Gemeente Amsterdam



DEFINITIEF

Nieuwenhuysenbuurt

Investeringsnota

Vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2021

Colofon

Gemeente Amsterdam
april 2021

Ronald Rijntjes
Stedenbouwkundige (Ruimte en Duurzaamheid)
Kees Vissers
Projectmanager Slotermeer

Inhoudsopgave

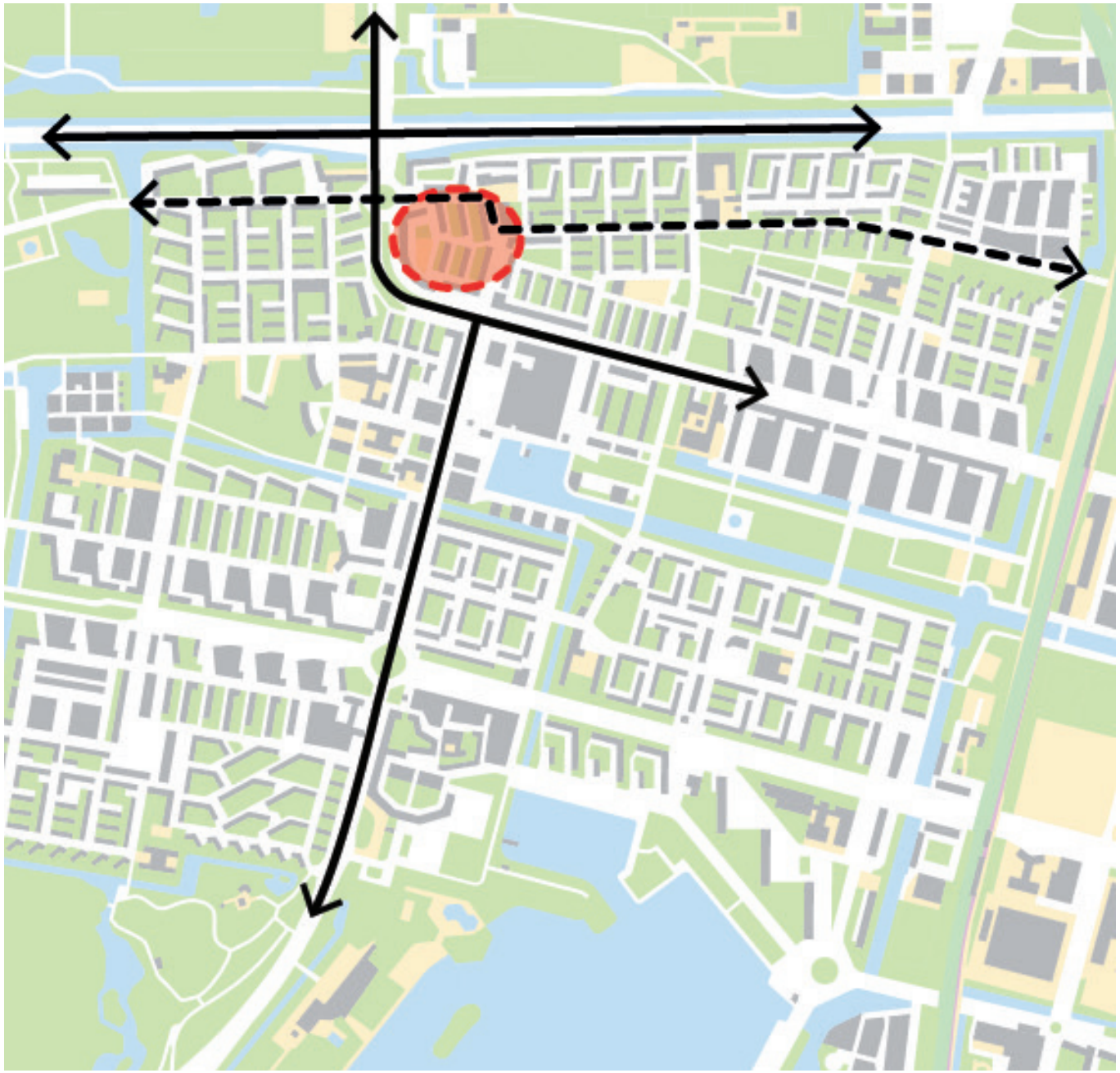
1. Inleiding 4
2. Bestaande situatie en opgave 6
3. Uitgangspunten voor vernieuwing 8
4. Naar een nieuwe Nieuwenhuysenbuurt 14
5. Ontwikkelstrategie 24
6. Onderzoekresultaten 25
7. Participatie 27
8. Financiën 28

1. Inleiding

De Nieuwenhuysenbuurt in Slotermeer, is een van de ontwikkelbuurten waarvoor extra aandacht nodig is op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, wonen, openbare ruimte en de sociaal-economische positie van de bewoners. Ondanks de maatschappelijke problematiek zijn veel bewoners tevreden over de plek waar zij wonen. Met zijn goede ligging, het groene karakter en de ontsluiting is het een mooie plek in Amsterdam.

De woningen en bedrijfsruimten in de Nieuwenhuysenbuurt zijn echter toe aan vernieuwing. Deze vernieuwing maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019). Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het de opgave om deze met respect voor de cultuurhistorische waarde te vernieuwen, te komen tot een grotere differentiatie en waar mogelijk extra woningen toe te voegen.

In deze investeringsnota leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van de buurt inclusief een nieuw stedenbouwkundig plan voor de buurt. Het plan voor de vernieuwing is gemaakt in overleg met de corporaties de Alliantie en Eigen Haard en bewoners uit de buurt. In deze investeringsnota Nieuwenhuysenbuurt gaan we achtereenvolgens in op bestaande situatie en de opgave, 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 participatie en inspraak heeft plaats gevonden.





2. Bestaande situatie en de opgave

2.1 De buurt

In de Nieuwenhuysenbuurt staan momenteel 291 woningen en 8 bedrijfsruimten, waarvan 282 woningen en 3 bedrijfsruimten eigendom zijn van de Alliantie en 9 woningen en 5 bedrijfsruimten in het zogenoemde "Nusseleinblok" eigendom zijn van Eigen Haard. Aan het Jan Zwanenburghof staat een appartementengebouw met 96 woningen. De woningen in dit complex worden bij mutatie verkocht. Het complex bestaat nu uit een mix van sociale huur en koopwoningen. Het gebouw maakt geen onderdeel uit van de vernieuwing.

De bewoners

In de Nieuwenhuysenbuurt bestaat ruim de helft van de huishoudens uit 1 of 2 personen. De groep huishoudens met 3 en 4 personen is ruim 20% groot en zo'n 18% van de huishoudens bestaat uit 5 of meer personen. In de Nieuwenhuysenbuurt staan relatief veel grote (5 of meer kamers) woningen. Het is belangrijk dat bij de vernieuwing voldoende grote woningen terug komen.

Ongeveer 30% van de huurders is tussen de 31 en 40 jaar oud. Daarna komt de groep 41 t/m 50 jaar. Samen vormen deze twee leeftijdsgroepen zo'n 50% van alle huurders. Zo'n 5% van de bewoners is ouder dan 70 jaar. Voor deze oudere bewoners is extra aandacht gewenst bij de herhuisvesting.

Zo'n 75% van de huurders van de Alliantie woont langer dan 5 jaar in de Nieuwenhuysenbuurt. Ongeveer 30% van alle huurders woont er tussen de 5 tot 10 jaar en een even zo grote groep woont er 10 tot 20 jaar. Bijna 15% woont er meer dan 20 jaar. In het Nusseleinblok van Eigen Haard woont 80% van de huurders gemiddeld 25 jaar in het complex.

2.2 Woonbelevingsonderzoek

Om inzicht te krijgen in de sterke en zwakke kanten van de buurt heeft de Alliantie een woonbelevingsonderzoek laten uitvoeren onder haar huurders. In totaal hebben 146 bewoners (van de 282 bewoners) de enquête ingevuld (respons van 41%).

Waardering woningen

Huurders geven hun woning gemiddeld een 5,4, waarbij de helft van de huurders een 5 of lager geeft. 23 Procent van de respondenten is erg tevreden met de woning (8 of hoger), 50% is ontevreden en geeft een 5 of lager. Alleen de respondenten van de maisonnette woningen (5 kamer woningen) geven de woningen gemiddeld een voldoende (6,6). Ook blijkt uit het onderzoek dat de oudere bewoners positiever zijn over hun woning, dan de bewoners tussen 21 en 50 jaar. Verder valt op dat bewoners in een grotere woning (meer kamers) positiever zijn dan bewoners in een kleinere woning. Verder valt op dat de bewoners die relatief kort wonen in de buurt (veel) negatiever zijn over de woningen dan de bewoners die al lang in de buurt wonen. Samengevat lijkt het oordeel over de woning beïnvloed te worden door de woninggrootte, het ontbreken van overlast (hoe hoger men woont hoe positiever), gewenning aan een situatie en het verwachtingspatroon dat bewoners hebben van waar een woning aan moet voldoen.

