Gemeente Amsterdam



Thomas à Kempislocatie

Investeringsnota

Juni 2022

Vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2022

Colofon

Juni 2022
Vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2022

Opdrachtgever:
Nabila Bouabbouz (G&O)

Gemeente Amsterdam:

Irma Dejong	(projectmanager)
Jordan Jansen	(assistent-projectmanager)
Christina Marigliano	(assistent-projectmanager)
Elmer Verhaak	(stedenbouwkundige)
Mildred Janssen	(stedenbouwkundige)
Mei van Eeghen	(stedenbouwkundige)
Sander Drost	(planningsadviseur)
Peter Bouwmeester	(planningsadviseur)
Desiree Markiet	(projectleider G&O)
Mark Koelman	(adviseur duurzaamheid)
Sander Aardenburg	(gebiedsmakelaar)
Gerardie de Graaf	(gebiedsmakelaar)
Adri Hofstra	(projectleider openbare ruimte)
Koen Vreeker	(RO-jurist)



Luchtfoto langs Burgemeester Röellstraat met Thomas à Kempislocatie in geel kader

Inhoudsopgave

1 Voorwoord 4

2 Huidige situatie en opgave 5
2.1 Geuzenveld - Slotermeer 5
2.2 Rousseaubuurt 6
2.3 De ontwikkellocatie 7
2.4 Rond de Rousseaubuurt 8

3 Uitgangspunten voor de nieuwbouw 9
3.1 Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde 9
3.2 Programma 10
3.3 Duurzaamheid 11
3.4 Een gezonde buurt 14
3.5 Diverse aandachtspunten 15

4 Stedenbouwkundig plan 16
4.1 Stedenbouwkundige inpassing 16
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 18

5 Beeldkwaliteitskader 22
5.1 Architectuur 22
5.2 Gevelopbouw 24
5.3 Plint en ontsluiting 27
5.4 Ontmoeting gebouwdelen 28
5.5 Materialisering & detaillering 29
5.6 Buitenruimte 30

6 Participatie en communicatie 33
6.1 Buurtbijeenkomst – buurtbus 33
6.2 Vervolg participatie 33

7 Ontwikkelstrategie 34

8 Proces, middelen en planning 35

9 Milieu/technisch onderzoek 37

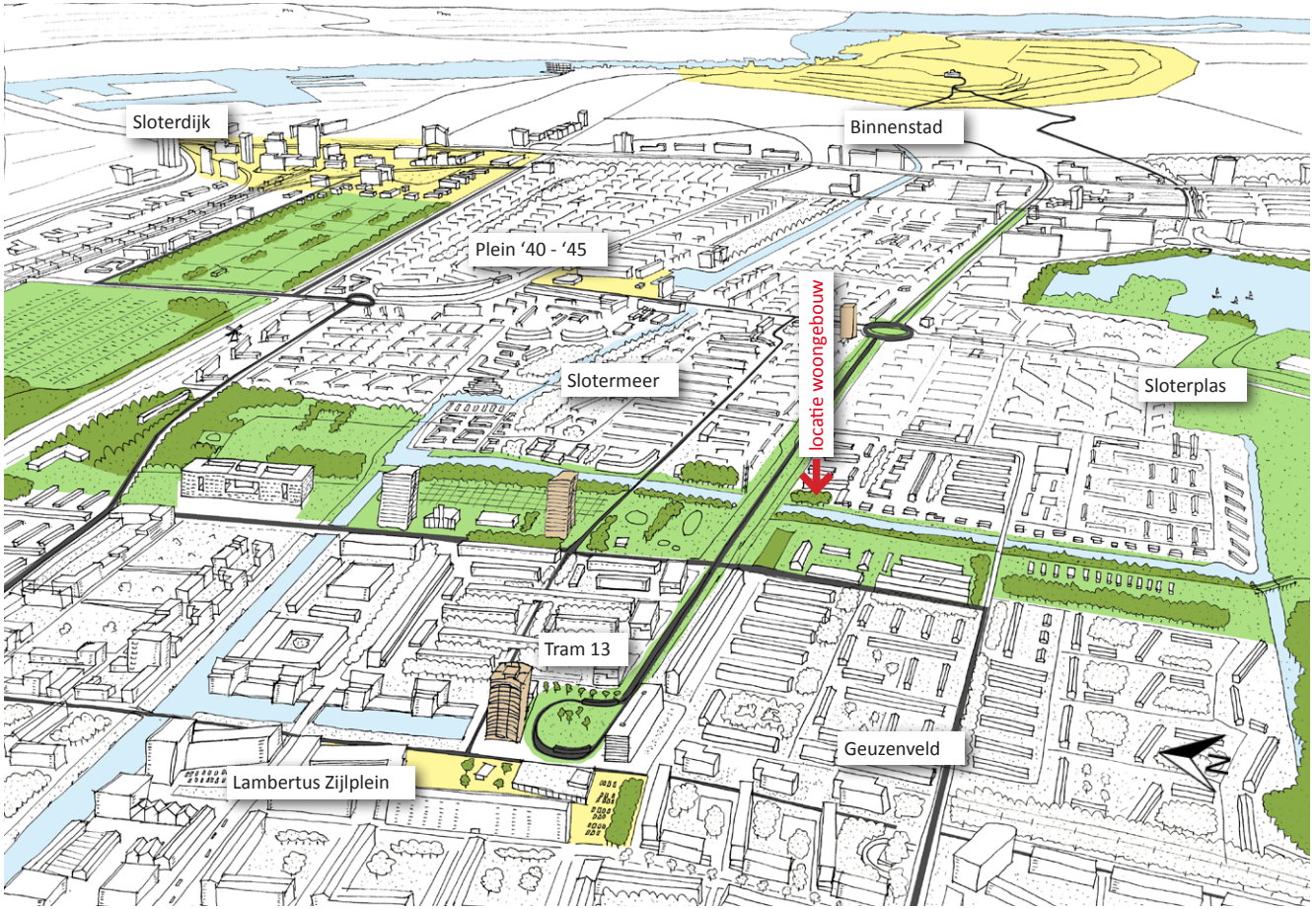
10 Bijlage 44
10.1 Waterparagraaf Thomas à Kempislocatie 45

1 Voorwoord

Voor u ligt de Investeringsnota Thomas à Kempislocatie. De nieuwbouw op de Thomas à Kempislocatie maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019).

De opgave voor Geuzenveld Slotermeer is om met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gebied de woningen en de woonomgeving te verbeteren en vernieuwen. Tegelijkertijd biedt deze vernieuwing kans om woningen bij te bouwen en de woningvoorraad in de buurt te differentiëren, een andere opgave van de gehele stad Amsterdam. De locatie, langs de Hoofdgroenstuctuur en op het kruispunt van de Thomas à Kempisstraat met de Burgemeester Röellstraat is in De Principenota Geuzeveld-Slotermeer 2019 aangewezen voor het bouwen van een hoogteaccent. In deze investeringsnota Thomas à Kempislocatie leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de bouw van het hoogteaccent. Het plan is gemaakt in overleg met de corporatie Stadgenoot.

In deze investeringsnota gaan we achtereenvolgens in op de opgave, de huidige ruimtelijke situatie, de uitgangspunten voor de nieuwbouw, de visie op de buurt en vervolgens de ontwikkelstrategie om te komen tot de bouw van dit hoogteaccent. Tevens beschrijven we op welke wijze de participatie en inspraak plaats vindt.



Vogelvlucht van de locatie in de huidige situatie met projectie van de plek in de stad

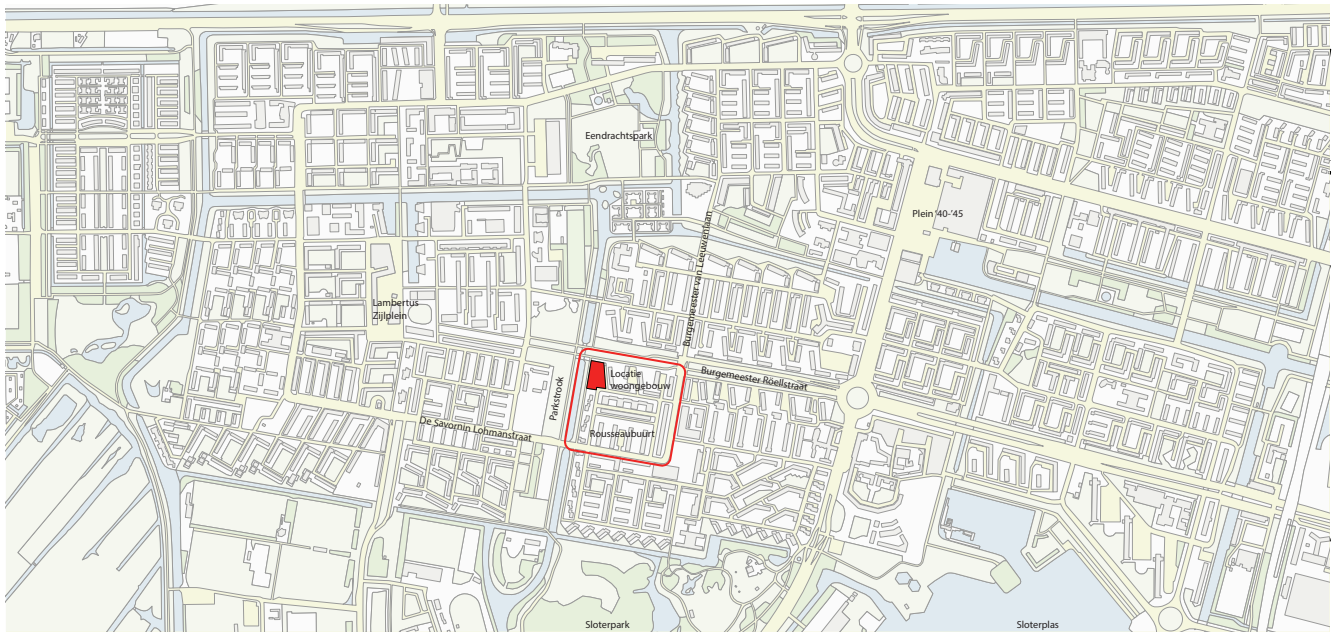
2 Huidige situatie en opgave

2.1 Geuzenveld - Slotermeer

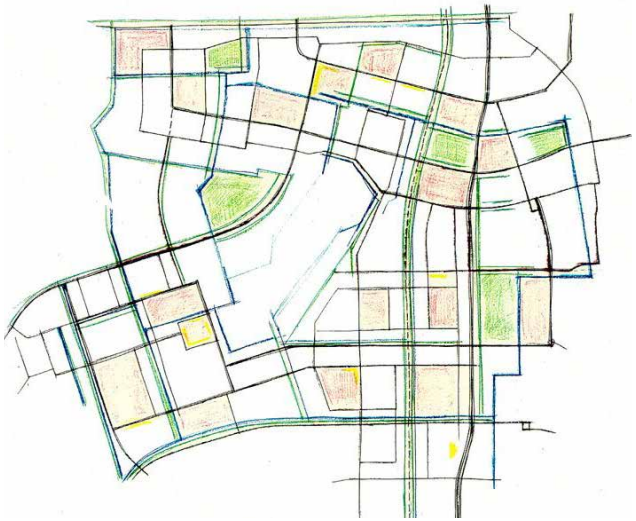
De wijken Geuzenveld en Slotermeer liggen in het westen van Amsterdam. In het hele gebied wonen 44.500 inwoners. Beide tuinsteden zijn gebouwd in de jaren '50 op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP) uit 1934. Kenmerkend voor de tuinsteden is de scheiding van verkeerssoorten, functiescheiding en een open verkaveling. De hoofdstructuur bestaat uit een hiërarchisch, samenhangend stelsel van groen, water en wegen. Het is met name deze samenhangende, hiërarchische structuur en de relatief grote omvang van het gebied alsook de betekenis van de planvorming binnen de architectuurgeschiedenis die dit gebied uniek maakt.

Het stelsel van groen, water en wegen is een structuurbepalend principe van het AUP in Nieuw-West. Dit wordt ook wel de schotse ruit genoemd. Hierbij zijn de parkstroken de groene assen, de waterwegen de blauwe assen en de autowegen de grijze assen. In het oorspronkelijke plan werden alle buurten door de verschillende assen begrensd en dit is nog steeds de belangrijkste maatgevende structuur in het stadsdeel. De nieuwbouwkavel staat op een kruispunt van de assen in het netwerk. De groen-blauwe as wordt gevormd door de parkstrook met watergang tussen het Sloterpark en het Eendrachtspark, deze parkstrook wordt doorkruist door de Burgemeester Röellstraat, de grijze as die vanuit het hart van Geuzenveld richting het centrum van Amsterdam loopt.

Het groen is een belangrijk onderdeel van de structuur in de tuinsteden. Dit is oorspronkelijk zo ontworpen dat bewoners vanuit hun tuin en hof door een aan ééngesloten groen netwerk naar de grote parken en het omliggende landschap kunnen komen. De verschillende tuinsteden worden begrensd door parkstroken die naar de stadsparken leiden. De nieuwbouwlocatie ligt aan de parkstrook tussen Geuzenveld en Slotermeer. De parkstrook leidt naar het Sloterpark en het Eendrachtspark, van daar kan men naar de Sloterscheg of de Brettenscheg komen.



