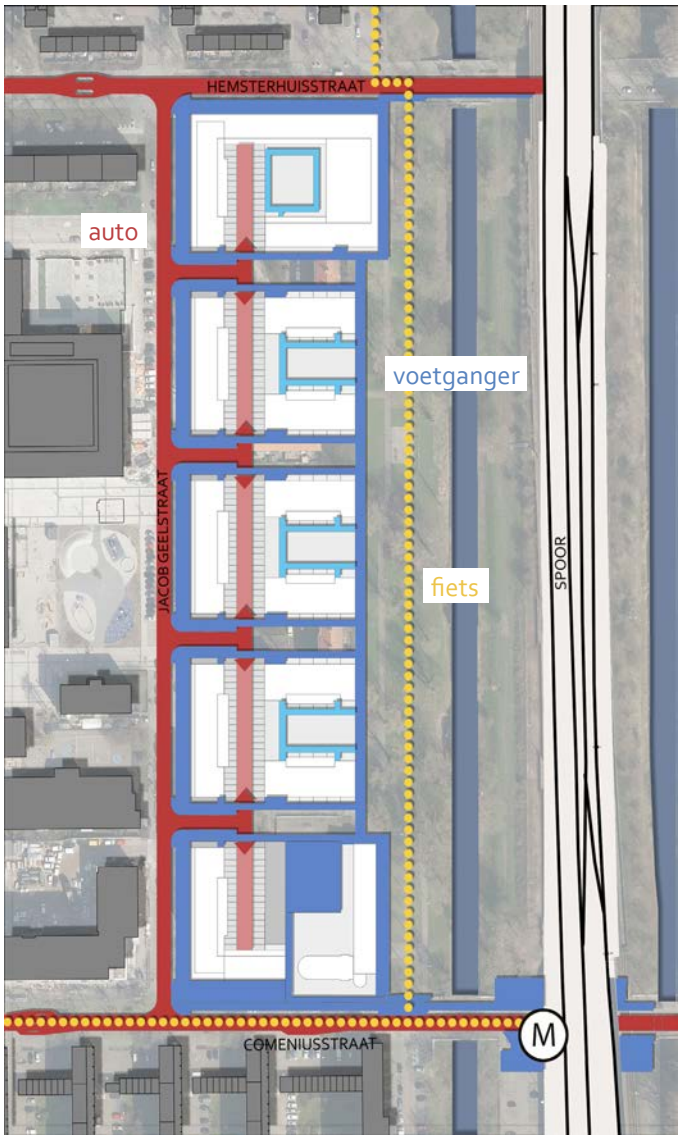
6.7. Verkeer en parkeren

Verkeer

In het AUP werd de hiërarchische opbouw van woonstraat, buurtstraat, wijkweg, stadsstraat naar autoweg al vastgelegd. Typerend voor het 'tuinstadkarakter' is de 'tussenschaal' van buurtstraat en wijkweg. Voor het behoud van het tuinstadkarakter is het essentieel om alle schalen in stand te houden. De Jacob Geelbuurt blijft een deel van het stratenpatroon met behoud van het orthogonaal stedenbouwkundig patroon.

De bouwblokken worden rondom ontsloten door tweerichtingsverkeer en sluiten aan op de bestaande verkeerscirculatie. De speelstraten tussen de bouwvelden zijn voor het merendeel alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (alleen inrit van parkeerplaatsen is mogelijk). De speelstraten sluiten aan op de wandelroutes door het park.
De fietsroute door het park, die in Noord-Zuid richting belangrijk is voor het verbinden van het gebied met het omliggende stedelijk weefsel en voor het versterken van het netwerk van Nieuw-West als geheel, loopt parallel aan het spoor. De speelstraten waar kinderen

ontsluiting - auto, fiets en voetganger



veilig kunnen spelen hebben een profiel van minimaal 21 meter breed. Vanaf de Jacob Geelstraat bieden deze straten ruim zicht op het park. Dat de voordeuren van de woningen hier direct aan deze straten grenzen, versterkt de levendigheid en het gevoel van sociale veiligheid.