Woning(indeling)

Men is het meest tevreden over de ruime bergingen, de grootte van balkon/tuin. De bewoners van de begane grond- en maisonnette-woningen zijn tevreden over de grootte van de woning, grootte van de woonkamer en het aantal slaapkamers. Het meest ontevreden zijn de huurders over de grootte van de keuken, badkamer en toilet en de grootte van de woning, grootte van woonkamer en aantal slaapkamers (met name bewoners van 1ste en 2de etage).

De bewoners hebben in de woningen de meeste overlast van vocht en/of schimmel (70%), tocht en/of kou (72%), veel geluidsoverlast van buiten naar binnen (73%), stank van het riool (68%), ongedierte (65%), geluidsoverlast van de bovenburen (met uitzondering van de 3e verdieping) (57%) en geluidsoverlast van naaste buren (met uitzondering van begane grond en maissonettewoningen) (61%).

Waardering van de buurt

Bewoners vinden het een prettige buurt en het merendeel wil in de buurt blijven (58%), dat blijkt ook uit de relatief lange woonduur van de bewoners. Het gemiddelde cijfer voor de buurt is een 6,9. Vooral de buurt en de voorzieningen (winkels, ov, scholen) en de vrienden die in de buurt wonen, worden positief gewaardeerd. De onvrede over de buurt heeft betrekking op het gevoel dat de buurt achteruit gaat, er veel afval en vuil op straat wordt gegooid waardoor veel ongedierte, ratten en duiven aangetrokken worden. Ook de mix van bewoners leidt tot botsingen, en draagt bij aan weinig onderling contact. Verder constateren bewoners een tekort aan parkeerplekken in de buurt.



3. Uitgangspunten voor vernieuwing (beleidsmatige onderbouwing)

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

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

3.1 Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw (Sloopkader)

Woonruimte is schaars in Amsterdam. De woning is meer dan een woonverblijf, het is samen met de andere woningen bepalend voor het straatbeeld en de leefbaarheid in de buurten. De samenstelling van de woningvoorraad is daarom een groot goed, waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het gemeentebestuur geeft de voorkeur aan renovatie van woningen boven sloop. Daarom werkt de gemeente alleen mee aan weloverwogen en noodzakelijk gebleken sloopvoornemens van eigenaren.

Om vergunningsaanvragen voor woningonttrekking door sloop goed te kunnen beoordelen is een afwegingskader gemaakt. Op het niveau van de individuele woning is de bouw- en woontechnische kwaliteit leidend. Als deze voldoende is, dan is renovatie vaker een betere optie, vanwege de geringe milieubelasting en kosten. Op een hoger schaalniveau (wijk, stadsdeel of stad) gaan beleidsdoelstellingen als doelgroepen, samenstelling van de woningvoorraad en de stedenbouwkundige opzet meespelen.

Sloop/nieuwbouw kan bijvoorbeeld effectief zijn als woningen worden toegevoegd die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kunnen worden en daardoor tekorten voor doelgroepen worden opgelost of de bestaande stedenbouwkundige structuur verbetert .

Voor de Nieuwenhuysenbuurt geldt dat bij sloop/nieuwbouw een aanzienlijke verdichting van 291 naar 455 woningen mogelijk is. Verder blijkt uit het onderzoek dat de corporaties hebben gedaan naar de mogelijkheden van renovatie, dat de woningen en het complex een aantal knelpunten kent, die met sloop/nieuwbouw beter opgelost kunnen worden dan met renovatie. Het gaat om zaken, zoals:

- De geluidsoverlast die bewoners van de buren ervaren;
- Toegankelijkheid van de woning: geen liften.

Daarnaast speelt mee dat veel van de huidige bouwblokken een blinde plint hebben met bergingen. In de nieuwbouw komen op de begane grond woonruimten en voordeuren, wat het contact tussen woning en straat vergroot en zorgt voor meer "ogen op straat".

In de principenota Geuzenveld-Slotermeer is als ambitie geformuleerd om te komen tot een meer gedifferentieerde woningvoorraad in die zin dat er naast voldoende sociale huurwoningen ook meer middeldure en duurdere woningen komen. Sloop/nieuwbouw van de 291 sociale huurwoningen maakt het mogelijk om hier naast het terug bouwen van een fors aantal sociale huurwoningen tevens zo'n 150 extra woningen te realiseren.

De Alliantie heeft op basis van bovenstaande overwegingen sloop/nieuwbouw als voorkeursscenario voorgelegd aan de bewoners. De bewonerscommissie heeft na raadpleging van de huurders hiermee ingestemd onder de voorwaarde dat bewoners die dat willen en voldoen aan de regels terug kunnen keren naar de nieuwbouw.

3.2 Verdichten met respect voor cultuurhistorische waarde

Cultuurhistorische waarde

De blokken in de Nieuwenhuysenbuurt behoren volgens de AUP waarderingskaart tot Orde-3, met uitzondering van het winkelblok langs de Burgemeester De Vlugt (het "Nusseleinblok") dat gewaardeerd is als orde 2. De Nota Cultuurhistorie stelt regels om de tuinstedelijke ontwerpprincipes zoveel mogelijk te borgen, waarbij Nieuw West is opgedeeld in een aantal verschillende beschermingsregimes. De Nieuwenhuysenbuurt is onderdeel van het beschermingsregime Tuinstad Standaard. Sloop/nieuwbouw is mogelijk, maar wel binnen een aantal voorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- De bouwblokken binnen het ensemble vormen een repeterende architectonische eenheid;
- Nieuwbouw wordt gebouwd volgens de oorspronkelijk voorkomende verkavelingstypologie;
- Onbebouwde ruimte kent een minimale 2:3 verhouding in relatie met de bouwhoogte van een langsgevel;
- Bestaande stratenplan mag worden gewijzigd, mits de hiërarchie hetzelfde blijft.

Deze randvoorwaarden zijn richtinggevend voor de vernieuwing van de buurt.

Structuurvisie Amsterdam 2040/Ruimte voor de Stad

Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame Europese metropool, is het belangrijk een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven voor haar bewoners en voor de mensen die er werken en op bezoek komen. Dat

betekent voldoende geschikte (nieuwe) woningen op diverse locaties, die een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving moeten bieden, waarin er ruimte is voor een goede mix van wonen, werken en voorzieningen. Met de verdichtingsopgave van 70.000 extra woningen voor de hele stad tot 2040 moet nog steeds de woonkwaliteit en leefklimaat in de stad gewaarborgd zijn. De Nieuwenhuysenbuurt is een gebied dat zich goed leent voor toevoeging van extra woningen .

3.3 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 bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Tevens geldt als uitgangspunt dat het totale aantal sociale woningen dat gesloopt wordt, gecompenseerd moet worden. Voor de Nieuwenhuysenbuurt leidt dit tot een nieuwbouwprogramma van 55% sociale huur, 25% middeldure huur en 20% vrije sector huur.

Maatschappelijk en economisch programma

In de Principenota Geuzenveld-Slotermeer is de keuze gemaakt om de Nieuwenhuysenbuurt vooral als woongebied te ontwikkelen. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende basisscholen die afgelopen jaren ook zijn vernieuwd. Op basis van de normen uit de nota 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' is nagegaan of de verdichting extra maatschappelijke voorzieningen nodig maakt. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de referentienormen er geen behoefte is aan extra maatschappelijke ruimten.

De commerciële ruimten bevinden zich in de directe omgeving van de buurt, zoals het winkelcentrum van Plein 40-45 en de Burgemeester De Vlugtlaan. In de nieuwbouw van het Nusseleinblok worden op de begane grond bedrijfsruimten gerealiseerd.

3.4 Duurzaamheid

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

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

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

Gebouwde omgeving

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

Parkeren Auto

De Nieuwenhuysenbuurt wordt in de nota Parkeernormen Amsterdam tot de B-gebieden gerekend. Dit betekent dat voor er sociale en middeldure huurwoningen geen verplichting is om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren. In de vrije sector is de parkeernorm bij woningen tot 30m² 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 voor alle woningtypen dat nieuwe bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening op straat. De parkeernorm voor bezoekersparkeren is 0,1 per woning. 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.