Locatie woongebouw in Geuzenveld-Slotermeer



Schotse ruit van Nieuw-West

2.2 Rousseaubuurt

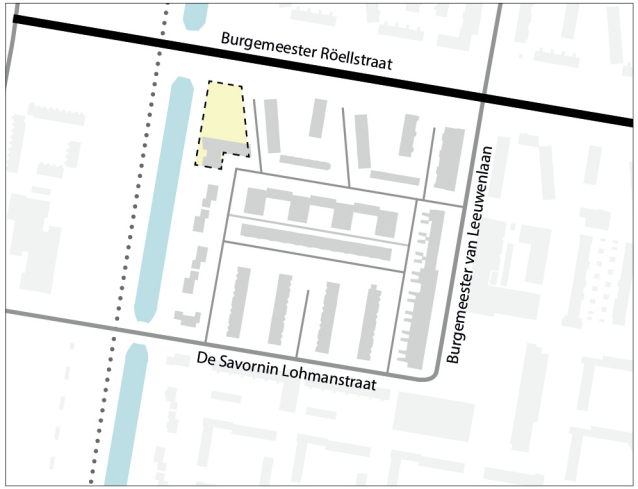
De Rousseaubuurt is onderdeel van de Confuciusbuurt. De buurt ligt ingeklemd tussen de wijkwegen De Savornin Lohmanstraat (zuid) en de Burgemeester van Leeuwenlaan (oost). Aan de noordkant ligt de Burgemeester Röellstraat. De opengewerkte verkaveling met middenhoogbouw grenst met de koppen van de bebouwing aan deze straat. De westzijde van de buurt grenst aan de parkstrook van het Eendrachtspark. Aan de parkstrook staan laagbouwwoningen. Aan de Burgemeester van Leeuwenlaan bevinden zich winkels en horeca in de begane grond. De woningen in de Rousseaubuurt zijn gebouwd in de jaren '50. De bouwtechnische kwaliteit is in veel gevallen laag.

Compositie en bebouwing

De Burgemeester Röellstraat geldt als belangrijkste maatgevende structuur met forsere bebouwing en hoogte-accenten. De hoven die aan de zuidkant van de Burgemeester Röellstraat grenzen maken deel uit van een groter ensemble die de noordzijde van de Confuciusbuurt afsluit. Dit zijn de complexen Herbert Spencerhof, John Lockehof en Kierkegaardstraat. Karakteristieke ensembles van een haaks- en schuin georiënteerd bouwblok van 4 lagen met een kap. Hierdoor ontstaat daartussen een hof dat wordt afgesloten door oost-west georiënteerde ouderenwoningen van één laag met een kap.

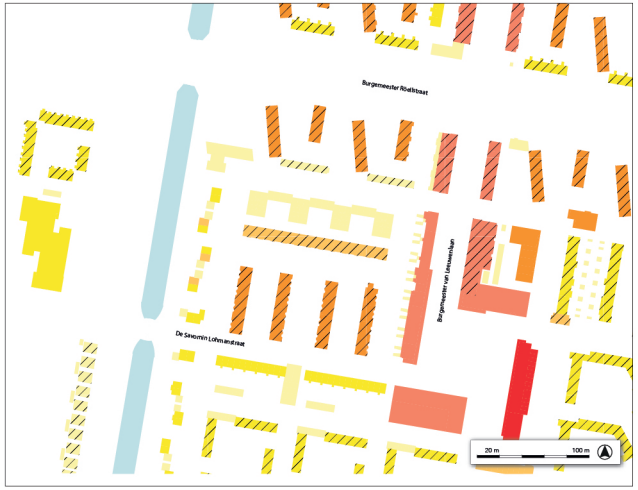
Ontsluiting

De wijk is goed bereikbaar per fiets en auto. De A5, de A10 en de Haarlemmerweg liggen vlakbij. De halte van tramlijn 13 bevindt zich op de kruising van de Burgemeester Röellstraat en de Burgemeester van Leeuwenlaan. Met deze tram bereik je in 5 minuten het metrostation Jan van Galenstraat. De tram rijdt 8 keer per uur en eindigt bij het Centraal Station.



Locatie Thomas à Kempislocatie binnen Rousseaubuurt

Omtrek bouwkavel



Aantal bouwlagen en type dak Rousseaubuurt

1 2 3 4 5 6 + kap



Waarderingskaart stedenbouwkundige en architectonisch kwaliteit

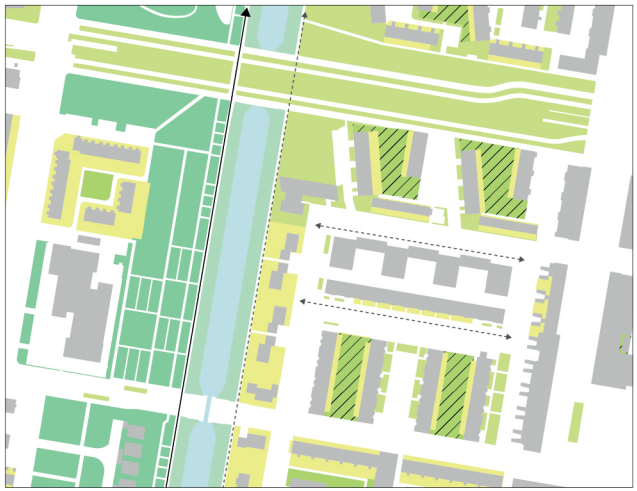
Orde 1 Orde 2 Orde 3 Basisorde Geen orde AUP

Groen en openbare ruimte
De locatie ligt langs de parkstrook tussen Sloterpark en het Eendrachtspark. De parkstrook en de watergang vormen een ecologische verbinding tussen de grote parken. Bovendien zijn de watergang en oevers onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), deze verbinding blijft in stand. Het groen ten westen van de watergang is onderdeel van de hoofdgroenstructuur (met aanduiding 'Stadspark'), aan de zijde van de Rousseaubuurt is dit nu niet het geval. In de zomer van 2022 wordt naar alle waarschijnlijkheid de Hoofdgroenstructuur 2.0 vastgesteld door de raad, de NNN is hierin opgenomen. Vanaf dat moment behoort de oostoever tot aan het wandelpad ook tot de hoofdgroenstructuur. Aan beide zijden van het water ligt een wandelpad in de parkstrook. Het grasveld op de te ontwikkelen kavel doet nu dienst als trapveldje.

Op het grasveld staan Canadese Populieren aan de zijde van de Burgemeester Röellstraat en enkele Japanse Sierkersen aan de andere zijde van het veld. De Canadese Populieren zijn nu 65 jaar oud. De kans op takbreuk bij dit type bomen wordt groter naarmate ze ouder worden, met gevaarlijke situaties voor voetgangers en spelende kinderen tot gevolg.

De bomentaal van de tuinstad, het reageren van de bomen op het patroon van de stedenbouwkundige architectuur en niet op het verkeer, is in de Rousseaubuurt niet overtuigend aanwezig. Er is in deze buurt geen duidelijke hiërarchie in de beplanting te duiden. In de bestaande situatie heeft elk hof zijn eigen type boom.

2.3 De ontwikkellocatie
De te ontwikkelen locatie ligt in de noordwest hoek van de Rousseaubuurt. Ingesloten door de Burgemeester Röellstraat, Kierkegaardstraat, Descartessstraat en de Eendrachtsparkstrook. Op deze locatie bevindt zich nu een grasveld met doelpalen en enkele grote bomen. Ook staat er een gebouw met een maatschappelijke functie op de hoek van de Descartesstraat en de Thomas à Kempisstraat. De ontwikkellocatie staat aangemerkt als hoogbouwlocatie in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019).



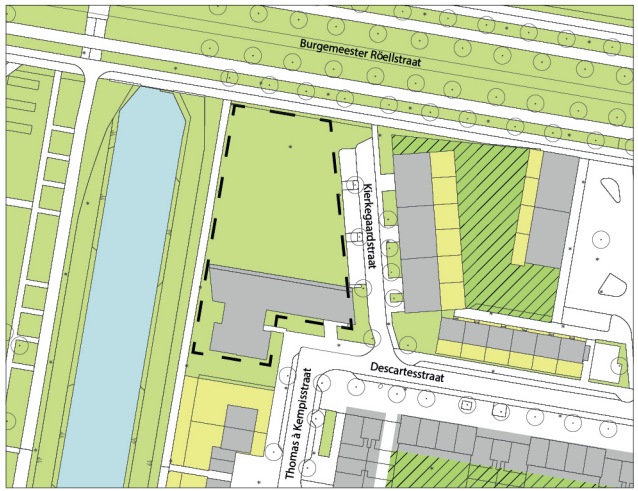
Groenstructuur Rousseaubuurt

Parkstrook
Oever
Groenstrook
Openbaar hof
Collectief hof
Tuin



Bomenkaart Rousseaubuurt

Canadese Populieren
Bomen overig



Thomas à Kempislocatie

Omtrek bouwkavel

Bouwwerk op de kavel
Het bouwwerk met maatschappelijke functie heeft een aantrekkende werking op mensen buiten de buurt, waardoor verkeersbewegingen en parkeerdruk in de Rousseaubuurt toenemen. Bovendien blokkeert het huidige bouwwerk de historische groene zichtas vanaf de Descartesstraat naar de parkstrook. De eigenaar van het pand heeft het pand te koop aangeboden in 2018. Om de beoogde ontwikkeling van hoogbouw hier mogelijk te maken heeft de gemeente het pand aangekocht. Met sloop en herontwikkeling op de kavel wordt bovendien de stedenbouwkundige groenstructuur hersteld en vermindert het aantal verkeersbewegingen van niet-bewoners in de Rousseaubuurt.

2.4 Rond de Rousseaubuurt

Aan de overzijde van de Burgemeester Röellstraat ligt de Lodewijk van Deysselbuurt. Hier wordt de komende jaren een groot herontwikkelingstraject voorbereid, waarbij de lage bebouwing aan de Burgemeester Röellstraat worden vervangen door middenhoogbouw van maximaal 7 bouwlagen. Het straatprofiel van de Röellstraat wordt ook aangepast, zodat de woningen aan de noordzijde dichterbij de nieuwe stadslaan komen te staan. Bovendien komt er aan de noordzijde van de straat ruimte voor enkele commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

3 Uitgangspunten voor de nieuwbouw

In dit hoofdstuk beschrijven we de beleidskaders die richting geven aan de nieuwbouw op de Thomas à Kempislocatie We hebben dit gebundeld in de volgende thema's:

- Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde
- Programma
- Duurzaamheid
- Parkeren
- Groene en klimaatbestendige stad
- Een gezonde buurt

3.1 Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde

Cultuurhistorische waarde
De Nota Cultuurhistorie stelt regels om de tuinstedelijke ontwerpprincipes zoveel mogelijk te borgen, waarbij Nieuw West is opgedeeld in een aantal verschillende beschermingsregimes. De Thomas à Kempislocatie is onderdeel van het beschermingsregime Tuinstad Standaard. Nieuwbouw is mogelijk, maar wel binnen een aantal voorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- Het groene, blauwe en grijze raamwerk moet behouden blijven;
- Nieuwbouw krijgt in principe een van oorsprong voorkomende verkavelingstypologie;
- Bouwblok / gebouw is architectonische eenheid,
- De verhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de onbebouwde ruimte ernaast moet in verhouding 2 : 3 staan.
- Het raamwerk blijft in stand; bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits hiërarchie in stand blijft;
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd;
- Toepassen Bomentaal Nieuw-West;
- Hoogteaccent mogelijk op kruising van het grijze, groene en blauwe raamwerk.

Omgevingsvisie Amsterdam 2050 / Ruimte voor de Stad
De omgevingsvisie is op 8 juli 2021 door de raad vastgesteld. In de omgevingsvisie staan de opgaven waar Amsterdam voor staat.

Amsterdam ziet het als een verantwoordelijkheid om te groeien en zo te voldoen aan de vraag die er ligt. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes die gelden als voorwaarde voor de groei. Dit zijn:

- meerkernige ontwikkeling
- groeien binnen grenzen
- duurzaam en gezond bewegen
- rigoureus vergroenen
- samen stadmaken

De visie bevat ook een ruimtelijk-programmatisch kader en een beleidsagenda waarin al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving is samengevat. Het bouwen op de Thomas à Kempislocatie draagt op verschillende vlakken bij aan de doelen in de omgevingsvisie. Allereerst komen er 80 sociale huurwoningen bij de woningvoorraad binnen de bestaande stad. Dit sluit aan op de enorme woningbehoefte die er in deze tijden is. Ook op het onderwerp Rigoureus Vergroenen dragen de plannen bij. Zie hiervoor de uitleg bij de Groenvisie.

Groenvisie (vastgesteld december 2020)
De ambitie in de groenvisie is om het bestaande groen te verbeteren en toegankelijker te maken, nieuw groen toe te voegen en de groene ruimte in en om de stad beter met elkaar te verbinden.