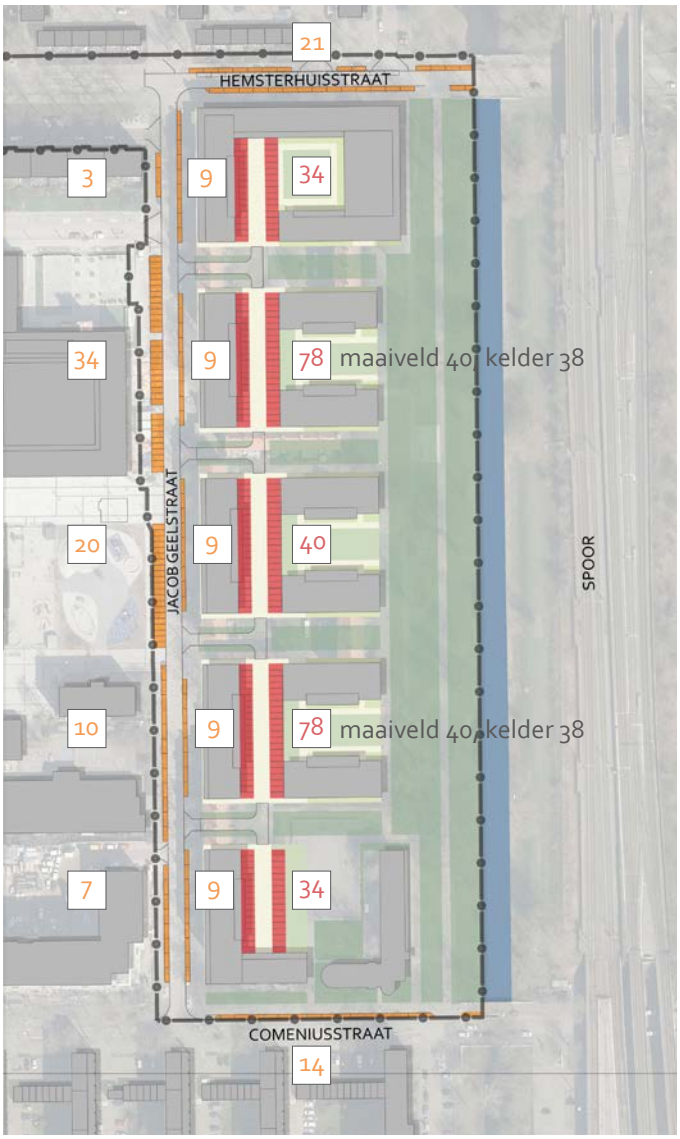
Openbaar Vervoer

De Jacob Geelbuurt is goed ontsloten door trein, tram, bus en metro.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuwbouw wordt op eigen terrein opgelost. Nieuwe bewoners krijgen geen parkeervergunning op straat. Terugkeerders met parkeervergunning kunnen wel op straat parkeren. Ook voor bezoekers worden parkeerplaatsen op straat gemaakt (parkeernorm 0,1 pp/wo). Als er gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, dan wordt hierop een gronddekking aangebracht van minimaal 1 meter om waterberging en substantiële beplanting mogelijktemakentenzijeropheтdekookparkeerplaatsen

indicatie toekomstige situatie parkeren



gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen op eigen terrein zullen bereikbaar zijn via de Jacob Geelstraat, de Hemsterhuisstraat of de Comeniusstraat. De entrees liggen aan het begin van de speelstraten. De inrit, inclusief alle toebehoren en eventuele niveauverschillen, moet zich volledig binnen de rooilijnen bevinden. Hierbij worden de parkeernormen gehanteerd volgens de Nota Parkeernormen Auto van juni 2017.
Het aantal parkeerplaatsen op straat neemt af van 222 parkeerplaatsen naar 154 parkeerplaatsen. Deze zijn bestemd voor bezoekers en huidige bewoners die terugkeren naar een nieuwbouw en beschikken over een parkeervergunning. De Alliantie zal conform het gemeentelijke parkeerbeleid parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Fietsparkeren

Gelet op de druk op de openbare ruimte is het belangrijk dat het parkeren van de fietsen van de bewoners en de bezoekers op een gebruiksvriendelijke manier op eigen terrein wordt opgelost. De fietsparkeerplaatsen zijn logisch gelegen en makkelijk toegankelijk vanaf de omliggende openbare ruimte, bij voorkeur op gelijk vloerniveau. Inpandige fietsparkeerruimte heeft een ruime entree en doorgang om te zorgen dat tegemoetkomende fietsers elkaar kunnen passeren. Bij het ontwerp van de stalling moet ook ruimte gecreëerd worden voor bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/ kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplekken). Voorts moet er aandacht zijn voor het logisch stallen van scooters en scootmobielen op eigen terrein bij de woning. Voor de uitvoering en het aantal benodigde parkeerplaatsen moet de Nota parkeernormen Fiets en Scooter in aanmerking worden genomen. Vanuit de gemeente is er een voorkeur voor de bouw van een gemeenschappelijke fietsenstalling per bouwblok.