Parkeren op straat

In de huidige situatie hebben ongeveer 150 van de 291 huishoudens in de te slopen woningen een ontheffing voor de blauwe zone. Ongeveer 60 bewoners van de te handhaven bebouwing hebben eveneens een ontheffing en parkeren op straat. Wanneer we er van uitgaan dat 50% van de huidige bewoners terugkeert naar de nieuwbouw, dan moeten we voor hen 75 parkeerplaatsen beschikbaar hebben in de openbare ruimte. Voor het bezoekersparkeren hanteren we de norm van 1 pp per 10 nieuw te bouwen woningen. Voor de nieuwbouw betekent dit 45 parkeerplaatsen op straat. Dit betekent dat er in totaal zo'n 180 parkeerplaatsen op straat beschikbaar moeten zijn.

Categorie	Aantal parkeerplaatsen op straat
Terugkeerders	75
Bezoekersparkeren (0,1 pp per woning	45
Zwanenburghof	60
Totaal	180 pp

Parkeren op eigen terrein

Voor de nieuwbouw hanteert de Alliantie de volgende normen voor parkeren op eigen terrein:

- Sociale huurwoningen: 0,25 parkeerplaats per woning (pppw)
- Middensegment huurwoningen 0,5 pppw
- Koopwoningen: 0,7 pppw.

Het precieze aantal te realiseren parkeerplaatsen door de Alliantie wordt in de volgende fase bepaald en is mede afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden op eigen terrein. Eigen Haard realiseert conform het parkeerbeleid van gemeente Amsterdam geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

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 huishoudelijk 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 voor de inzameling goed bereikbaar te zijn.

3.5 Een groene en klimaatbestendige buurt

Een groene stad

Vanuit de Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen en groen ligt er een wens om bij uitbreiding van het aantal woningen ook extra groen te realiseren. De herontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt vindt plaats binnen een bestaand gebied waardoor de verdeling bebouwd – onbebouwd vast ligt. De invulling van het onbebouwde deel van het gebied kan echter wel worden beïnvloed: nu wordt de buurt gekenmerkt door een groot verhard parkeerterrein in het midden van de buurt. In de nieuwe situatie wordt dit parkeerterrein opgeheven en veranderd in een groen plein als hart van de nieuwe buurt. Op deze manier wordt er ongeveer 2.400 m2 groen toegevoegd aan deze buurt, waarmee globaal voldaan wordt aan de referentienorm van 16 m2 groen per toe te voegen woning. Ook de binnenterreinen van de woningen worden door de Alliantie zo groen mogelijk ingericht.

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 Nieuwenhuysenbuurt wordt dan ook veel aandacht besteed aan een groene inrichting van het gebied. Voor de planontwikkeling zal een aantal bomen moeten worden gekapt, maar minimaal hetzelfde aantal zal terug worden geplant. De daken van de gebouwen worden zo veel mogelijk bedekt met sedum en PV-panelen.

Regenbestendig

Bij de ontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt houden we rekening met het regenbestendig maken van het gebied. 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 (zoals op daken en in tuinen) (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.

Hitte en droogte

De klimaatverandering leidt naast heftige regenbuien ook tot hogere temperaturen, hitteperioden en droogte. De verdichting van het aantal woningen in de Nieuwenhuysenbuurt leidt weliswaar tot een kleine toename in het bebouwd oppervlakte, maar de hoeveelheid verharding neemt af van 55% naar 47%

verharding in de nieuwe situatie.

Watercompensatie

De vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt leidt tot een afname van de hoeveelheid verharding. Extra watercompensatie is hierdoor niet nodig. Vanzelfsprekend wordt bij de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht besteed aan het rainproof maken van de buurt. Die doen we door zoveel mogelijk te kiezen voor een groene inrichting en de hoeveelheid verharding te beperken.

3.6 Een gezonde buurt

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

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

Voor de fysieke vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt 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 Nieuwenhuysenbuurt 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 collectieve binnentuinen kunnen helpen bij het bouwen van een nieuwe gemeenschap in de buurt. De corporaties hebben de intentie om deze tuinen samen met de bewoners te ontwikkelen. Een gezonde leefomgeving is een randvoorwaarde voor een gezonde leefstijl. Uitgangspunt bij de inrichting van de Nieuwenhuysenbuurt is dat speelplekken en groen aantrekkelijk zijn ingericht en makkelijk te voet bereikbaar zijn. Ook de Brettenzone en het Sloterpark liggen in de directe nabijheid en zijn goed bereikbaar.



Verleden














Heden
Stevensweert




Stevensweert






P

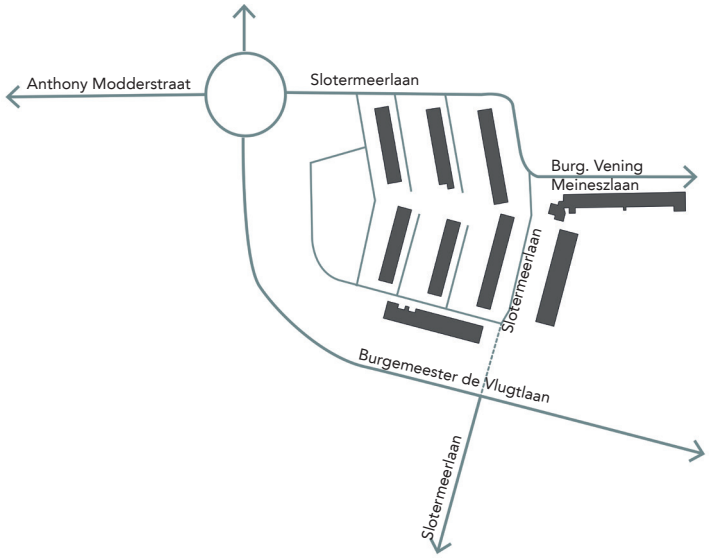
4. Naar een nieuwe Nieuwenhuysenbuurt

De Nieuwenhuysenbuurt ligt ingeklemd tussen de Slotermeerlaan, Burgemeester Vening Meineszlaan, de David Vosstraat en de Burgemeester De Vlugtlaan en bestaat overwegend uit middelhoogbouw portieketageflats met 3 tot 5 woonlagen met daarboven een zolder. Het “Nusseleinblok” aan de Burgemeester De Vlugtlaan heeft een afwijkende bouwhoogte van 2 lagen. De Nieuwenhuysenbuurt ligt nabij het winkelgebied Plein ‘40-’45, is met het openbaar vervoer goed ontsloten en ligt in de nabijheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen. Aan de Jan Zwanenburghof is een grote centrale ruimte met speelvoorzieningen en een voetbalkooi. Aan de David Vosstraat ligt het Johan Cruyff-court.

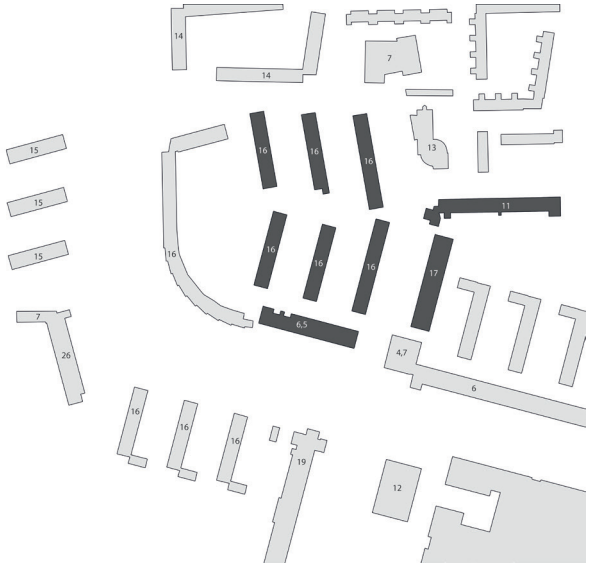
De openbare ruimte bestaat verder met name uit verharding en kijkgroen. De openbare ruimte in de Nieuwenhuysen-buurt is sleets, speelplekken zijn verouderd, de straten zijn (te) smal en het groen heeft overwegend weinig kwaliteit en voegt weinig meerwaarde toe aan de buurt, met uitzondering van een aantal fraaie bomen.
De bebouwing in de Nieuwenhuysenbuurt heeft een typerende tuinstedelijke verkaveling waarbij de bouwblokken los in de ruimte staan in de vorm van lamellen.