Door de huidige bebouwing van het orthopedisch centrum te slopen ontstaat er een veel betere verbinding tussen de buurt en de groenstrook. Daarnaast vormt het nieuwe bouwvolume langs de drukkere Röellstraat een buffer ten opzichte van het verkeersgeluid en fijnstof, waardoor de openbare groene ruimte meer verblijfskwaliteit krijgt. Door beide ingrepen is de groene openbare ruimte toegankelijker en beter te gebruiken. Er wordt gekeken hoe in het gebouw verticaal groen en dakgroen toegepast kan worden.

Koers 2025
In Koers 2025 heeft de gemeente, als uitwerking van de Structuurvisie, Geuzenveld-Slotermeer aangewezen als een van de tien gebieden om kwalitatieve en kwantitatieve ambities voor te benoemen. Geuzenveld en Slotermeer kunnen ruimte bieden aan zowel bestaande bewoners als ook midden- en hogere inkomens (lokale stijgers, spijtoptanten uit groeikernen en nieuwe stedelingen). Amsterdam heeft daarbij het verhogen en op peil houden van de leefbaarheid in deze voormalige stedelijke vernieuwingsgebieden benoemd als

expliciete opgave. Op de Thomas à Kempislocatie is ruimte voor sociale huur en middeldure huurwoningen. Wanneer de woningcorporatie geen middeldure huur toevoegt op deze locatie moeten zij dit bij andere ontwikkelingen in de Rousseaubuurt compenseren.

Stedenbouwkundig kader Rousseaubuurt en Savornin Lohmanstraat
Het stedenbouwkundig kader voor de Rousseaubuurt benoemt de noodzaak om de groene assen in de buurt te herstellen, evenals het concentreren van maatschappelijke en economische functies langs de Burgemeester van Leeuwenlaan. Met de ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie worden deze aandachtspunten verwerkt. De groene as naar het Eendrachtspark wordt hersteld. Bovendien wordt de maatschappelijke functie die nu op de locatie zit verplaatst. Zo zijn er minder verkeersbewegingen in de wijk.

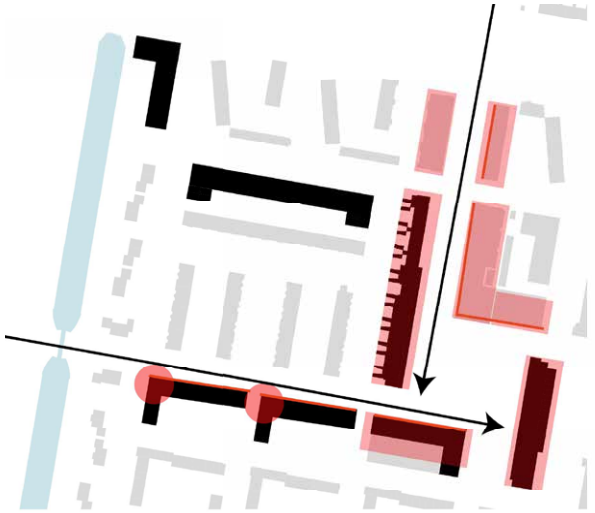
3.2 Programma

Wonen
Leidend voor het woningprogramma zijn de afspraken zoals die vastliggen in de samenwerkingsafspraken en aanvullend gemeentelijk beleid. Het bouwen van extra woningen is hierin een belangrijke opgave, waarbij dit bij moet dragen aan gedifferentieerde buurten. Prioriteit in het Amsterdamse beleid ligt bij sociale huur en middeldure huurwoningen. De nieuwbouw krijgt een vloeroppervlak van ca 7.500 - 8.500 m^2 BVO. Er kunnen circa 85 woningen gerealiseerd worden. Voornamelijk 2- en 3-kamerappartementen en en ook enkele 4 en/of 5 kamerwoningen (maisonettes). De gemiddelde woninggrootte wordt circa 65 m^2.

Maatschappelijk en economisch programma
Voor het in balans houden van het woningenbestand en het plaats bieden aan werkruimten hanteert de gemeente de richtlijn van toevoeging van 5 m^2 BVO bedrijvigheid per extra woning. Dit kan hoger of lager uitvallen, toegespitst op de specifieke kenmerken van een buurt. De richtlijn toegepast op de ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie betekent een toevoeging van ongeveer 425 m^2 werkruimte in de buurt. Het stedenbouwkundig kader Rousseaubuurt & Savornin Lohmanstraat borgt de samenhang in (her)ontwikkeling van het vastgoed in de buurt. Binnen de buurt wordt voornamelijk woonprogramma ontwikkeld, zo ook op de Thomas à Kempislocatie. De toekomstige ontwikkelingen aan de Burgemeester van Leeuwenlaan en de Savornin Lohmanstraat bieden kansen voor het toevoegen van de extra bedrijvigheid. Hier is vastgoed al ruim aanwezig en goed bereikbaar.

Omdat op de Thomas à Kempislocatie maatschappelijke voorzieningenruimte verdwijnt is afgesproken dat Stadgenoot ongeveer 500 m^2 aan maatschappelijke voorzieningen zal realiseren in de plint van de Burgemeester van Leeuwenlaan. Dit kan zijn in de vorm van een buurtkamer, of een andere maatschappelijke voorziening waar de buurt behoefte aan heeft.
Over het concrete metrage en locatie voor realisatie van bedrijfsruimten worden afspraken





Mogelijke plekken voor bedrijvigheid en voorzieningen in de plint.

gemaakt bij herontwikkeling van het vastgoed van Stadgenoot aan de Van Leeuwenlaan en de Savornin Lohmanstraat. De gemeente onderzoekt de komende tijd de concrete behoefte aan bedrijfs- danwel werkruimten, het gebiedsniveau waarop dit moet worden afgesproken met derden (Rousseaubuurt of Geuzenveld-Slotermeer) en de wijze waarop vraag en aanbod van bedrijfs- en andere werkruimten in Geuzenveld-Slotermeer bij elkaar gebracht kunnen worden.

3.3 Duurzaamheid

Amsterdam wil een duurzame stad zijn, voor nu én voor de generaties na ons. Een groene, gezonde, en welvarende stad voor iedereen die hier woont, werkt of op bezoek komt. De stadsbrede aanpak staat beschreven in de Routekaart Klimaat Neutraal. Deze aanpak moet leiden tot het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De stad moet energiezuinig en klimaatneutraal groeien. De ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie is geschikt om bij te dragen aan de doelstellingen en een aantal ambities op duurzaamheid van Amsterdam.

Duurzame energie

De gemeente Amsterdam heeft als doel om de CO_2-uitstoot met 55% terug te dringen in 2030 en met 95% in 2050. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Voor nieuwbouw betekent dit dat er ingezet wordt op zeer goed geïsoleerde, en het liefst energieleverende gebouwen, die ook optimaal profiteren van de zon, zodat dit vanzelf al zorgt voor een prettig woonklimaat. Onderstaande eisen gelden hiervoor :

- Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG-eisen. Sinds 1 januari 2021 wordt de energieprestatie van nieuwbouw bepaald aan de hand van de nieuwe BENG-normering (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) conform de NTA 8800. In plaats van één EPC-norm worden bij de BENG normen gesteld aan: de energiebehoefte (BENG 1), het primair fossiel energieverbruik (BENG 2) en het aandeel van hernieuwbare energie (BENG 3). Aandachtspunt is dat deze hernieuwbare energie op het eigen perceel opgewekt moet worden. De exacte aanscherping van de BENG in Amsterdam moeten nog vastgesteld worden. Ontwikkelende partijen worden wel uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op alle drie de onderdelen.
- Nieuwbouw moet voldoen aan de TOjuli grenswaarde.
  TOjuli staat voor Temperatuur Overschrijding (in) juli en is een indicator waarmee per oriëntatie van het gebouw inzicht wordt gegeven in het risico op oververhitting. De grenswaarde per 1 januari 2021 is: 1,20.
- Aardgasvrije nieuwbouw.
  Conform 'Amsterdam Aardgasvrij' en de Wet VET (Voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan.

Circulair bouwen en materialen

Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 volledig circulair zijn. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaatneutrale, biobased, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen in een plangebied dagen we ontwikkelaars uit op dit duurzaamheidsthema. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: flexibel ontwerp en materiaalgebruik.

Voor de bebouwing is een slim ontwerp belangrijk voor een langere levensduur. Een van de aspecten van slim ontwerpen is een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen. Voor de gebouwplint wordt om deze reden uitgegaan van een verhoogde bruto verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter, zoals opgenomen in de bouwregels voor het gebouw, zodat uitwisselbaarheid van functies in de toekomst mogelijk blijft.

Bij circulair bouwen worden de gebouwen zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming. Het hergebruik van materialen voor een transformatieopgave is vaak een uitgangspunt. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van gebouwen tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en eventueel de sloop

en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. De onderstaande eis met betrekking tot materiaalgebruik is (landelijk) vastgesteld:

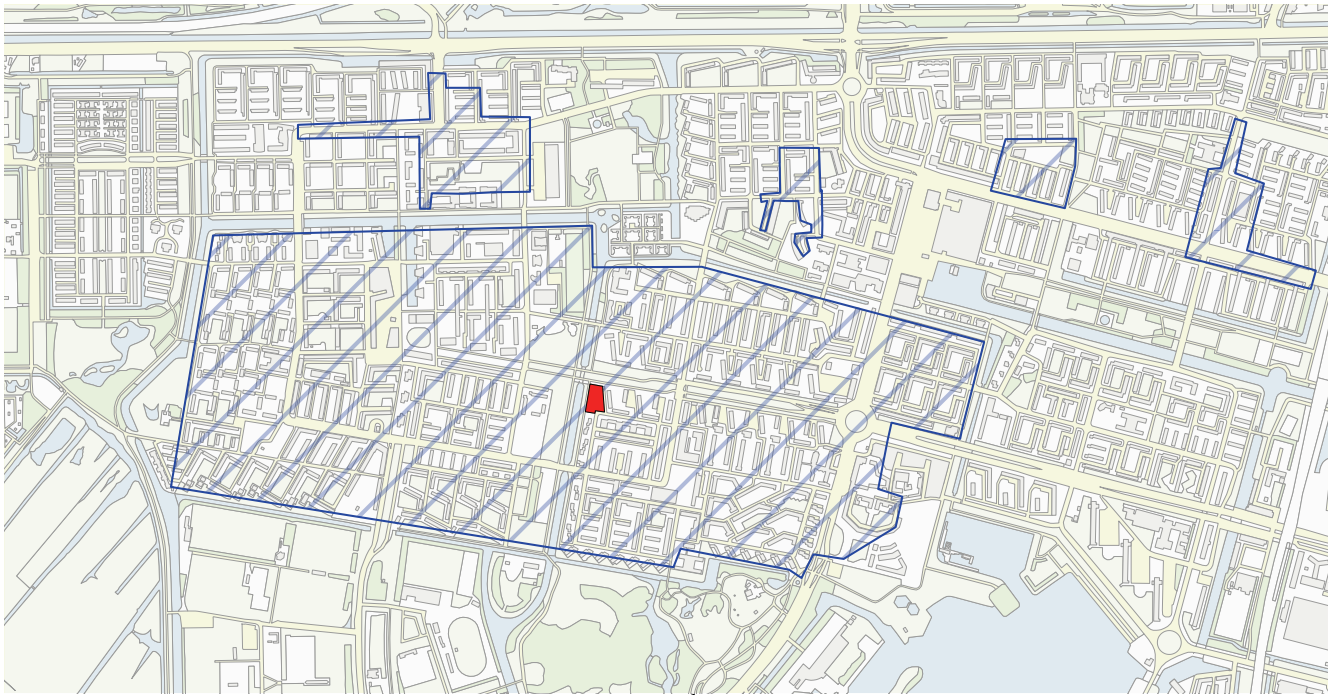
- Een minimale MPG-score van ≤ 0,8.
  De wettelijk verplichte MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG wordt getoetst bij de omgevingsvergunning aanvraag door het bevoegd gezag. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) en om nieuwbouwwoningen. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik is. Marktpartijen worden daarom ook uitgedaagd om tot een zo laag mogelijke MPG-berekening te komen.

In geval er wordt gekozen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. De ontwikkelaar kan gebruik maken van de laatste kennis over houtbouw. Het is een robuuste manier van bouwen die goed past in het beeldkwaliteitsplan. Ook de toepassing van biobased bouwmaterialen kan hierin een rol spelen. Materialen als staal en beton zijn minder duurzaam en zouden in mindere mate toegepast moeten worden. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink.

Voor de openbare ruimte is het materialen gebruik volgens Puccini het uitgangspunt. Verder kan waar mogelijk ingezet worden op het weglaten van verharding. Dit kan bijvoorbeeld door het toevoegen van vegetatie of water of in combinatie met waterdoorlatende verharding.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie omvat onderwerpen als rainproof, hitte en droogte. Door klimaatverandering zal het vaker warm en droog zijn terwijl korte maar zware buien druk uitoefenen op de bestaande riolering. Deze ontwikkelingen vragen ook om een bijdrage op particulier terrein.