6.8. Duurzaamheid

Wetgeving en beleid van de Alliante

Alle nieuwbouw voldoet aan deze richtlijnen:

- Op basis van de BENG-normen die per 1 januari 2020 van kracht worden, voldoen nieuwbouw woningen aan duurzaamheidseisen voor warmte- en energiebehoefte en leveren ze daarnaast minimaal 50 procent hernieuwbare energie.
- De woningen worden aardgasvrij en aangesloten op het warmtenet. In de wijk is al een warmtenet aanwezig waardoor dit ook een logische keuze is.
- Op een zo groot mogelijk deel van de daken komen zonnepanelen, mits deze daken de juiste ligging hebben ten opzichte van de zon.

Richtlijnen vanuit de gemeente

De planning voldoet qua energie- en warmtebehoefte minimaal aan de vigerende wet- en regelgeving en volgt de Richtlijn gemeente Amsterdam: 'Duurzaam bouwen in Amsterdam kavel/gebouw niveau - juli 2018' waar dit kan en wenselijk is. Leidend is de portefeuilledoelstelling CO_2 neutraal in 2050. De Alliantie wil zoveel mogelijk via 'de schil van de woning' aan de vigerende eisen voldoen en kiest voor aanvullende maatregelen als die resulteren in een betere energieprestatie. Energetische uitgangspunten zijn ook leidend bij de stedenbouwkundige keuzen. In de oriëntatie van de plannen is zoveel mogelijk rekening gehouden met warmte en koeling.

Bij de realisatie laat de Alliantie zich leiden door de gemeentelijke richtlijnen voor circulair bouwen en omgang met afval. De woongebouwen worden waar mogelijk zo flexibel en demontabel mogelijk ontworpen. Het toegepaste hout is FSC gecertificeerd en er worden geen uitlogende materialen gebruikt. Op de bouwplaats is het gebruik van schone bouwwerktuigen verplicht en worden de grond- en afvalstoffen zoveel mogelijk hergebruikt. Met slimme bouwlogistiek wordt onderzocht hoe het aantal vrachten met bouwmaterialen beperkt kan worden.

Het autogebruik en -bezit wordt ontmoedigd met een lage parkeernormering en via slim autodelen. Bewoners parkeren hun auto in principe op het terrein van de Alliantie. Het fietsgebruik wordt juist gestimuleerd met goed toegankelijke parkeerplekken, oplaadpunten en voldoende ruimte voor bakfietsen/scooters. Bij 10 tot 30 procent van de parkeerplekken komt een elektrisch oplaadpunt; de overige parkeerplekken zijn voorbereid op toekomstige laadvoorzieningen. Daarvoor is bijvoorbeeld voldoende aansluitcapaciteit.

Verder denkt de Alliantie aan groene daken of gevels, eventueel in combinatie met PV-panelen omdat dit de energieopbrenst ten goede komt. Ook gaan de gedachten naar neststenen voor vogels of voorzieningen voor vleermuizen.

Samenwerking met econasium

De Alliantie wil bij de vernieuwing samenwerken met het Comenius Lyceum Amsterdam. Deze school voor havo en vwo, die sinds maart 2018 in de Jacob Geelbuurt is gevestigd, richt zich met haar econasium op onderwijs in duurzaamheid. Zo krijgen leerlingen in de onderbouw inzicht in de impact die zij zelf met hun keuzes op het klimaat hebben. In de bovenbouw voeren leerlingen bij het econasiumvak projecten en onderzoeksopdrachten uit. De Alliantie heeft in eerste instantie vijf mogelijke onderzoeksopdrachten bij de school neergelegd. Bijvoorbeeld een onderzoek naar het fietsgebruik. Hoe is dat nu door bewoners van de Jacob Geelbuurt Oost? Wie gebruikt de fiets en voor welk transport? En wie gebruikt de fiets nog niet en waarom niet? Wat is er nodig om het fietsgebruik te stimuleren? De Alliantie en het Comenius Lyceum staan beide open voor andere vormen van samenwerking, naast de onderzoeksopdrachten.