In de Nieuwenhuysenbuurt staan de woonblokken in een lamel-vormige verkaveling opgesteld. Door de asymmetrische straatprofielen en open verkaveling heeft elke woonstraat één groene zijde. Het groen, het winkelaanbod in de buurt en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer worden gewaardeerd door de bewoners van de Nieuwenhuysenbuurt. Knelpunten vindt men de parkeerdruk, onlogische loop- en fietsroutes naar onder andere het winkelgebied Plein ‘40-’45, onvoldoende speelplekken voor met name jonge kinderen en de verkeersveiligheid.

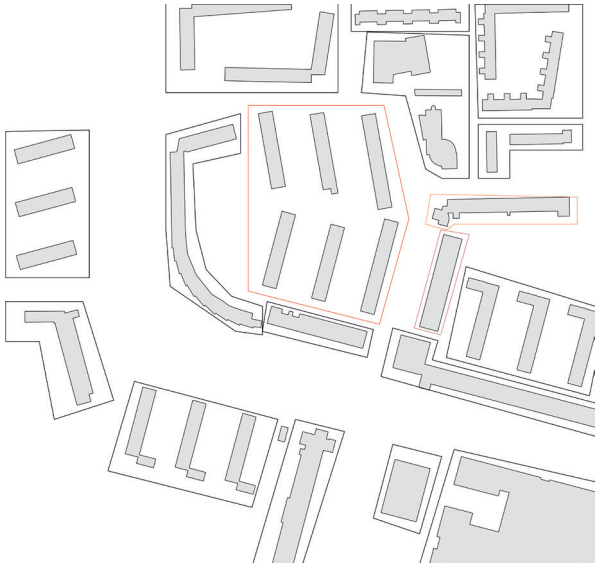




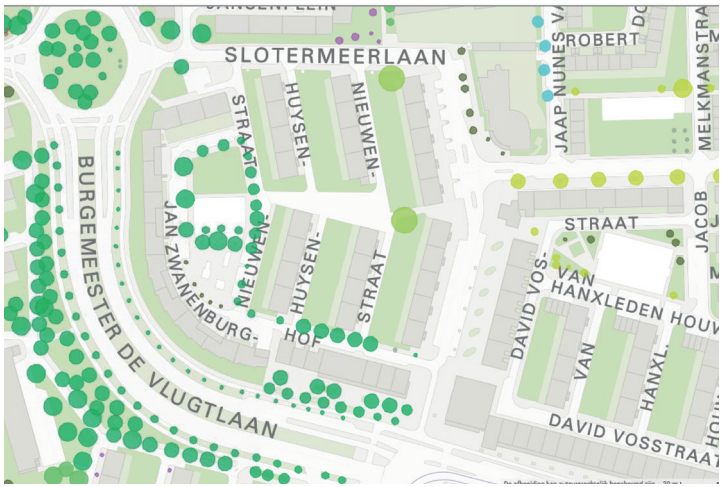
Routes



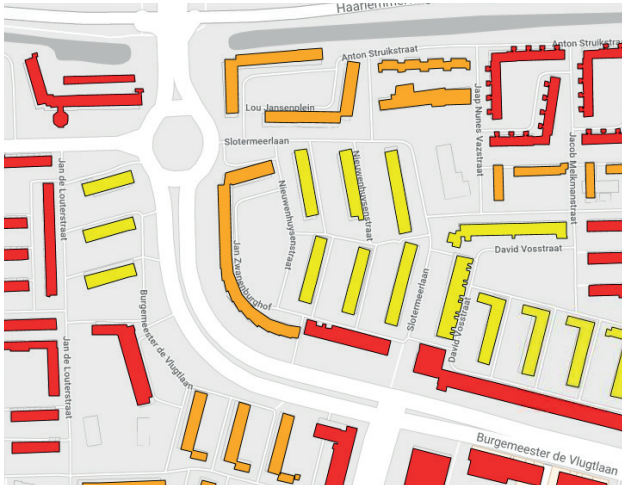
Hoogtes in meters



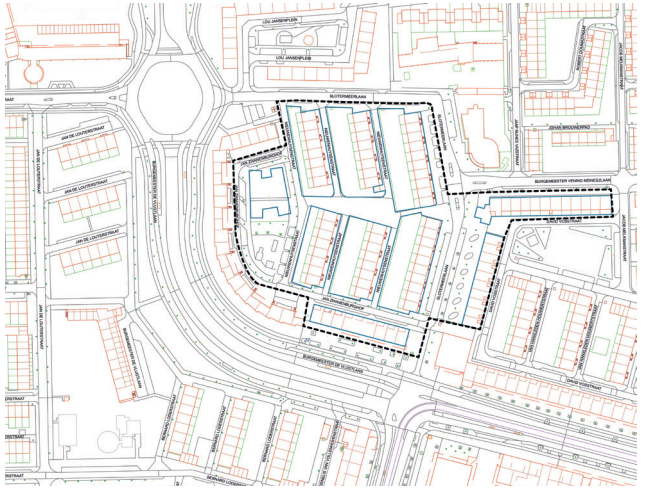
Ensembles



Bomentaal



Orde-kaart



Kadastrale grenzen

4.1 Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunt bij de vernieuwing van de buurt is behoud van de lamel-vormige verkaveling, toevoegen van extra woningen en een verbetering van de groenstructuur met zoveel mogelijk behoud van waardevolle bomen.

Nieuwe verkaveling

De woningbouw komt min of meer op dezelfde voetprint terug. Essentieel verschil met de huidige situatie is het omklappen van de twee middelste blokken; in plaats van een strokenverkaveling met de voorzijden allemaal aan de oostzijde is er nu deels sprake van een bouwblok waarbij achterzijden naar elkaar gericht zijn. Hiermee ontstaat ruimte om in het binnengebied parkeergarages op eigen terrein te realiseren. De parkeerplaatsen worden op maaiveldniveau aangelegd en voorzien van een dek. Deze omklapping is mogelijk door een van de tussenstraten op te heffen. In de huidige situatie heeft de buurt drie ontsluitingsstraten vanaf de noordkant. In de nieuwe situatie is dat terug gebracht naar twee.

Een belangrijke verandering is de nieuwe groene ruimte in het hart van de buurt. Daar waar nu nog parkeerplaatsen het beeld domineren, wordt het een autovrij plein waar kinderen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Om het (toe)zicht te vergroten, komen er woningen direct aan het plein.

De bebouwing wordt overwegend 6 bouwlagen hoog (nu: 5 lagen met kap). Het Nusseleinblok en de bebouwing aan de Burgemeester Vening Meineszlaan krijgen 5 bouwlagen, waardoor ze goed aansluiten bij de omliggende bebouwing. De bouwblokken aan de oostkant van de Slotermeerlaan worden 7 lagen hoog, aan de westkant worden de bouwblokken 6 lagen hoog en op de hoek Slotermeerlaan/Burgemeester Vening Meineszlaan komt een hoekaccent van 8 bouwlagen.

De Nieuwenhuysenbuurt is en blijft een woonbuurt, met uitzondering van het “Nusseleinblok”. In de nieuwbouw zullen hier op de begane grond winkels en/of voorzieningen komen met daarboven woningen. De voorzieningen/winkels worden aan de voorzijde ontsloten en aan de achterzijde zullen entrees van de appartementen worden gesitueerd. Hierdoor zal er geen bevoorrading aan de achterzijde plaatsvinden. Er ontstaat een alzijdig gebouw met aan weerszijde entrees. Er ontstaat een alzijdig gebouw met aan weerszijde entrees. De maximale bouwhoogte wordt 5 lagen, waardoor het aansluit bij de hoogte van het naastgelegen wooncomplex aan het Zwanenburghof.