Allereerst heeft de gemeente ambities voor het verwerken van regenwater opgesteld voor openbare ruimte en private ruimte. In het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016– 2021 staat de ambitie dat in de gehele stad een bui van 60 mm per m² per uur verwerkt kan worden zonder schade aan



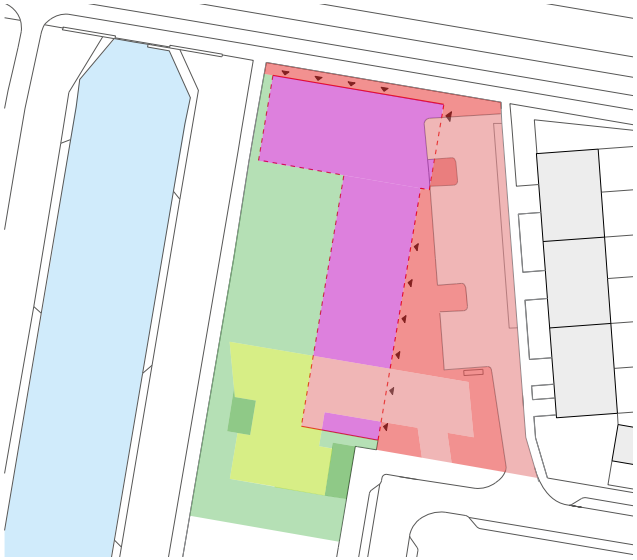
Zones met problemen waterretentie

Problemen waterretentie *Locatie*

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). Het leidende rainproof-principe (regenbestendigheid) is het lokaal infiltreren van regenwater in de bodem en bij overschot afvoeren naar de groene oever en de waterloop ten westen van het plangebied. De 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.

Voor de bebouwing en het uitgegeven terrein geldt dat de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen zoals beschreven in de Amsterdamse Hemelwaterverordening (2021). Op het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) wordt dit nader toegelicht en ter inspiratie verscheidene voorbeelden aangereikt. Een verscheidenheid van oplossingen is hierbij mogelijk (dak, gevel, waterzuilen, waterkelders, margestroken), waarbij een combinatie met andere opgaven voor de hand ligt (koeling gebouw, benutting hemelwater voor bevloeiing van groenvoorzieningen of toiletspoeling).

Daarnaast moet bij toename van verharding van meer dan 1.000 m^2 minstens 10% van het extra verharde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd. Dit dient in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. De vernieuwing van de Thomas à Kempislocatie leidt tot een toename van de hoeveelheid verharding van circa 1.050 m^2. Er moet dus 105 m^2 oppervlaktewater gerealiseerd worden binnen hetzelfde peilvlak. Het metrage kan nog veranderen wanneer het openbaar ruimte ontwerp gemaakt wordt. Het is mogelijk om meerdere compensatieprojecten samen te pakken en voor de projecten gezamenlijk een geschikte locatie te zoeken voor de uitbreiding van het oppervlaktewater. Dit is inmiddels opgepakt op het niveau van Geuzenveld Slotermeer, waarbij ook gekeken wordt naar de mogelijkheden voor collectieve compensatie bij de Sloterplas.



Schema verharding en groen

- *Groen*
- *Bebouwing wordt groen*
- *Verhard wordt groen*
- *Groen wordt bebouwing*
- *Blijft verhard*
- *Groen wordt verhard, met groenelementen*

De klimaatverandering leidt naast heftige regenbuien ook tot hogere temperaturen, hitteperioden en droogte. De toename aan bebouwingsoppervlakte op de Thomas à Kempislocatie kan daarmee bijdragen aan een toename in temperatuur in het bebouwingsgebied. Groen en dan met name bomen, kunnen een matigend effect hebben. Omdat de hoeveelheid groen op het kavel zelf afneemt zal de waarde van groen voor de klimaatadaptatie gezocht moeten worden in de kwaliteit ervan. In dit kader is de naastgelegen oeverzone natuurlijk een belangrijke kwaliteit die behouden moet blijven.

Natuurinclusief bouwen en groen openbare ruimte

Een van de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam, zoals ook benoemd in de Groenvisie, is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Natuurinclusief bouwen en natuur toevoegen aan de openbare ruimte dragen beide bij aan leefbare en klimaatbestendige stad voor mens en dier. De kavel ligt tegen een watergang aan en in de nabijheid van een groene parkstrook. Met deze ligging kan de invulling van de kavel bijdragen als natuurlijke verbinding door het ontwikkelen van groen op kavels, gevels en daken.

Door de nieuwbouw neemt het totale oppervlakte groen af. De hoeveelheid groen die afneemt proberen we zo minimaal mogelijk te houden door

een groen dak op de nieuwbouw te realiseren en de ruimte rond de nieuwbouw zoveel als mogelijk groen in te richten. Daarnaast willen we de kwaliteit van het groen dat rond het gebouw ligt verbeteren. De huidige ecologische waarde van het grasveld is laag, hier ligt een kans om ecologische kwaliteitsverbetering door te voeren. Er wordt een gevarieerd groen landschap terug gebracht. Dit houdt bijvoorbeeld in dat gras (laagwaardig) wordt vervangen voor bloemen, struiken en/of planten. Hiermee wordt niet alleen de belevingswaarde voor de omgeving verhoogd, maar neemt ook de leefbaarheid voor dieren toe. Bovendien helpen de maatregelen ook de klimaatbestendigheid van de hoogbouwkavel en de buurt te verhogen.Ook wordt extra aandacht besteed om de natuur-inclusieve maatregelen te laten aansluiten op de aanwezige ecosystemen (zoals de aanwezige oevers) en om de omgeving tegelijkertijd klimaat adaptief te maken.

De bomen die nu op de kavel staan hebben een hoge kwaliteit. Deze bomen hebben echter een resterende levensduur van tussen de 5 en 10 jaar, doordat het risico op takbreuk met ernstige gevolgen erg groot wordt bij deze bomen. We compenseren de bomen naar verhouding van grootte, voor grote bomen worden meer bomen terug geplant.

Voor de ontwikkeling van het gebouw zelf worden naast de klimaatmaatregelen die reeds zijn opgenomen in de Hemelwaterverordening afspraken gemaakt over natuurinclusief ontwerpen van gebouw en buitenruimte. Het Amsterdamse handboek ‘Natuurinclusief bouwen en ontwerpen’ van Blokker en Timmermans (2018) dient als inspiratiebron.

Voor de openbare ruimte bestaat de Amsterdamse groennorm. De norm is 24 m^2 openbaar gebruiksgroen per nieuwe woning en 4 m^2 ecosysteemgroen per woning. In Slotermeer is er voldoende groen volgens de groennorm, ook wanneer er woningen worden bijgebouwd (Eendrachtspark en Noordelijk Sloterpark -beide binnen 500 meter van de locatie- hebben een gezamenlijk oppervlak gebruiksgroen van circa 480.000 m^2, voldoende om de norm te halen voor heel Geuzenveld en Slotermeer Zuidwest tezamen). Daarom ligt de focus meer op het toevoegen van kwaliteit van de groene openbare ruimte.

Daarnaast doet de gemeente de komende jaren grootschaliger investeringen in de verbetering van de groene openbare ruimte in Geuzenveld Slotermeer. Zo wordt in het Eendrachtspark geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering, betere verbindingen met de buurten en andere groengebieden. Daarnaast zijn er plannen om de ecologische verbindingen en recreatieve mogelijkheden in Sportpark Ookmeer en het Sloterpark te vergroten.

Duurzame mobiliteit
Voor het halen van de ambitie om vanaf 2030 alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan moeten duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. De ambitie is om het fietsgebruik te stimuleren. Fietsen is gezond, draagt bij aan schonere lucht en aan een leefbaar en bereikbaar Amsterdam. Het is dan ook belangrijk om goed toegankelijke fietsparkeerplekken met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers te realiseren. Deze en andere normen en richtlijnen zijn opgenomen in de nota ‘Parkeernormen Fiets en Scooter’.

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 vervoers-knooppunten. Voor de gebieden zijn verschillende parkeernormen voor de auto vastgesteld. De Thomas à Kempislocatie wordt tot de B-gebieden gerekend. Dit betekent dat voor de sociale en middeldure huurwoningen geen minimum aan parkeerplaatsen vereist is (minimumparkeernorm is 0, maximum 1,0 parkeerplek per woning, gerealiseerd op eigen terrein).

In 2022 is het parkeerregime ingevoerd waarbij de zittende bewoners de mogelijkheid hebben gekregen om een parkeervergunning aan te vragen. De adressen van nieuwbouwwoningen worden uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen, dus ook de nieuwe bewoners van de Thomas à Kempislocatie. Uitzondering daarop zijn bewoners die als gevolg van de vernieuwing hun woning moeten verlaten en terugkeren in deze buurt. Deze bewoners mogen hun parkeervergunning behouden als ze deze voor de verhuizing al hadden.

3.4 Een gezonde buurt

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

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

Bij de nieuwbouw aan de Thomas à Kempislocatie is het de uitdaging om de nieuwbouw zo uit te voeren, dat een actieve leefstijl wordt gestimuleerd en dat de bewoners gestimuleerd worden aandacht voor elkaar en hun omgeving te hebben. De ligging aan de hoofdgroenstructuur; het Eendrachtspark, en zo dicht bij het Sloterpark vormen natuurlijke aanleidingen om veel te bewegen. De herinrichting van de openbare groen rondom de bebouwing moet de onderlinge contacten van de bewoners en de omwonenden bevorderen. Het uitgangspunt bij de inrichting van de openbare buitenruimte is dat sport- en speelplekken en het groen aantrekkelijk, goed bruikbaar en makkelijk bereikbaar zijn.

Georganiseerde sport
De sportopgave die hoort bij de woningbouwopgave Op de Thomas à Kempislocatie wordt bepaald op basis van de Amsterdamse Sportnorm, onderdeel van de Amsterdamse Referentienormen voor Maatschappelijke Voorzieningen, Groen en Spelen. Voor deze buurt is dat 9m^2 georganiseerde buitensport per woning. Dat resulteert in een opgave van 765m^2. Het is niet logisch deze opgave in de buurt zelf te realiseren, enerzijds omdat het een bestaande buurt betreft, met beperkte ruimte en anderzijds omdat een relatief klein veldoppervlak als dit niet exploiteerbaar is voor een sportvereniging. De georganiseerde sportopgave wordt opgepakt als onderdeel van de georganiseerde sportopgave in het hele gebied Geuzenveld-Slotermeer, als één van de projectoverstijgende opgaven die volgt uit de verdichting en geplande woningbouw in meerdere buurten. De sportopgave wordt in eerste instantie opgevangen door intensivering van de bestaande sportparken, Eendracht en Ookmeer. Hier liggen met efficiënter ruimtegebruik en waar mogelijk de omzetting van gras naar kunstgras kansen om ruimte te bieden aan meer gebruikers.

Sport en spel in de openbare ruimte
In de Rousseaubuurt ligt een groot openbaar speelveld aan de Rousseaustraat. Daarnaast wordt bij het ontwerp van de directe omgeving van de Thomas à Kempislocatie ruimte gereserveerd voor sport- en spelmogelijkheden in het groen aan de parkstrook. Hierdoor blijven er genoeg openbare sport- en spelvoorzieningen in de directe omgeving.

3.5 Diverse aandachtspunten

Afval
Het beleid voor het scheiden van huishoudelijke afval in Amsterdam is minimaal 65 procent in 2020 (Europese norm). Amsterdam kiest ervoor om zoveel mogelijk afval te scheiden aan de bron, zodat hoogwaardig hergebruik van grondstoffen mogelijk is. De verschillende fracties worden zoveel mogelijk via ondergrondse afvalcontainers ingezameld.
De capaciteit van de containers aan de Descartesstraat is voldoende voor deze extra woningen en ligt binnen de toegelaten maximale loopafstand.

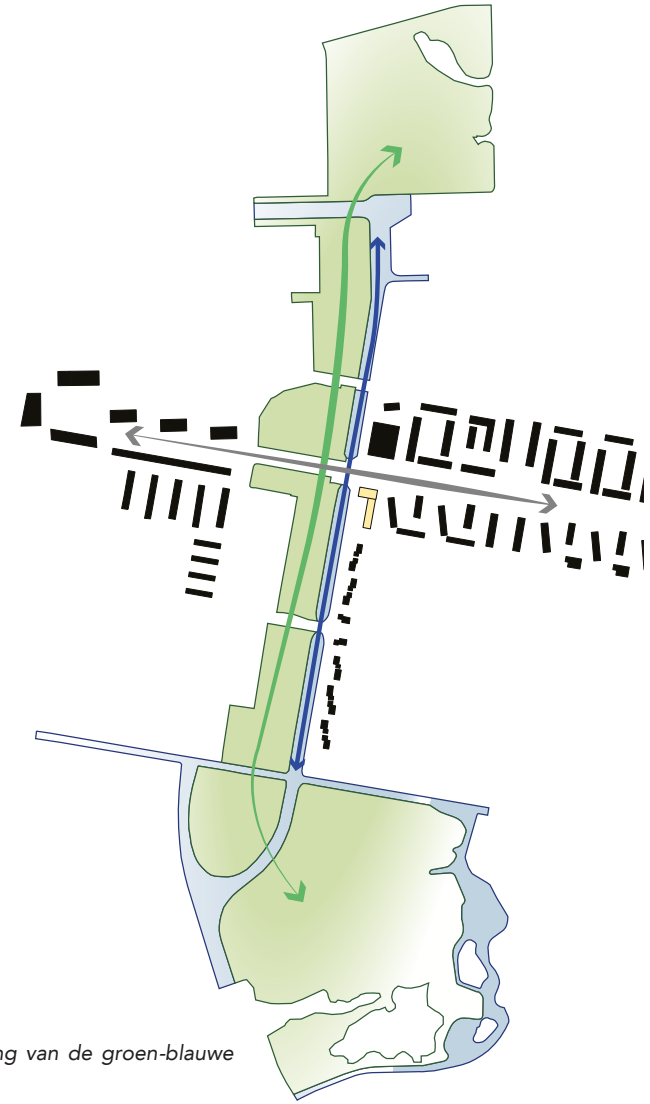
4 Stedenbouwkundig plan

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

In het nieuwe ontwerp van de Thomas à Kempislocatie ligt de nadruk op een goede invoeging van de nieuwbouw in de directe bebouwde omgeving, de buurt blijft herkenbaar als eenheid en de tuinstedelijke kenmerken van de buurt blijven behouden. Daarnaast is de beleving van de groene omgeving in en om het gebouw een belangrijke waarde bij de ontwikkeling van de kavel.