Ambitie

De Alliantie wil in de Jacob Geelbuurt Oost extra aandacht besteden aan regenbestendig ontwikkelen en biodiversiteit omdat deze goed passen bij dit specifieke plan en haar omgeving. Deze thema's worden in het vervolgproces verder ingevuld en op haalbaarheid getoetst.

herhuisvesting naar het gerenoveerde gebouw aan de Hemsterhuisstraat



6.9. Fasering

De woongebouwen in de Jacob Geelbuurt Oost worden gefaseerd gesloopt en nieuw gebouwd. De huidige 288 portieketagewoningen en 24 duplexwoningen maken plaats voor vijf bouwvelden (A t/m E) met nieuwe woongebouwen. Dit gebeurt in twee fasen:

fase 1 (start herhuisvesting, sloop en nieuwbouw):
najaar 2019 – 2023
fase 2 (start herhuisvesting, sloop en nieuwbouw) :
2022 – 2026

In het bouwveld nabij station Lelylaan blijft het Leger des Heils gebouw gehandhaafd. Mocht de locatie op termijn door de eigenaar herontwikkeld worden, dan zal deze nieuwbouw moeten passen bij de structuur van de nieuwbouw in de Jacob Geelbuurt Oost. Afspraken over fasering en herhuisvesting zijn door de Alliantie en de bewoners vastgelegd in het sociaal plan.

fasering



7. Financiën

Voor de vernieuwing van Jacob Geelbuurt Oost is een grondexploitatie opgesteld om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid (zie bijlage Financiele paragraaf Jacob Geelbuurt Oost).

- Ruimtegebruik
  Het plangebied van de Jacob Geelbuurt Oost heeft een oppervlakte van circa 63.000 m² waarvan ongeveer 20.000 m² nieuw uitgeefbaar is.

- Programma en opbrengsten
  In het plangebied worden circa 511 woningen gerealiseerd. Van dit programma is circa 44 procent sociale woningbouw, 37 procent middensegment woningen en 19 procent vrije sector. Op basis van dit programma is een raming gemaakt voor de grondopbrengsten. Ongeveer 460 woningen zullen door de Alliantie worden ontwikkeld. De overige woningen worden door de gemeente ten behoeve van ontwikkeling door een wooncooperatie of CPO project op de markt gebracht.

- Investeringen
  De investeringen betreffen vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de inrichting van de openbare ruimte en de proceskosten voor voorbereiding en uitvoering.

- Fasering
  De ontwikkeling van Jacob Geelbuurt Oost zal in 2 fasen worden uitgevoerd. De sloop van de woningen in fase 1 staat gepland eind 2021. De sloop van de woningen in fase 2 zal in 2024 plaats vinden als de woningen uit fase 1 zijn opgeleverd.

- Saldo grondexploitatie
  De grondexploitatie kent een positief saldo (netto contante waarde per 01-01-2019).

- Economische uitvoerbaarheid
  Het plan voor de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt oost is hiermee economisch uitvoerbaar.

8. Participatie en inspraak

Participatie

De participatie van huurders en omwonenden heeft op drie manieren plaats gevonden:

De huurders: Bij de start van het planproces heeft de Alliantie samen met de bewonerscommissie Jacob Geelbuurt een planteam Jacob Geelbuurt Oost opgericht waaraan 20 bewoners deelnemen. Samen met de bewonerscommissie is er een participatieplan opgesteld en in overleg met het bewoners-planteam heeft de Alliantie een Sociaal Plan opgesteld. Het planteam denkt actief mee over de nieuwe situatie en de herhuisvesting. Tot nu toe heeft het planteam 7 keer vergaderd met de Alliantie over de vernieuwing van het gebied. De Alliantie volgt in het overleg met de huurders de "Kaderafspraken Vernieuwing & Verbetering".

De buurt: Zowel de huurders van de te slopen woningen als de omwonenden zijn door de gemeente en de Alliantie uitgenodigd mee te denken over de nieuwe (stedenbouwkundige) inrichting van het gebied. Hiervoor zijn twee algemene buurtbijeenkomsten georganiseerd waarin het nieuwe stedenbouwkundige plan is besproken. Deze bijeenkomsten werden zeer goed bezocht met respectievelijk 130 en 100 bewoners.

Draagvlak voor sloop/nieuwbouw: Zowel voor de gemeente als voor de Alliantie is het belangrijk dat er voldoende draagvlak is bij bewoners voor de gekozen vorm van vernieuwing. In opdracht van de bewonerscommissie Jacob Geelbuurt Oost heeft het adviesbureau RIGO een woonwensen-onderzoek uitgevoerd. In totaal hebben 208 van de 283 bewoners de vragenlijst ingevuld (respons van 73,5%).Uit dit onderzoek blijkt dat 87% van de huurders een voorkeur heeft voor sloop/nieuwbouw en 12% een voorkeur voor renovatie. Dit betekent dat een ruime meerderheid de gekozen aanpak ondersteunt.