4.2 Programma

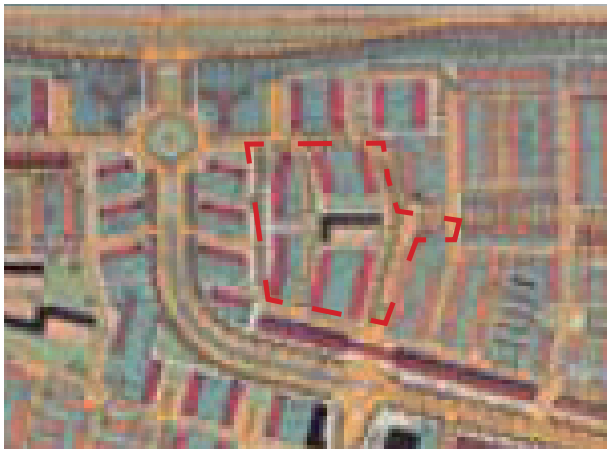
In het plangebied staan momenteel 291 sociale huurwoningen. Het nieuwe programma voor de Nieuwenhuysenbuurt ziet er als volgt uit:

Circa 453 woningen waarvan:
- ca. 251 sociale huurwoningen;
- ca. 113 middeldure huurwoningen;
- ca. 89 vrije sectorwoningen;
- ca. 471 m2 bvo detailhandel/winkel;
- ca. 220 m2 bvo wijkkantoor/bijeenkomstfunctie;
- ca. 175 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- ca. 180 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Daarnaast zal de Alliantie in Geuzenveld 70 sociale huurwoningen extra realiseren, zodat er in totaal 321 nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



De Nieuwenhuysenbuurt in schetsplan 1936



De Nieuwenhuysenbuurt in AUP 1939





Stedenbouwkundige plankaart Nieuwenhuysenbuurt

juli 2020

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

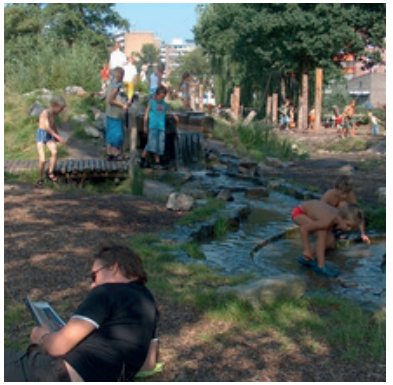
Beeldkwaliteit













4.3 Openbare ruimte

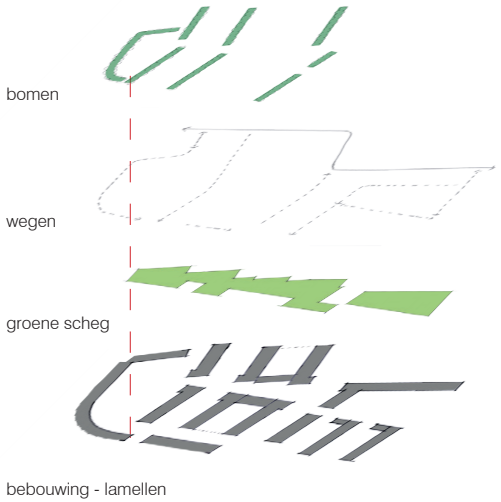
Algemeen
In het stedenbouwkundig plan is de lamellenstructuur gehandhaafd en het aantal noord-zuid routes is gereduceerd. Dwars op de lamellenstructuur ligt een groene scheg, de middenas. Deze verbindt het plangebied met het oostelijk gelegen speelpark en biedt gelegenheid voor ontmoeting en verblijven. Deze groene ruimte - voorheen parkeerplein - versterkt het tuinstadkarakter van de wijk.

Raamwerk | straten
Voor de inrichting van de openbare ruimte in Amsterdam worden de richtlijnen gevolgd van Duurzaam Veilig, de Amsterdamse vertaling daarvan door de Centrale VerkeersCommissie in de Leidraad CVC en de principes van de Puccini-methode. Volgens deze richtlijnen zijn er in de bebouwde kom slechts twee wegcategorieën: een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur), waar de verkeersfunctie overheerst, en erftoegangswegen (30 km/uur), waar de verblijfsfunctie overheerst. In het plangebied hebben we enkel te maken met erftoegangswegen. Toch is de oost-west route Slotermeerlaan – Burgemeester Vening Meinszlaan van een andere categorie dan de noordzuid georiënteerde straten en het Jan Zwanenburghof. De eerste is een wijkontsluiting en de anderen zijn typische buurtstraten. De inrichting laat, conform de eerder genoemde richtlijnen, geen onderscheid toe en inritconstructies zijn niet gebruikelijk binnen een 30 km/uur gebied.

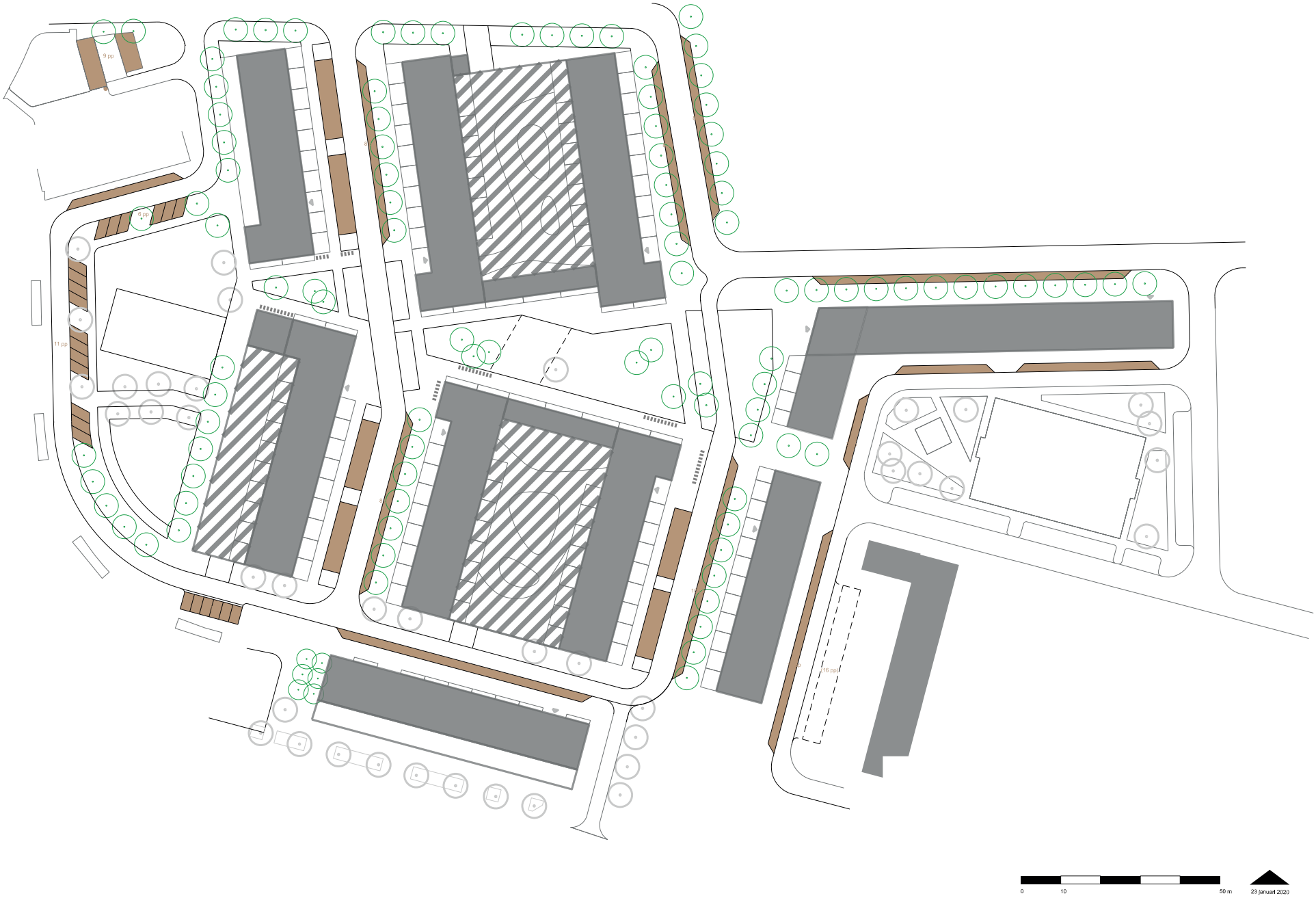
Straatprofielen
De rijbaan ligt min of meer in het midden tussen de blokken met aan een zijde langsparkeren en aan de andere kant haaksparkeren. Het uitgangspunt is een rijbaan van 4.80 m breed, langsparkeervakken van 2.10 m breed en een bomenrij aan de ene zijde van de straat en haaksparkeren van 4.50 m diep aan de andere zijde van de straat. Vervolgens een groenstrook met planten en heester of een boom, een trottoir en tenslotte de ‘voortuinen’. Uitgaande van de Bomentaal van Nieuw-West staat er in de straat aan één zijde een rij bomen die reageert op het bouwblok. De keuze of de bomen aan de oost, dan wel aan de westzijde van de straat komen te staan, is afhankelijk van de inrichting van de bouwblokken. Er is uitgegaan van een boomkrans van 1.5 x 1.5 m. Om uit de auto te kunnen stappen ter hoogte van de bomen is er rekening gehouden met minimaal een tegel tussen trottoirband en boomkrans.