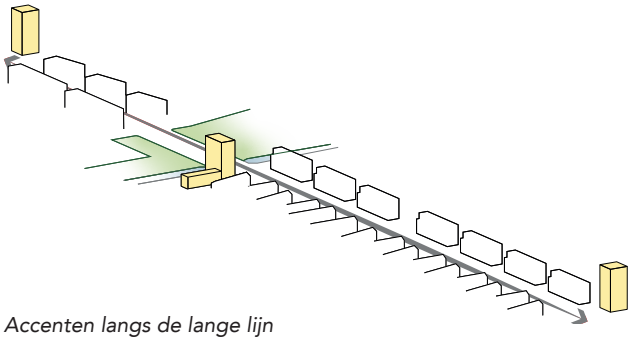
Accent op de kruising van het raamwerk

De nieuwbouwkavel staat op een kruispunt van de assen in het raamwerk van Nieuw-West. De groen-blauwe as wordt gevormd door de parkstrook en waterloop tussen het Sloterpark en het Eendrachtspark, deze as wordt doorkruist door de Burgemeester Röellstraat: grijze as die vanuit het hart van Geuzenveld richting het centrum van Amsterdam loopt. Met de hoogbouw wordt er extra nadruk gegeven op deze kruising. De hoogbouw is zo een baken langs de assen en andersom kunnen bewoners vanuit de hoogbouw het groen-blauwe netwerk en de grote parken goed ervaren.



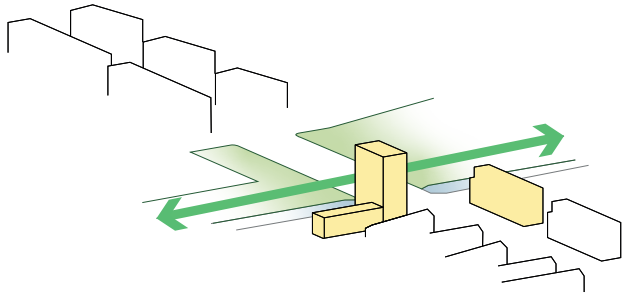
Accent op de kruising van de groen-blauwe en grijze assen

Accenten langs de lange lijn
De hoogbouw staat aan de Burgemeester Röellstraat. Deze route loopt vanaf het Lambertus Zijlplein richting het centrum van de stad en eindigt in de Jordaan. Daarmee is de straat een belangrijke auto- en OV-verbinding voor bewoners richting het centrum en de stad uit. De Burgemeester Röellstraat is daarmee een belangrijke route voor het stadsdeel, die extra nadruk mag krijgen. Er staan verschillende hoogteaccenten (gepland) langs deze route op belangrijke kruisingen. De nieuwbouw vormt het accent bij de kruising met de Eendrachtsparkstrook.



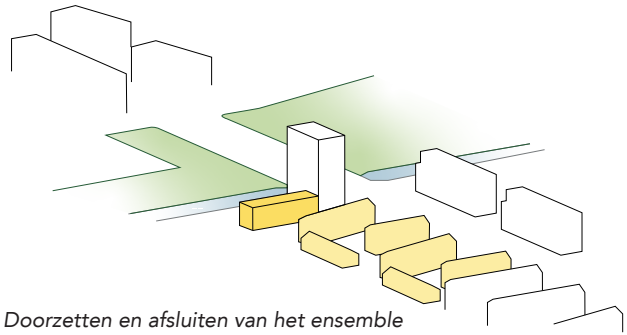
Accenten langs de lange lijn

Accent langs de parkstrook
De tuinsteden in Nieuw-West worden in het oorspronkelijke plan gescheiden door een brede parkstrook. De afzonderlijke tuinsteden liggen hierdoor als het ware in het groen. Geuzenveld en Slotermeer worden door de Eendrachtsparkstrook gescheiden. De parkstrook is in de afgelopen decennia echter gedeeltelijk bebouwd. Die bebouwing heeft ook de leesbaarheid van de afzonderlijke tuinsteden vertroebeld. De nieuwbouw fungeert als een poort tussen de tuinsteden en geeft zo op een nieuwe manier extra nadruk aan de grens tussen de tuinsteden.



Overgang van tuinsteden

Opbouw van het ensemble
Het nieuwe bouwvolume bestaat uit een hoogbouwdeel en een middenhoogbouwdeel. De hoogbouw speelt ook op het schaal van de buurt een stedenbouwkundige rol. Het vormt een beeindiging van de 6 hoven van de Röellstraat. Aan de Kierkegaardstraat komt het bouwdeel met 4 lagen dat zich voegt naar het bestaande ensemble aan de zuidzijde van de Burgemeester Röellstraat. De hoogbouw en middenhoogbouw vormen samen een haakvormig gebouw. De ruimte binnen deze haak wordt groen ingericht en vormt zo een uitbreiding van de Eendrachtsparkstrook.



Doorzetten en afsluiten van het ensemble

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de inpassing van het gebouw in de Rousseaubuurt zijn randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden waarborgen de kwaliteit van het bestaande terwijl zij tegelijkertijd oog en ambitie hebben voor verbetering. De ruimtelijke kwaliteit voor bewoners en de stad staan hierin centraal. Der partij die de bebouwing daadwerkelijk gaat realiseren moeten zich aan de randvoorwaarden houden. Deze voorwaarden vormen ook het toetskader voor de vereiste kwalitatieve beoordeling van de plannen door de gemeente Amsterdam, de supervisor en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast worden de generieke eisen van Welstand en de aanvullende Welstandseisen AUP en Post-AUP gevolgd.

Ensemble

- De hoogbouw en middenhoogbouw vormen een ensemble. Ze zijn verschillend van volume, maar vormen wel een architectonische eenheid;
- Het ensemble voegt zich naar de architectuur van de Rousseaubuurt, maar heeft daarin een meer uitgesproken eigen karakter;
- De hoogbouw speelt een rol op de schaal van het hiërarchisch stelsel van de tuinsteden. De middelhoogbouwvormt een voortzetting van de naastgelegen hoven. Zo worden beide schalen verenigd in één ensemble.



Plattegrond kavelpaspoort Thomas à Kempislocatie

Rooilijnen

De rooilijnen zijn op de kaart vastgelegd:

- De harde rooilijn geeft aan waar er op de rooilijn gebouwd moet worden. De maximale rooilijn geeft aan dat het bouwvolume deze lijn niet mag overschrijden, met uitzondering van eventuele ondergeschikte elementen zoals balkons, erkers of dakranden;
- De noordelijke harde rooilijn, aan de Burgemeester Röellstraat, ligt 2 meter van het bestaande trottoir. Hierdoor ontstaat er langs de Burgemeester Röellstraat een voorplein en extra ruimte voor voetgangers langs de hoogbouw;
- De oostelijke maximale rooilijn is zo geplaatst dat er voldoende lucht blijft tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Kierkegaardstraat. De maximale rooilijn van de middenhoogbouw ligt 1,5 meter naar achteren, zodat de vereiste verhouding van 2:3 vanuit de Nota Cultuurhistorie gehandhaafd blijft;
- De zuidelijke harde rooilijn ligt zo dat de historische zichtas vanaf de Descartesstraat naar de Eendrachtsparkstrook open blijft;
- De westelijke maximale rooilijn van de hoogbouw komt 1,5 meter van het wandelpad langs het water, zodat ook hier voldoende ruimte blijft voor voetgangers.

Bouwdiepte

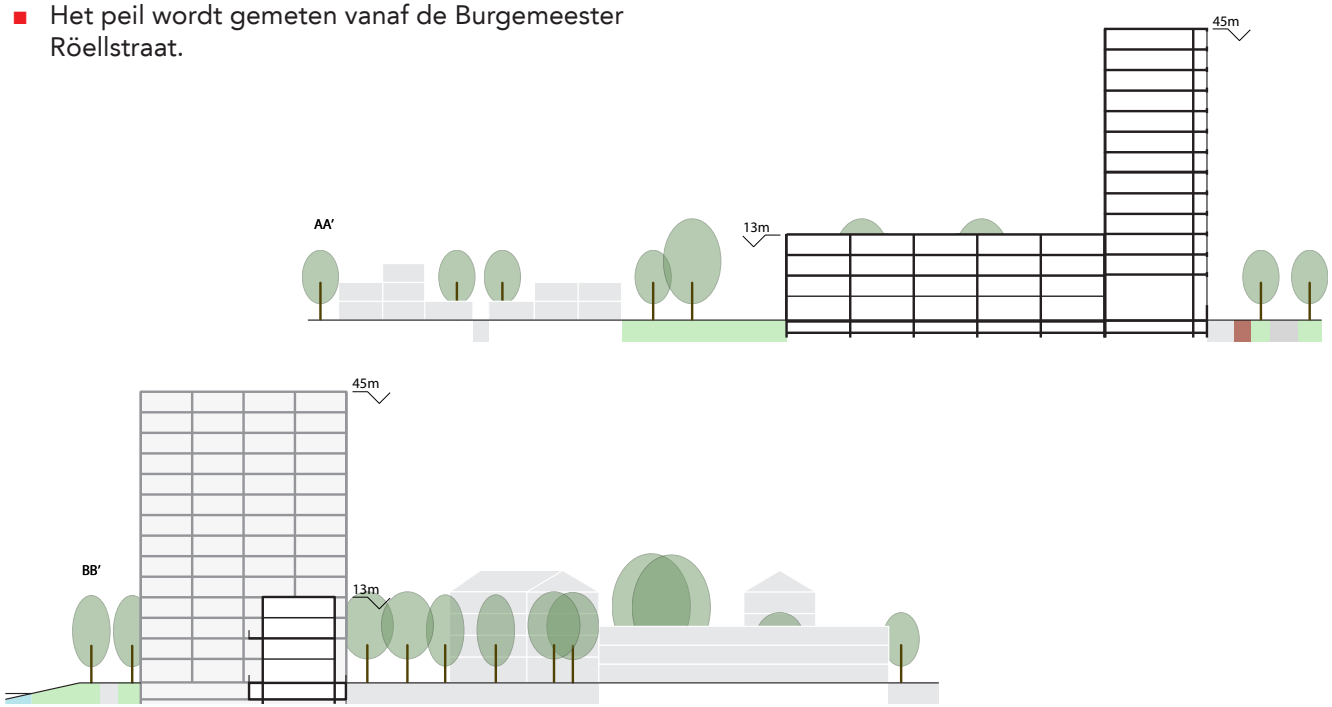
- De hoogbouw heeft een maximale lengte van 30 meter en een maximale diepte van 15 meter;
- De middenhoogbouw schijf heeft een minimale diepte van 10,5 meter en een maximale diepte van 13,5 meter.

Bouwhoogte

- De hoogbouw krijgt een maximale bouwhoogte van 14 bouwlagen (tot 45 meter). Deze hoogte zien we ook terug in andere (woon)gebouwen rondom het nieuw te bouwen woongebouw;
- De hoogte van de middenhoogbouw ligt maximaal gelijk aan de goothoogte van de tegenoverliggende bebouwing. Dit is ongeveer 13 meter hoog;
- De afstand van langsgevels tussen nieuwbouw en bestaande bouw hebben een verhouding van 2:3;
- Het peil wordt gemeten vanaf de Burgemeester Röellstraat.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt in de komende jaren vernieuwd. Uitgangspunt voor de openbare ruimte is dat de buurt de karakteristieken van de tuinstad behoudt. Het gebouw vormt de schakel tussen de stedelijke voorzijde en de parkachtige achterzijde. Verblijfskwaliteit en de mogelijkheid om samen te komen staan in het ontwerp centraal.