De afronding van het stedenbouwkundig plan betekent niet het einde van het participatietraject. Op basis van het plan worden een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Bij het opstellen hiervan worden bewoners opnieuw betrokken.

Inspraak

De concept Investeringsnota heeft ter inzage gelegen in de periode van 25 mei t/m 12 juli 2019. De bewoners en ondernemers in het gebied zijn met een Informatiekrant geïnformeerd over de inhoud van het plan en de mogelijkheden om te reageren op het plan. Op 20 juni is er een inspraakbijeenkomst geweest waar bewoners ook mondeling nog zienswijzen konden meegeven.

Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn 2 bewoners aanwezig geweest. Zij gaven aan positief te staan tegenover de voorstellen in de Investeringsnota. Via e-mail is 1 reactie ontvangen. Deze bewoner gaf aan bezwaar te hebben tegen de voorstellen, omdat hij graag terug wil keren in de buurt en de corporatie daar nog onvoldoende toezeggingen voor heeft gedaan.

Het punt van terugkeer in de buurt voor bewoners in fase 1 (waarvan de woningen eerst gesloopt moeten worden voordat er nieuw gebouwd kan worden) is een belangrijk discussiepunt geweest in de overleggen tussen bewonerscommissie en de Alliantie. Uiteindelijk hebben de Alliantie en bewonerscommissie een compromis bereikt waardoor een groter deel van de bewoners kan terug keren. Deze afspraak is opgenomen in het sociaal plan. Ook voor het sociaal plan heeft een draagvlakmeting plaats gevonden. Hieruit blijkt dat 84% van de bewoners die hun stem hebben uitgebracht in stemt in met het sociaal plan. De respons bedraagt, ondanks de inspanningen van RIGO 64%. Van de 283 bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, heeft 54% ingestemd met het sociaal plan; 10% is niet akkoord en 36% heeft niet gereageerd.

We concluderen hieruit dat er voldoende draagvlak is voor de voorgestelde vernieuwing.

9. Onderzoekresultaten

De herontwikkeling van de Jacob Geelbuurt Oost moet voldoen aan diverse milieutechnische randvoorwaarden en bijbehorende regelgeving. Definitieve onderzoeken hiervoor worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De volgende onderzoeken geven een eerste indicatie.

Bodem onderzoek

In 2013 is in het kader van het vernieuwingsplan een historisch onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van het onderzoek is dat uitgezonderd de locaties waar potentieel verdachte activiteiten hebben plaats gevonden, het gebied niet verdacht is. In het kader van de omgevingsaanvraag zal nader en meer gedetailleerd onderzoek plaats vinden.

Archeologische waarde

Op de Cultuur Historische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland staan geen waardevolle plekken of gebouwen genoemd. In het kader van het vernieuwingsplan Jacob Geelbuurt is in 2013 een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is:
Op basis van de historisch-topografische analyse kunnen binnen het plangebied wijd verspreide sporen van landgebruik vanaf de 12de eeuw worden verwacht. Door grootschalig grondverzet in de 20ste eeuw zullen deze verstoord zijn geraakt. Voor het gehele

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

Flora en Fauna onderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet is een natuurtoets uitgevoerd waarbij de effecten van ruimtelijke ingrepen op aanwezige soorten is onderzocht.

Gebiedsbescherming
Gebieden met bijzondere natuurwaarden zijn in Nederland wettelijk en/of planologisch beschermd. Hierbij gaat het om gebieden die bescherming genieten op basis van de Wet natuurbescherming, internationale bescherming via Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere in bestemmingsplannen aangeduide gebieden.
Soortbescherming
De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van aanwezige flora en fauna. De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt voor alle voorkomende soorten. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van de aanwezige flora en fauna.

Conclusies voor de plangebied Jacob Geelbuurt oost zijn:
Vogels
Binnen het plangebied zijn broedvogels te verwachten. Voor alle beschermde inheemse vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw worden gezien als jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden vermoedelijk jaarrond beschermde nestlocaties verstoord of verwijderd. Of nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten noodzakelijk is, is dan ook aan de orde.

Grondgebonden zoogdieren
De bureaustudie laat zien dat er in de omgeving meerdere beschermde grondgebonden zoogdieren leven. Gezien de ontoegankelijkheid van de panden voor grondgebonden zoogdieren, wordt niet verwacht dat met het uitvoeren van de werkzaamheden verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren worden verstoord of zullen verdwijnen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren is niet noodzakelijk.