Bomen
Er is bij de herinrichting, waar mogelijk, rekening gehouden met de bestaande behoudenswaardig bomen. Verdichten en behoud van bomen is echter een lastige combinatie. Een aantal bomen zal worden gekapt om de nieuwe verkaveling mogelijk te maken. Daar waar nieuwe bomen worden geplaatst is het streven meteen een redelijk maat bomen terug te plaatsen. Dat in combinatie met een veel betere de groeiplaats inrichting dan in de jaren vijftig zal er toe leiden dat de bomen veel beter en sneller tot volle wasdom komen en nog beter toekomstbestendig zijn. In totaal moeten er zo’n 26 bomen worden gekapt en zullen er ruim 100 bomen worden teruggeplant, inclusief de compensatie voor de 44 bomen die al eerder zijn gekapt.

De Slotermeerlaan en de straten in het plangebied zijn gelijkwaardig qua wegcategorie. De inrichting laat, conform de eerder genoemde richtlijnen, geen onderscheid toe: er geldt eenzelfde 30 km/uur regime met bijbehorende maatvoering van het wegprofiel en toe te passen verharding. Door middel van de plaats en de soortkeuze van de bomen in de verschillende straten krijgt de wijkontsluiting – Slotermeerlaan tussen rotonde en Burgemeester Vening Meineszlaan – toch een andere uitstraling dan de buurtstraten. Op de groen- en waterstructuurkaart is de beoogde hoofdbomenstructuur weergegeven. Deze loopt als een doorgaande lijn van de Antony Moddermanstraat via de Slotermeerlaan naar de Burgemeester Vening Meineszlaan.



De hoofdbomenstructuur is conform deze taal een ‘laan in verharding’: een dubbele rij bomen van eenzelfde soort en van de eerste orde grootte. In de buurtstraten is een ‘gevelritme’ passend, waarbij de bomen reageren op de bebouwing.



Schets openbare ruimte plan

Nusseleinstrook

De ‘footprint’ van het bouwblok is zuidwaarts geschoven en het bouwblok is wat dieper dan de huidige bebouwing. De zuidwaartse verschuiving en het diepere bouwblok heeft consequenties voor de bestaande lindes. De rij die het dichtst tegen de huidige bebouwing staat valt binnen de ‘footprint’ van de nieuwbouw en deze bomen dienen te worden gekapt (uit onderzoek is gebleken dat verplanten niet mogelijk is). De versmalling westwaarts heeft als resultaat dat er een directe zichtlijn ontstaat vanuit de Nieuwenhuysenbuurt naar de Burgemeester de Vlugtlaan.

Een groene inrichting verzacht en veraangenaamd de doorgang van de woonbuurt naar de stadsstraat. Volgens het principe van de Bomentaal wordt de kopgevel van het Nusseleinblok geaccentueerd met een ‘blokje’ van kleine bomen met hoge sierwaarde.

In het plangebied staan twee volgroeide, waardevolle Italiaanse populieren - Populus nigra ‘Italica’. Met het realiseren van een parkeergarage komt de populier langs de Slotermeerlaan in het gedrang. De boom in het midden van het plangebied komt met de herverkaveling juist prominenter in het gebied te liggen, midden in de groen scheg.

Groen

Het basisprincipe voor het groen is:

- privé-groen: de nieuwbouwwoningen krijgen in principe een privé voor- en/of achtertuin aan de straat.
- collectief groen: bij de geschakelde blokken met een parkeergarage in het binnengebied wordt een collectief groen dak aangelegd;
- openbaar groen: in de openbare ruimte: een groen hart en een groene as vanuit de Nieuwenhuysenbuurt naar de David Vosstraat, ingericht met gras en bomen. In de noord-zuidstraten staan laanbomen aan één zijde van de straat en liggen er plantvakken met vaste planten en/of heesters tussen de parkeervakken, die door het jaar heen voor een wisselend en kleurrijk beeld zorgen.

Spelen

Het Jan Zwanenburghof is en blijft een groen hof waar spelen een zeer belangrijk thema is. In de groene scheg is er tussen de Slotermeerlaan en de Nieuwenhuysenstraat ruimte gereserveerd voor een speelplek. De twee speelplekken tussen de David Vosstraat, de Jacob Melkmanstraat en de Van Hanxleden Houwertstraat blijven ongewijzigd. Daarnaast dient in ogenschouw genomen te worden dat niet alleen formele speelplekken geschikt zijn om te spelen. De groene scheg en de binnentuinen bieden ook kansen voor informeel spel en samenzijn. De precieze invulling van de speelplekken gebeurt in de volgende fase in samenspraak met omwonenden.

4.4 Parkeren

Op basis van het schetsontwerp voor de nieuwe openbare ruimte is op onderstaande tekening de verdeling van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte weergegeven. In totaal komen er conform het stedelijk parkeerbeleid 180 parkeerplaatsen in de openbare ruimte: 75 plaatsen voor terugkeerders met een vergunning en 45 plaatsen voor bezoekers (0,1 pppw) en 60 parkeerplaatsen de bewoners van de Jan Zwanenburghof.

Door de Alliantie worden daarnaast ongeveer 175 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het precieze aantal wordt in de volgende fase bepaald.

4.5 Duurzaamheid

Het creëren van toekomstbestendige, duurzame is één van de aanleidingen om de Nieuwenhuysenbuurt te vernieuwen. In de wijze waarop de duurzaamheidsambities worden ingevuld legt de Alliantie de nadruk op de woonkwaliteit van de bewoners. De belangrijkste speerpunten zijn dan ook beheersing van de woonlasten, gevolgd door wooncomfort. Dit leidt tot het volgende pakket aan ambities:

Ambitie van de Alliantie:

- Maximale inzet van zonnepanelen om de energielasten van de bewoners te beperken;
- Aansluiten op stadsverwarming, tenzij andere systemen worden aangeboden die in prijs en kwaliteit gunstiger zijn en mits toestemming wordt verkregen af te wijken van de afspraken met Vattenfall (concessiegebied stadswarmte);
- Rainproof: er worden waterbergingsmogelijkheden gecreëerd door de gebouwen te voorzien van een sedumdak (onder de PV-panelen), in de binnentuinen en in de privétuinen. Het doel is overtollig water opvangen om de buurt regenbestendig te maken;
- Circulair slopen en waar mogelijk hergebruik binnen of buiten het project door vrijkomende materialen aan te bieden via Madaster;
- BENG.

Ambitie Eigen Haard:

- Voor de resterende behoefte zoveel mogelijk duurzame energie inzetten, door toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen;
- Aansluiten op stadsverwarming;
- Gebruik van LED verlichting;
- Zo veel mogelijk circulair slopen en waar mogelijk hergebruik binnen of buiten het project;
- BENG.

Ambitie Gemeente Amsterdam:

- Bij de realisatie laat Eigen Haard (de Alliantie) zich leiden door de gemeentelijke richtlijnen voor circulair bouwen. Eigen Haard (dA) streeft naar een MPG score van 0,8 maar in ieder geval maximaal de actueel geldende score die publiekrechtelijk is vastgelegd.
- Realisatie van een groendaksysteem op de hoogbouw met als doel het bijdragen aan regenbestendig bouwen en het verhogen van biodiversiteit.
- De grond- en afvalstoffen van de bouwplaats worden zoveel mogelijk hergebruikt; aan de hand van slimme bouwlogistiek zal worden onderzocht

hoe het aantal vrachten met bouwmaterialen beperkt zou kunnen worden. De bouwer gebruikt geen dieselagregaten
- Gebruik van FSC gecertificeerd hout en geen uitlogende materialen;
- Voor het realiseren van (voorzieningen t.b.v.) laadpalen gelden de actuele normen van de gemeente Amsterdam.
- Het fietsgebruik wordt gestimuleerd met goed toegankelijke fietsparkeerplekken binnen uitgeefbaar terrein, en voldoende ruimte voor bakfietsen/scooters conform de norm van de gemeente Amsterdam.

4.6 Ruimtelijke kwaliteit en supervisie

Slotermeer valt binnen het stedelijk vernieuwingsgebied waarvoor een supervisor is aangesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is door de supervisor positief beoordeeld.