Doorsneden schema Thomas à Kempislocatie

De openbare ruimte ten noorden en oosten van de nieuwbouw krijgt een stedelijk karakter. Hier komen onder andere parkeerplaatsen. Bij de hoofdingang op de hoek van de Kierkegaardstraat komt een pleinruimte met verblijfskwaliteit. In deze stedelijke ruimte wordt vanzelfsprekend ook ruimte gereserveerd voor planten, bosschages en bomen.

De ruimte in de haak van de nieuwbouw krijgen een parkachtige uitstraling. De parkstrook langs het water zet door in dit gebied. De groene singel met het wandelpad wordt behouden en uitnodigend vormgegeven. Het pad en de zichtas vanaf de Descartesstraat naar de Eendrachtsparkstrook wordt hersteld.



Groene zichtas vanaf de Descartesstraat, oude situatie

Openbare sport- en spelvoorzieningen
In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt onderzocht welke sport- en spelvoorzieningen een plek kunnen krijgen rond de nieuwbouw. Doel is om in ieder geval de sportvoorziening die verdwijnt op de kavel (in een andere vorm) terug te laten komen aan de parkzijde van de nieuwbouw.

Overgang privé - openbaar
Om de privacy te waarborgen krijgen woningen op de begane grond aan de Kierkegaardstraat en de Burgemeester Röellstraat een margestrook. Een strook direct voor de woning die bewoners zelf kunnen inrichten. De margestrook is onderdeel van de architectuur van het gebouw. Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:



Groene zichtas vanaf de Descartesstraat, nieuwe situatie

- De margestrook is 1,5 meter diep;
- De bestrating wordt onderscheidend vormgegeven van de bestrating van de openbare ruimte;
- Erfafscheidingen in de margestrook zijn niet toegestaan;
- Scheiding tussen woningen zijn toegestaan, maar moeten mee-ontworpen worden in de architectuur van het gebouw. Deze mogen niet hoger worden dan 0,5 meter.
- Trapjes naar de woningen zijn toegestaan in de margestrook, hellingbanen niet;
- De hellingbaan/trap voor de fietsenkelder mag niet in de margestrook beginnen.

Aan de achterzijde op de begane grond wordt persoonlijke buitenruimte mogelijk gemaakt. Deze veranda's (balkons) behouden een open karakter. Erfafscheidingen worden mee ontworpen door de architect, zodanig dat schuttingen worden ontmoedigd. Eventuele galerijen op de verdiepingen worden zo vormgegeven dat ze ook verblijfskwaliteiten hebben.

Bomen
De Canadese populieren op de locatie zijn oud. De bomen zijn over maximaal 10 jaar aan het eind van hun levensduur. Er is dan namelijk een relatief grote kans op takbreuk, wat een gevaar vormt voor voorbijgangers. Bij de keuze voor woningbouw op deze locatie heeft de kwaliteit en leeftijd van de bomen meegespeeld.

De te kappen bomen worden gecompenseerd volgens de Bomenverordening van Amsterdam. Er staan ook kleinere bomen op de kavel. Waar mogelijk worden deze bomen verplant, zo niet dan worden ze gecompenseerd. Mogelijke compensatielocaties zijn de groene zone op de kavel zelf, in de parkstrook langs het water, binnen de Rousseaubuurt zelf of in de aangrenzende Röellbuurten.

Parkeren
Het uiteindelijk benodigde aantal parkeerplaatsen, mede afhankelijk van de parkeerdruk na invoering van het parkeerregime, zal nader worden bepaald in het openbaar ruimte ontwerp. Voor nu wordt ervan uitgegaan dat er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. De onderbouwing hiervoor staat in hoofdstuk 9.

Fietsparkeren en scooterparkeren voor bezoekers wordt meegenomen in het openbare ruimte ontwerp voor de kavel.

Fietsenstalling en bergingen
- Fietsenstalling: Voor het fietsparkeren dient te worden voldaan aan de fietsparkeernormen van Amsterdam. Een inpandige fietsenstalling is vereist, zodanig dat deze de kwaliteit van de straatgevels niet negatief beïnvloedt, de mogelijkheden voor inpandige fietsenstalling worden beschreven in bouwbrief 2015-130 van de gemeente Amsterdam;
- Bergingen: bergingen worden inpandig als onderdeel van de woning gerealiseerd.

Techniek & duurzaamheid
- Technische installaties inpandig en uit het zicht oplossen;
- Nieuwbouw wordt niet aangesloten op gas;
- Bij nieuwbouw dient te worden voldaan aan de Hemelwaterverordening van Amsterdam;
- Het middelhoogbouwdeel krijgt verplicht een groen dak, voor de hoogbouw is dit optioneel.

Beeldkwaliteit
Het plan dient te voldoen aan de welstandsnota en het beeld kwaliteitskader. Deze is te vinden in hoofdstuk 5.

5 Beeldkwaliteitskader

In dit beeldkwaliteitskader leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de bouw van het hoogteaccent. Het kader geeft aanvullende criteria naast de bestaande welstandscriteria. Het plan dient verder te voldoen aan de regels van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West (2013), beschermingsregime Tuinstad Standaard.

De Thomas à Kempislocatie ligt aan de rand van en groene as die het Eendrachtspark verbindt met het nabijgelegen Sloterpark. Deze context nodigt uit tot het nadenken over een nieuwe beeldtaal. Een hedendaagse vertaling van de tuinstedelijke kenmerken, die zich voegt in de groene omgeving en de naoorlogse tuinstad, maar tegelijkertijd ruimte biedt tot verbijzondering aan een groene rand.
Deze vertaling uit zich in een architectuur waarin beleving van het groen centraal staat.

5.1 Architectuur

Het gebouw wordt op een relatief klein kavel ingepast op een hoek van twee belangrijke lange lijnen; de groen-blauwe lijn langs de parkstrook en de stedelijke lijn langs de Burgemeester Röellstraat. In een dergelijke kleine en tegelijk zichtbare ruimte, dicht op bestaande bebouwing, mag een gebouw niet massief ogen. Het gebouw en specifiek de gevel moet een lichte uitstraling krijgen, ook teruggrijpend naar de modernistische idealen van licht, lucht en ruimte.

Architectonische eenheid

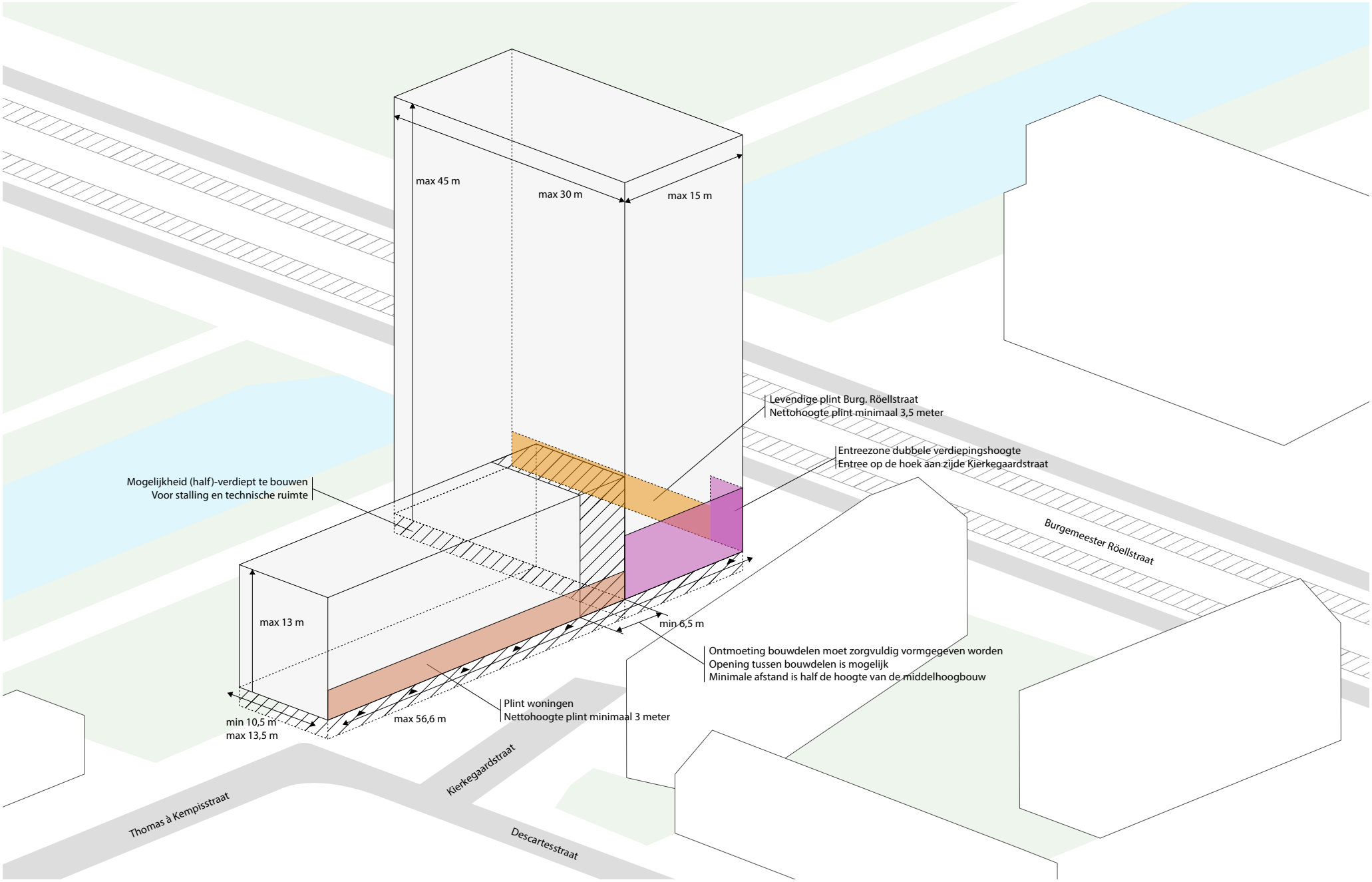
- De hoogbouw- en middenhoogbouw vormen een architectonische eenheid;
- Architectuur van de bouwmassa's is sprekend en helder. De architectuur refereert aan haar omgeving.

Oriëntatie

- De bebouwing kent een alzijdige vormgeving met een leesbare uitstraling van een woongebouw;
- Woningen in het gebouw hebben een tweezijdige oriëntatie.



Een gebouw met lichte uitstraling.
Homerustoren - Almere - Klunder Architecten



Isometrisch schema Thomas à Kempislocatie

5.2 Gevelopbouw

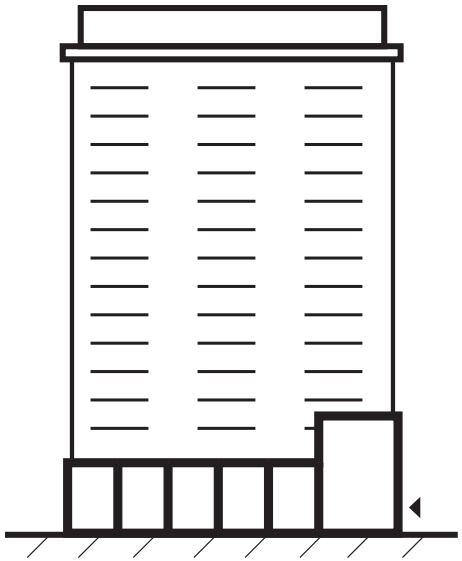
Het woongebouw op de kruising van twee belangrijke lange lijn heeft een sterke vormgeving nodig. Dit betekent hoogwaardige en eerlijke materialen die mooi verouderen, hoge plinten en een sterke algehele vormgeving van het gebouw. Het gebouw moet de interactie aangaan met zijn omgeving.

Gevelkarakteristiek

- De bouwdelen zijn in volumeopbouw, detaillering en materialisering verwant aan elkaar;
- De gevel heeft reliëf waardoor schaduwwerking ontstaat;
- De woningen in de bouwdelen zijn gericht op en hebben een relatie met de openbare ruimte. Deze relatie komt tot uitdrukking in de openheid van de gevels. De openheid moet de ruimtelijke en visuele relatie tussen binnen en buiten versterken;
- Gevels met daarachter andere functies dan wonen hebben ook een relatie met de openbare ruimte;
- Publieke functies en entrees worden in de architectuur zichtbaar gemaakt door materialisatie en/of accentvorming;
- De gevels op voetgangersniveau hebben een open karakter, niet langer dan één beukmaat aan achtereenvolgende dichte gevels;
- De kopgevels hebben ook een open uitstraling.

Gevelopbouw

- Het gebouw heeft een duidelijke gevelopbouw met een plint, middendeel en beeindiging die het bouwvolume een herkenbare geleding geeft;
- De bouwblokken worden voorzien van een plat dak. Installaties zijn onderdeel en weggewerkt in het silhouet;
- Het gebouw en specifiek de gevel, krijgt een lichte uitstraling, kenmerkend voor de modernistische idealen van licht, lucht en ruimte;
- De hoofdmassa van de bebouwing kent een ritmische geleding.



Gebouw bestaat uit plint, middendeel en beeindiging.