Vleermuizen
Met betrekking tot de groep van vleermuizen wordt het gebied zeer geschikt bevonden als mogelijk foerageergebied, vliegroute én zomer-, kraam-, paar-- en/of winterverblijfplaats. De panden hebben rondom meerdere openingen die groot genoeg en aantrekkelijk zijn. De omgeving is zeer aantrekkelijk met een park, meerdere bomenrijen en water. Een deel van de panden hebben rondom stootvoegen. Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt verwacht dat er mogelijk belangrijke verblijfplaatsen worden verstoord of zullen verdwijnen. Nader onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen is noodzakelijk. Tevens moet er nader onderzoek naar het voorkomen van de Huismus en Gierzwaluw worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit onderzoek

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

Wateronderzoek

Door de transformatie kan er in het vernieuwingsgebied sprake zijn van toename van het verhard oppervlak. Het Waterschap Amstel-, Gooi- en Vechtstreek heeft als integrale keur vastgesteld dat minimaal 10% van het extra verhard oppervlak binnen hetzelfde watersysteem aan water dient te worden aangelegd. Voor de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt is in principe extra waterberging gerealiseerd met de aanleg van de Sloterparkbadsingel. Hierover zal nog nader overleg plaats vinden met Waternet.

Kabels en Leidingen

Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het vernieuwingsgebied. In de Jacob Geelstraat zijn gas en glasvezel als hoofdkabels en hoofdleidingen aanwezig en stellen randvoorwaarden aan de toekomstige rooilijnen. In de parkstrook ligt een hoogspanningsleiding. Deze zal moeten worden verlegd om het bouwplan te kunnen realiseren.

Akoestisch onderzoek

De Wet Geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor) weglawaai en industrielawaai. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Cornelis Lelylaan (inclusief tram) bedraagt ten hoogste 53 dB en de geluidbelasting vanwege de Comeniusstraat bedraagt ten hoogste 51 dB. De geluidsbelasting van de Ringspoorlijn bedraagt 65 dB. Hogere waarden moeten worden aangevraagd voor woningen vanwege de Ringspoorlijn, Cornelis Lelylaan en Comeniusstraat.

Omdat hogere waarden aangevraagd zullen worden voor de nieuwe woningen, moeten deze woningen voorzien worden van een stille zijde. Het huidige geluidsscherm langs de spoorlijn geeft voor de 5e en 6e etage een geluidsluwe zijde. Vanaf de 6e etage beschikken de woningen niet over een geluidsluwe zijde. Onderzocht wordt of het geluidscherm langs het spoor kan worden opgehoogd. Zonder scherm zijn gebouwgebonden maatregelen zoals loggia's noodzakelijk voor het realiseren van een stille zijde. De woningen aan de noordkant zullen voor de realisering van de stille zijde een galerij verkrijgen aan de achterkant van de woningen. De voorkant van de Jacob Geelstraat is de geluidbelaste kant.

Externe veiligheid

De J. Geelbuurt ligt weliswaar binnen de risicozone van de ringspoorlijn, maar omdat er over dit spoor geen transport is van gevaarlijke stoffen is de verwachting dat externe veiligheid geen problemen oplevert voor de ontwikkeling. Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan worden de benodigde berekeningen gemaakt.

Grondbalans

Uitgangspunt is dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat vrijkomende grond, voor zover milieuhygiënisch is toegestaan, zoveel mogelijk binnen het project moet worden hergebruikt. Grond die later weer op het terrein kan worden gebruikt voor aanvullingen moet binnen het gebied worden opgeslagen. In het geval toch grond van de projectlocatie moet worden afgevoerd geldt het volgende. Grond die definitief vrijkomt op het project blijft in beginsel eigendom van de gemeente Amsterdam. De Grondbank (hierna GB), onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, tracht de definitief vrijkomende grondstromen binnen en/of van de gemeente zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten. De GB verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam.

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
- waterpeil: voor het gebied geldt een vast peil van –2,10 m NAP
- Huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld in ondergrondse containers. Hierop is de relevante wet- en regelgeving van toepassing;
- Eisen en ruimtereservering voor kabels en leidingen moet voldoen aan de WIOR;
- Kasten, onderstations en dergelijke worden inpandig opgelost;
- De verlichting van de openbare ruimte moet voldoen aan eisen DIVV (Verlichtingsplan DIVV 2004).
- In de planvorming moet rekening worden gehouden met de eisen voor toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.