In de volgende fase toetst de supervisor het definitieve gebouwontwerp (DO) en de bouwaanvraag. De supervisor adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), voorheen Welstand. De supervisor brengt tevens advies uit over de mate waarin het DO en de omgevingsvergunningaanvraag in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in deze Investeringsnota.

4.7 Welstand

De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid, waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus). Een positief oordeel door welstand is het uitgangspunt. Bij de Nieuwenhuysenbuurt geldt het ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP (6), gebied Slotermeer met een gewoon welstandsniveau.



5. Ontwikkelstrategie

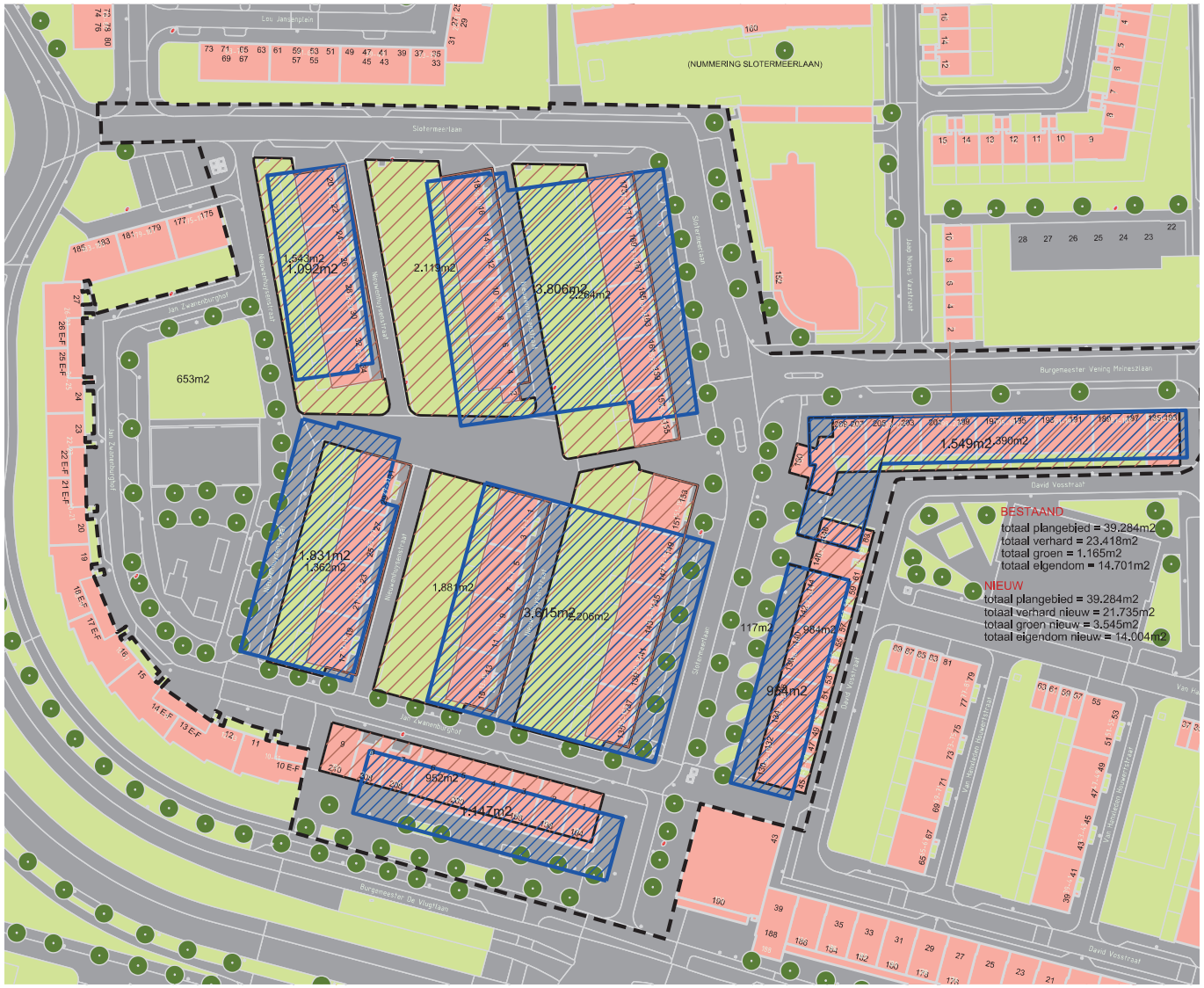
De gemeente, de Alliantie en Eigen Haard hebben samen de regie over de herontwikkeling in de Nieuwenhuysenbuurt. De grond is eigendom van de gemeente en sinds de jaren vijftig in erfpacht uitgegeven aan de corporaties.

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente heeft opgesteld is het stedenbouwkundig plan in opdracht van de corporaties uitgewerkt. De openbare ruimte wordt verder uitgewerkt door de gemeente.
In het plan is sprake van een forse verdichting; het woningaantal stijgt van 291 naar 453 waarbij de nieuwbouw ongeveer op de huidige voetprint wordt gerealiseerd.

Uitgangspunten bij sloop-nieuwbouw door corporaties (ACE)

De afspraken in het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) tussen de gemeente en woningcorporaties zijn uitgangspunt bij sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties.
In 2016 zijn de spelregels van het ACE vereenvoudigd en hebben gemeente en corporaties deze werkwijze bevestigd. Voor de Nieuwenhuysenbuurt betekent dit dat de Alliantie en Eigen Haard een groot deel van de buurt conform de spelregels van het ACE herontwikkelen. De kern van het ACE:

- Corporatie sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico en ontvangt (in ruil daarvoor) korting op de grondprijzen;
- Corporatie bouwt minimaal 30 procent sociaal terug, gerelateerd aan bvo;
- Binnen een uitwerkingsplan is het mogelijk om, ten behoeve van de gewenste herontwikkeling, grond tussen gemeente en corporatie te ruilen;
- Er is sprake van een gezamenlijke aanpak, stadsdeel en corporatie bepalen samen de grenzen van het 'ACE-plangebied';



Oude en nieuwe verkaveling + grondruil)

- Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn voor rekening van de corporatie;
- Inrichting openbare ruimte (buiten de perceelsgrenzen) is voor rekening van de gemeente.

Met het vereenvoudigde ACE wordt de bouw van extra woningen gestimuleerd en is het voor de corporatie relatief aantrekkelijk om extra woningen terug te bouwen.

Ruimtegebruik

In het exploitatiegebied is sprake van grondruil tussen de corporaties en de gemeente. De totale oppervlakte van het erfpachterrein neemt door de grondruil per saldo niet toe daardoor valt 100% van de herontwikkeling onder het ACE.

5.2 Fasering

De vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt wordt uitgevoerd in 3 fasen:

- Fase 1: start herhuisvesting/start nieuwbouw: najaar 2020/voorjaar 2022
- Fase 2: start herhuisvesting/start nieuwbouw: medio 2021/eind 2022/begin 2023.
- Fase 3: start herhuisvesting/start nieuwbouw: voorjaar 2023/medio 2026.

Faseringsoverzicht



6. Onderzoekresultaten

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

6.1 Bodem onderzoek

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

6.2 Archeologische waarde

Op de Cultuur Historische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland staan geen waardevolle plekken of gebouwen genoemd. In het kader van het bestemmingsplan Slotermeer is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd.

De conclusie van het onderzoek is:
Op basis van de historisch-topografische analyse kunnen binnen het plangebied 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.

6.3 Flora en Fauna onderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet is een risicoanalyse uitgevoerd waaruit is gebleken dat een quickscan zal moeten worden uitgevoerd. Daaruit zal blijken of een jaarrond onderzoek noodzakelijk is.

Soortbescherming

In het gebied zijn beschermde vleermuizen aangetoond. Voordat de gebouwen worden gesloopt, zullen mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

6.4 Luchtkwaliteit onderzoek

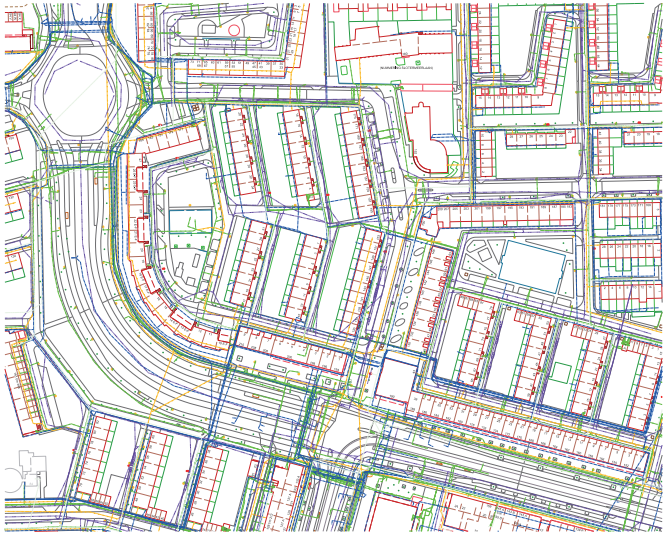
De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Vanwege de beperkte verdichting in woningaantallen is de verwachting dat er een niet-betekenende toename van luchtverontreiniging is door extra verkeer. De nieuwbouw woningen voldoen straks minimaal aan de huidige isolatie-eisen,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

6.5 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. De hoeveelheid verharding in het gebied neemt af van 23.418 m2 in de huidige situatie naar 21.735 m2 in de nieuwe situatie.