Een gebouw met lichte uitstraling en open kopgevels.
Woontoren - Antwerpen - Wiel Arets



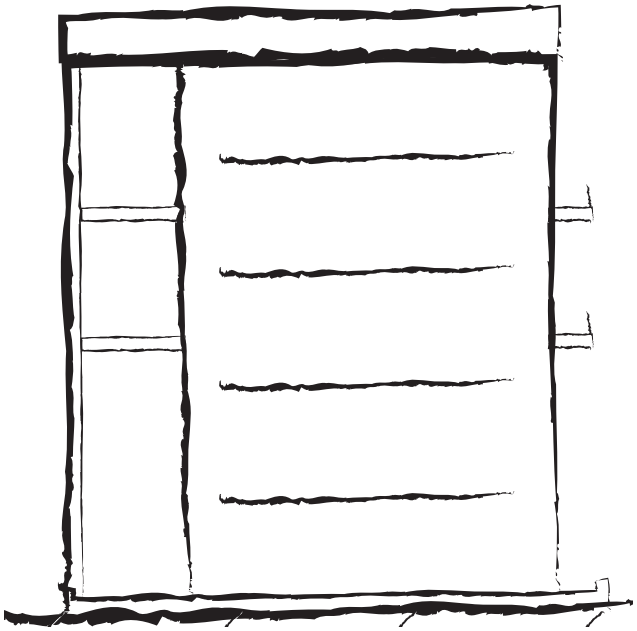
Woningen gericht op en met relatie tot het groen.
Klarenstraat - Amsterdam - Vanschagen Architecten (renovatie)



Open kopgevel en galerij binnen de rooilijn
Senecaflat - Amsterdam - Vanschagen Architecten (renovatie)

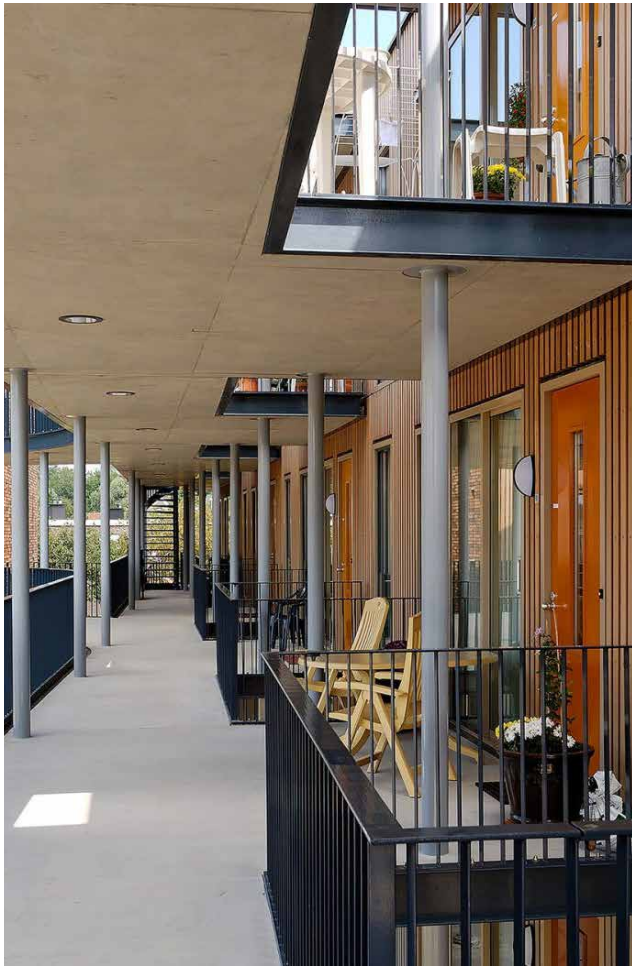
Galerij en balkons

- Eventuele galerijen en verticale ontsluiting moeten binnen de rooilijnen worden gerealiseerd;
- Galerijen en balkons zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp;
- Balkons zijn vormgegeven als elementen die de plasticiteit van de bouwmassa's versterken;
- De onderzijde van de balkons en galerijen is als een zichtzijde afgewerkt;
- Galerijen hebben voldoende maat en verblijfskwaliteit;
- Balkons worden maximaal 0,80 meter uitkragend buiten de gevel geplaatst en hebben een diepte van minimaal 1,20 meter;
- De balkons en veranda's kijken op de parkzone.



Galerijen moeten voldoende verblijfskwaliteit hebben.

Balkons mogen maximaal 0,8 meter uitkragen buiten het bouwvolume



Galerij met afstand tot de private verblijfsruimte Corneliahof - Pernis - Bureau Massa



Balkons zijn in een integraal onderdeel van het gevelontwerp, worden binnen de rooilijn gerealiseerd en kijken uit op het groen.
Jeruzalem Blok N - Amsterdam - Studioninedots



Galerij met verblijfskwaliteit
Studentenhuis Weesperstraat - Amsterdam - Hertzberger



Balkons hebben maximaal een kleine uitkraging.
Senecaflat - Amsterdam - Vanschagen Architecten (renovatie)

5.3 Plint en ontsluiting

De plint van het gebouw draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke openbare ruimte. Entrees en leefruimte van afzonderlijke woningen moeten zo veel als mogelijk in de plint komen. De entree van de appartementen krijgt een centrale plek en wordt in de architectuur zichtbaar gemaakt door materialisatie en/of accentvorming. Je moet van buiten kunnen zien wat er binnen gebeurt en andersom. Er moet voorkomen worden dat fietsen in de openbare ruimte worden gestald, daarom moet er een goede toegankelijkheid van de inpandige fietsenstalling worden gerealiseerd.

Plint

- De plint wordt gevormd door de eerste twee bouwlagen;
- De begane grond verdieping heeft een nettohoogte van minimaal 3,5 meter;
- De plint wordt in detaillering en/of de ligging van het gevelvlak nadrukkelijk anders vormgegeven dan de bovenliggende verdiepingen;
- De verhoogde plint vormt een solide en tegelijkertijd open drager van het gebouw en draagt bij aan een goede landing van het gebouw in zijn omgeving;
- De plint aan de Burgemeester Röellstraat krijgt een levendig karakter met waar mogelijk voordeuren en leefruimtes aan de straat;
- Het middenhoogbouwdeel heeft voordeuren en waar mogelijk leefruimtes aan de straat;
- De functies in de plint dragen bij aan de levendigheid en sociale veiligheid op straat.

Entree

- De entree voor de appartementen in de hoogbouw ligt aan de Kierkegaardstraat, krijgt een dubbele verdiepingshoogte en een zeer open karakter;
- De entree is zo ontworpen dat deze als zodanig leesbaar is binnen het gevelontwerp van het gebouw.



Een verhoogde open plint met een gepronceerde entree.
Entrance building - Amsterdam - SeARCH

Overgang privé - openbaar

- De overgang prive - openbaar wordt zorgvuldig vormgegeven. Er wordt een balans gezocht tussen leven op de straat en voldoende privacy voor bewoners;
- Een margestrook van circa 1 meter aan de Burgemeester Röellstraat en de Kierkegaardstraat zorgt voor een extra buffer tussen de openbare ruimte en de woning;
- Persoonlijke buitenruimte op de begane grond behoudt een open karakter en zijn niet afsluitbaar met schuttingen. De erfafscheiding wordt mee-ontworpen met het woongebouw.

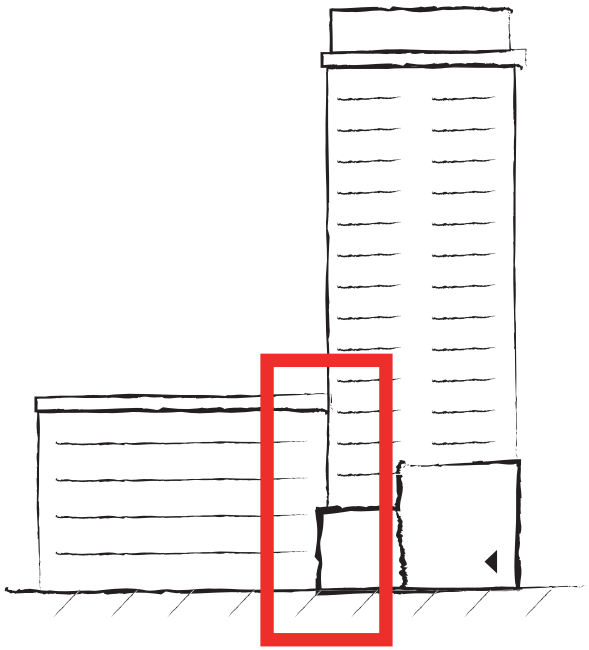


Duidelijke gevelopbouw met open plint en subtiele afsluiting.
Frame - Amsterdam - Frits van Dongen

5.4 Ontmoeting gebouwdelen

Extra aandacht moet uitgaan naar de ontmoeting van beide bouwdelen. Hier moet een ruimte verbijzondering komen die zowel de eenheid van het gebouw als de uniciteit van beide bouwdelen benadrukt.

- De schakel tussen de bouwdelen heeft een ruime maatvoering, zowel in breedte als hoogte;
- Een opening tussen de bouwdelen is mogelijk;
- Bij de ontmoeting van de gebouwdelen moet de connectie met de groene achterzijde ervaarbaar zijn.





Entree en hoogwaardige collectieve binnenruimte/ontsluiting.
Woontoren - Antwerpen - C.F. Møller



Brede galerij met verblijfskwaliteit als schakel tussen bouwdelen.
Entrance building - Amsterdam - SeARCH

5.5 Materialisering & detaillering

Op een zichtlocatie zoals deze moet een gebouw komen met een hoogwaardige uitstraling, waarbij de compositie, materialisatie en detaillering een spannend en evenwichtig gevelbeeld oplevert.

Materialisering

- De materialisering van het gebouw moet solide zijn en een hoogwaardige uitstraling hebben. Er wordt rekening gehouden met de veroudering en mogelijkheden in het onderhoud;
- De materialisering en detaillering refereert op een speelse manier naar de bestaande achitectuur van de Rousseaubuurt;
- De gevel wordt gedeeltelijk in baksteen vervaardigd. Het baksteen wordt gebruikt als vlakvulling binnen de compositie van de gevel, kenmerkend voor de functionalistische architectuur in de buurt;
- Kleur wordt terughoudend toegepast.

Detaillering

- Duurzaamheidsoplossingen dienen in het architectonisch ontwerp geïntegreerd te worden;
- Plaatmaterialen met zichtbare bevestigingen zijn uitgesloten. De maatvoering van plaatmateriaal dient zorgvuldig op de ritmiek van het gevelbeeld afgestemd te worden;
- Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee-ontworpen in het gevelbeeld;
- Maatregelen tegen windhinder zijn een integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Baksteen als vlakvulling in de gevelcompositie
Klarenstraat - Amsterdam - Vanschagen Architecten (renovatie)



Hoogwaardige materialen met ingetogen sprekende detaillering
Bakemabuurt - Amsterdam - Vanschagen Architecten



Baksteen als vlakvulling in de gevelcompositie
Nusselein - Amsterdam - ANA Architecten

5.6 Buitenruimte

De karakteristieken van de openbare ruimte van de tuinstad moet worden behouden en waar mogelijk hersteld en versterkt. Daarbij vormt het gebouw de schakel tussen de stedelijke voorzijde en de parkachtige achterzijde.

Zuid en west: parkachtig

- De zones ten zuiden en westen van het gebouw krijgen een parkachtige uitstraling. De parkstrook langs het water zet door in dit gebied;
- De bomentaal van Nieuw-West wordt zo goed als mogelijk hersteld en waar mogelijk verbeterd;
- Het parkachtige landschap krijgt een ontwerp dat aansluit op het tuinstadkarakter van Nieuw-West.

Noord en oost: Stedelijk

- De openbare ruimte ten noorden en oosten van het bouwwerk krijgt een meer stedelijk karakter;
- In de stedelijke ruimte zijn groenelementen aanwezig, grotere groenvlakken zijn niet passend in deze ruimte;
- De openbare ruimte is zo ontworpen dat mensen elkaar kunnen ontmoeten.



Persoonlijke buitenruimte moet mee-ontworpen worden met het gebouw. Schuttingen zijn niet toegestaan
Sfeerimpressie HOLT - Groningen - DELVA



Een margestrook aan de voorzijde verzacht de overgang van privé naar openbaar
(project onbekend)



Persoonlijke buitenruimte mee-ontworpen met het gebouw.
Sfeerimpressie Metropolloyd - Rotterdam - ANA Architecten



Persoonlijke buitenruimte mee-ontworpen met het gebouw.
Finderup Park - Aarhus - *C.F. Møller*

6 Participatie en communicatie

Het plan voor het nieuwe woongebouw in de Rousseaubuurt is op verschillende manieren gecommuniceerd door zowel de gemeente als Stadgenoot. In oktober 2021 is een nieuwsbrief verspreid aan alle bewoners in de buurt en daar net buiten. In deze nieuwsbrief konden de bewoners lezen voor wie het gebouw wordt ontworpen, hoe hoog het gebouw wordt en op welke manier zij konden reageren op de plannen.

6.1 Buurtbijeenkomst – buurtbus

Om vragen te beantwoorden en reacties op te halen van bewoners op de eerste ideeën stonden de gemeente en Stadgenoot vier dagen met de buurtbus in de wijk, op verschillende tijdstippen doordeweeks en op zaterdag.