6.6 Kabels en Leidingen

Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het vernieuwingsgebied. De huisaansluitingen zullen worden opgezegd en verwijderd. Voor de nieuwe situatie zal in goed overleg met diensten en bedrijven een nieuw tracé voor de kabels en leidingen worden vastgelegd. Een belangrijk aandachtspunt is de aanwezigheid van een transformatorruimte voor elektriciteit die ook de omliggende bebouwing van elektriciteit voorziet. Voor de nieuwe situatie moet worden uitgegaan van de bouw van een warmteonderstation en 2 nieuwe traforuimten die in of aan de nieuwe bebouwing een plek moeten krijgen.



Kabels en leidingen

6.7 Akoestisch onderzoek

De Wet Geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Een deel van het plangebied ligt in de geluidszone van Westpoort (Industrielawaai). Een geluidsrapport zal worden gemaakt.

6.8 Externe veiligheid

Een groot deel van het plangebied Nieuwenhuysenbuurt valt binnen de risicozone van de Haarlemmerweg Nader onderzoek zal plaats vinden in de volgende fase.

6.9 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 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.
- In de planvorming moet rekening gehouden worden met een adequate bluswatervoorziening.

7. Participatie

De bewoners van de Nieuwenhuysenbuurt zijn op verschillende manieren betrokken bij de vernieuwing van hun buurt:

1. Overleg met het bewonersplatform Nieuwenhuysenbuurt en de bewonerscommissie conform de Kaderafspraken;
2. Overleg met ondernemers;
3. Buurtbijeenkomsten over het nieuwe stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Ad. 1 Overleg met het bewonersplatform Nieuwenhuysenbuurt en de bewonerscommissie conform de Kaderafspraken

Sinds september 2018 is de Alliantie met haar huurders in gesprek over de vernieuwing. Speciaal voor de vernieuwing heeft de Alliantie huurders uitgenodigd deel te nemen aan het bewonersplatform Nieuwenhuysenbuurt en actief mee te denken over de vernieuwing. Daarnaast is er een actieve bewonerscommissie ontstaan, die haar achterban goed vertegenwoordigt. De bewonerscommissie heeft conform de Amsterdamse Kaderafspraken advies gegeven op het voorkeursscenario sloop/nieuwbouw. Daarvoor heeft de commissie de overige bewoners geraadpleegd en daaruit bleek dat bewoners positief staan tegenover sloop. Belangrijk daarbij is de mogelijkheid tot terugkeer in de buurt. Dat is de reden waarom de Alliantie de vernieuwing in meerdere fases uit gaat voeren. Op die manier kunnen huishoudens doorschuiven naar de nieuwe woningen. Tevens verhuurt de Alliantie woningen in de nabijheid tijdelijk als passantenpension en voor de noodopvang van gezinnen, waardoor er ten tijde van de herhuisvestingsperiode voldoende woningen vrijkomen voor de herhuisvesting van de bewoners in de eerste fase. Zo biedt de Alliantie mogelijkheden om in de buurt terug te keren.

In een sessie waar bewoners aan konden geven wat zij wilden behouden en wat zij wilden verbeteren in de buurt, kwam onder andere naar voren dat zij menging van verschillende doelgroepen belangrijk vinden. Ook andere zaken als het behoud van het groen, logische loop- en fietsroutes naar Plein ’40-’45, behoud van voorzieningen zoals Tante Ali, meer diversiteit in speelplekken en een intensiever beheer van de openbare ruimte kwamen als wensen naar voren.

Met de bewonerscommissie is verder gewerkt aan het sociaal plan. Er zijn afspraken gemaakt over de herhuisvesting en over de nieuwe huurprijzen.

Gezien het kleine aantal bewoners (9) in het Nusseleinblok is hier geen bewonerscommissie actief. Eigen Haard voert individuele gesprekken met de bewoners over de plannen en de herhuisvesting. Bewoners die dat willen kunnen in principe terug keren naar de nieuwbouw.

Ad. 2 Overleg met ondernemers

Eigen Haard heeft de ondernemers van het Nusseleinblok geïnformeerd over de voorgenomen sloop/nieuwbouw. Eigen Haard is in gesprek met de ondernemers over mogelijkheden voor terugkeer en/of het vinden van andere ruimte.

Ad. 3 Buurtbijeenkomsten

Gemeente en corporaties hebben samen twee bijeenkomsten georganiseerd voor de hele buurt (= huurders van de te slopen woningen plus de omwonenden) over de vernieuwing van de buurt. Tijdens deze bijeenkomsten is het nieuwe stedenbouwkundige plan voor de buurt en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte besproken. Tijdens de eerste bijeenkomst waren ruim 60 bewoners aanwezig en tijdens de 2de bijeenkomst ruim 30. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die ook weer huis aan huis in de buurt zijn verspreid zodat iedereen goed geïnformeerd kan zijn over de vernieuwing. De verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen.

De algemene indruk uit deze bijeenkomsten is dat men zich in het algemeen goed kan vinden in de nieuwe opzet van de buurt. Aandacht is gevraagd voor voldoende behoud van groen en het aantal parkeerplaatsen. Deze opmerkingen zijn zoveel mogelijk in het definitieve plan verwerkt, zo is het aantal parkeerplaasten iets verhoogd en wordt in overleg met de bewoners de invulling van de openbare ruimte verder uitgewerkt.

De concept-investeringsnota heeft vervolgens van 13 mei t/m 24 juni 2020 ter inzage gelegen. Alle bewoners en ondernemers in het gebied zijn hierover met een informatiekrant geinformeerd. Door de Bewonerscommissie Nieuwenhuysenbuurt is tijdens de inspraakperiode een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaats gevonden met de bewonerscommissie en is het plan aangepast, waarmee grotendeels tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van de bewonerscommissie.

Mede op verzoek van de bewonerscommissie is deze aanpassing ook nog een keer voorgelegd aan de buurtbewoners. In totaal zijn zo’n 975 brieven verspreid. We hebben 25 reacties ontvangen. Hiervan gaven 18 bewoners aan positief te staan tegenover de voorgestelde aanpassing (ruim 70%). Drie bewoners uit de Maurits Kannstraat vinden de verhoging van de hoek Slotermeerlaan/Vening Meineszlaan van 7 naar 8 lagen geen verbetering en vrezen voor schaduwhinder in hun tuinen. De afstand tussen de hoek en de woningen is overigens ongeveer 120 meter. Drie bewoners vinden dat de buurt sowieso

teveel verdicht wordt en zouden liever zien dat er minder woningen woningen worden terug gebouwd. In de “Nota van Beantwoording” zijn de resultaten van het inspraakproces verder beschreven. Alles bij elkaar concluderen we dat er in de buurt een ruim draagvlak voor de plannen bestaat.

8. Financiën

Voor de vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt is een grondexploitatie opgesteld om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid. De vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt valt binnen de regels van het Aanvullende Convenant Erfpacht (ACE). Dit betekent dat de corporaties zelf de woningen slopen en bouwrijp maken en voor eigen rekening en risico de nieuwbouw realiseren. De gemeente zorgt voor de inrichting van de openbare ruimte. De grondexploitatie heeft een looptijd van maximaal 10 jaar (tot en met 2030).

Investeringen

De investeringen betreffen voor het grootste deel de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte in de buurt(start 2025) en proceskosten.

Saldo grondexploitatie

De grondexploitatie heeft een negatief saldo (netto contante waarde per 01-08-2021). Het tekort wordt gedekt uit het vereveningsfonds.

De uitgangspunten, kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de financiële paragraaf Nieuwenhuysenbuurt, die als kabinet bijlage bij deze Investeringsnota is gevoegd.