Reacties
Er is gesproken met zo'n 70 buurtbewoners verspreid over de 4 dagen. Ze konden hun reactie achterlaten op een kaartje in de bus, of een reactie mailen. Hiervan hebben 10 bewoners gebruikgemaakt. Er is wisselend gereageerd. De meeste bewoners begrijpen goed dat er meer woningen nodig zijn voor Amsterdammers. Maar ze vinden het wel zonde van dit mooie stukje groen in de buurt. Sommigen gaven daarbij aan de hoogbouw niet te zien zitten vanwege de verwachte negatieve invloed ervan op de beleving van licht, lucht en ruimte. Voor de toekomstige buren van het nieuwe woongebouw is de afname van de ruimtebeleving heel letterlijk omdat deze naast hun complex komt. Andere bewoners vroegen zich af waarom er niet andere prijsklassen worden bijgebouwd dan sociale huur. Enkele bewoners gaven aan kansen te zien in een duurzame ontwikkeling van het woongebouw en gaven mee om bij de uitwerking aandacht te hebben voor ontmoetingsruimten voor ouderen en voor rustige studieruimten voor jongeren. Er werden ook concrete tips meegegeven voor de architect over bijvoorbeeld isolatie en de keukens. Daarnaast zijn er bewoners die graag zelf een betere woning willen en voorrang op een woning in de nieuwbouw wensen. Ook spraken bewoners hun zorgen uit over het parkeren in de buurt. Het is nu al moeilijk om een plekje te vinden en de vrees is dat het alleen maar lastiger wordt als er meer mensen komen wonen.

Wat is er gedaan met de reacties?
De suggesties en reacties van bewoners zijn meegenomen in de concept investeringsnota en/of worden meegegeven aan de architect om rekening mee te houden in het gebouwontwerp. Tijdens de inspraakperiode van de investeringsnota hebben bewoners en andere belanghebbenden de mogelijkheid om (nogmaals) te reageren op de plannen. Op de vragen en de meeste reacties heeft de gemeente persoonlijk gereageerd. Belangrijk om te vermelden is dat met Stadgenoot reeds is afgesproken dat zij in hun bestaande vastgoed aan de Van Leeuwenlaan (gelegen nabij het Confuciusplein) een buurtkamer realiseren of een andere maatschappelijke voorziening waaraan de buurt behoefte heeft. Om de gewenste differentiatie in de buurt te realiseren brengt Stadgenoot voor elke sociale huurwoning op de Thomas à Kempislocatie een woning in de bestaande voorraad naar het middensegment (na mutatie). De gemeente onderschrijft het belang van voldoende groen van goede kwaliteit in de buurt. Daarom wordt bij het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte rond de nieuwbouw extra aandacht besteed aan het creëren van een hoogwaardig groene ruimte voor mens en dier en het verbeteren van de groene routes naar de grotere groengebieden. Dan wordt bijvoorbeeld ook duidelijk hoeveel bomen er op de Thomas à Kempislocatie nieuw geplant kunnen worden. Het ontwerp wordt aangegrepen om in overleg met de bewoners extra mogelijkheden voor buitensport, spel en bewegen te creëren.
Ook wordt bij de uitvoering van de eerder vastgestelde herinrichting van de Rousseaubuurt gekeken of er met kleine aanpassingen nog extra groenelementen kunnen worden toegevoegd.

6.2 Vervolg participatie

Als de investeringsnota voor de Thomas à Kempislocatie wordt vastgesteld volgt het gebouw- en openbare ruimteontwerp. Stadgenoot presenteert het gebouwontwerp aan de buurt voor de aanvraag omgevingsvergunning. Gemeente betrekt bewoners bij het opstellen van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte rond de Thomas à Kempislocatie.



De Buurtbus stond 4 dagen in de Rousseaubuurt om reacties van bewoners op te halen

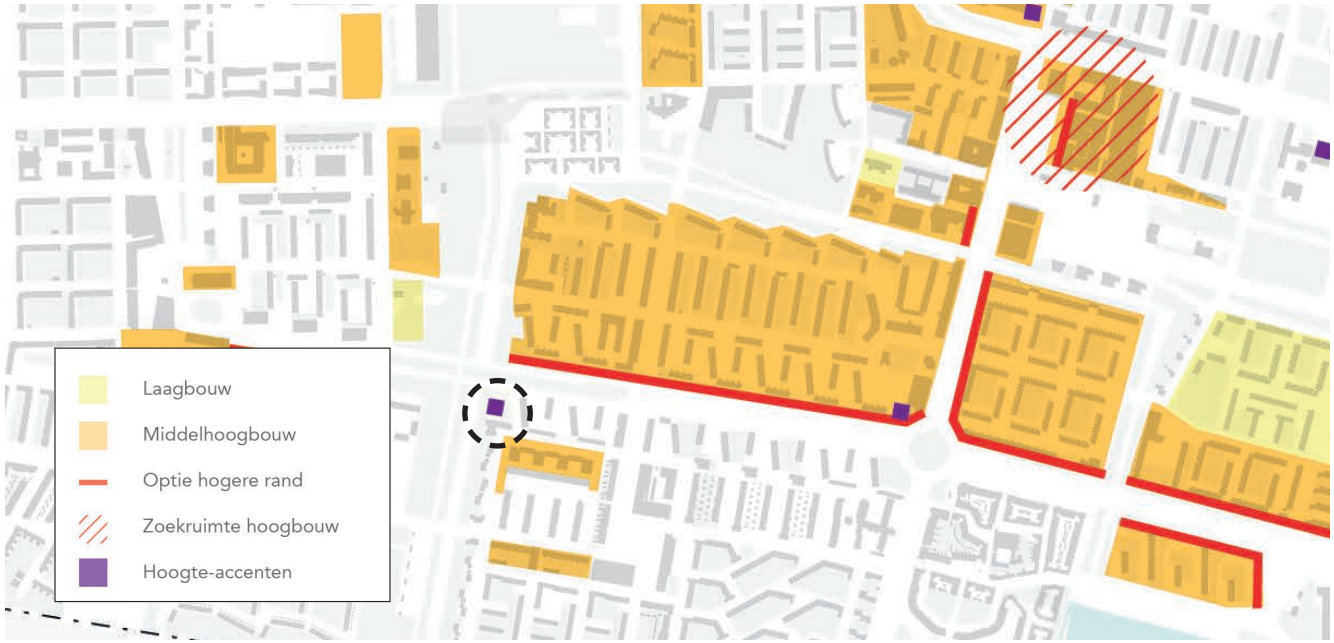
7 Ontwikkelstrategie

De omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) wijst de Burgemeester Röellstraat aan als ontwikkelgebied, in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019) wordt de kavel aangewezen als potentiële hoogbouwlocatie en het Stedenbouwkundig Kader Rousseaubuurt en De Savornin Lohmanstaat (2021) wijst de hoek aan als woningbouwlocatie.

In 2019 heeft de gemeente, na het vestigen van een Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG) de percelen inclusief het pand naast de locatie verworven. Spoed was benodigd omdat het pand al te koop stond.

Voor een goede inpassing in de ruimtelijke structuur is het nodig om de twee locaties in samenhang te herontwikkelen.

In 2020 heeft Stadgenoot na een ruil, waarbij met een interventie van de burgemeester een perceel met opstal aan de gemeente terug werd gegeven, de grondpositie op de Thomas à Kempislocatie verworven. Met Stadgenoot is in 2020 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de locatie. In 2021 zal een overeenkomst worden opgesteld voor de 1-op-1 gunning aan Stadgenoot.



Proces
De gemeente heeft de regie in de herontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie. Onderhavige investeringsnota bevat de randvoorwaarden voor de herontwikkeling.

In 2022 zal het pand naast de Thomas à Kempislocatie door de gemeente worden gesloopt waarna aansluitend de terreinen bouwrijp gemaakt en het te ontwikkelen kavel in erfpacht wordt uitgeven aan Stadgenoot. De architect van het pand is geïnformeerd over de plannen voor locatie en pand.

In 2024 richt de gemeente de openbare ruimte op de locatie in.

Relatie sociale huur- en middensegment
Een gedifferentieerde buurt vergt een woonprogramma met meer woningsegmenten dan enkel sociale huur. Op het naast gelegen Diderotblok worden 116 sociale huurwoningen toegevoegd aan de buurt. Op de Thomas à Kempislocatie volgen circa 85 sociale huurwoningen. In de Intentiebrief is met Stadgenoot afgesproken dat voor de gronduitgifte van het Thomas à Kempislocatie duidelijk moet zijn waar in de bestaande voorraad in de Rousseaubuurt circa 85 woningen worden omgezet naar middensegment huurwoningen.

8 Proces, middelen en planning

In dit hoofdstuk beschrijven we welke middelen er nodig zijn om de ontwikkeling aan de Thomas à Kempislocatie mogelijk te maken en wat de planning voor de ontwikkeling van de kavel is.

Juridisch planologisch
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Slotermeer 2018. Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en maakt de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied niet mogelijk.

Dit betekent dat de ontwikkeling op een andere wijze mogelijk gemaakt moet worden. Daarbij behoort een bestemmingsplan niet meer tot de mogelijkheden, vanwege de aankomende Omgevingswet, die naar verwachting in de tweede helft van 2022 van kracht wordt. Het instrument bestemmingsplan bestaat na het van kracht worden van deze wet niet meer. Vanaf dat moment dient gewerkt te worden met het nieuwe instrument, het omgevingsplan.

De verwachting is dat, eind 2022 het mogelijk is om voor de ontwikkelingen een omgevingsplan op te stellen. Het is echter niet wenselijk om zolang te wachten. Vandaar dat gekozen is om de ontwikkeling mogelijk te maken met een afwijking van het bestemmingsplan Slotermeer 2018. Gezien de omvang van de ontwikkeling zal het gaan om een ingrijpende afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor wettelijk de uitgebreide voorbereidingsprocedure voorgeschreven is. Tevens dient bij een dergelijke afwijking een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd te worden en dient de afwijking aangevraagd te worden (aanvraag om een omgevingsvergunning).

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar (i.c. Stadgenoot) zorg draagt voor de aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en omgevingsonderzoek. Om de integraliteit van de ontwikkelingen te behouden zal de onderhavige investeringsnota behorend bij het door de gemeente te nemen investeringsbesluit het kader zijn waarbinnen de afwijkingen moeten passen.

Milieu Effect Rapportage
In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben. Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor activiteiten die wel worden genoemd in het Besluit m.e.r., maar vanwege de omvang van de activiteit (onder de drempelwaarde) geen m.e.r.(beoordelings) plicht kent. Voorliggend project voorziet in nieuwe woningbouw en kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dergelijke projecten zijn genoemd in het Besluit m.e.r.

De drempelwaarden die behoort bij dit project wordt niet overschreden, waardoor er geen m.e.r-plicht of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is. Het is wel noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling te doen.

Financiën
Voor de ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie is een verkenning gemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan van kosten en opbrengsten om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid (zie financiële bijlage Thomas à Kempislocatie).

Nadat het plan ter inzage is gelegd in de buurt zal er een grondexploitatie worden opgesteld.

Ruimtegebruik
Het plangebied van de Thomas à Kempislocatie heeft een oppervlakte van circa 4.535 m² waarvan ongeveer 1.045 m² in erfpacht wordt uitgegeven

Programma en opbrengsten
In het plangebied worden circa 85 woningen gerealiseerd die voor 100% in de sociale huursector zullen worden geëxploiteerd door woningcorporatie Stadgenoot. Voor deze ontwikkeling geldt de reguliere grondprijs voor sociale woningen die worden geëxploiteerd door een Toegelaten Instelling.

Investeringen
De investeringen betreffen vooral de kosten voor de aankoop van de huidige bebouwing op het kavel (aangekocht in 2019), de sloop van de bebouwing, het bouwrijp maken van de grond, de inrichting van de openbare ruimte en de proceskosten voor voorbereiding en uitvoering.

Fasering
De ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie zal in 1 fase worden uitgevoerd. De voorbereiding van het bouwrijpmaken staat gepland in Q4 2022, de start bouw van de woningen staat gepland in Q1 2023.

Saldo grondexploitatie
Het geprognosticeerde saldo van de grondexploitatie is negatief (netto contante waarde per 01-01-2021). Het tekort wordt gedekt uit het vereveningsfonds.

De uitgangspunten, kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de financiële bijlage Thomas à Kempislocatie, die als geheime bijlage bij deze Investeringsnota is gevoegd.

Planning besluitvorming
De planning voor de ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie is leidend en bepalend voor de aanpak van de complexen van Stadgenoot in de Rousseaubuurt die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt en nieuw gebouwd worden. De nieuwbouw op de Thomas à Kempislocatie wordt ingezet voor de herhuisvestingsopgave die deze aanpak met zich meebrengt.

Het streven is om Q1 2023 te beginnen met de bouw. Om die planning te kunnen halen ziet het besluitvormingsproces er als volgt uit:

De concept Investeringsnota Thomas à Kempislocatie zal Q1 2022 ter inzage worden gelegd voor inspraak door alle belanghebbenden. De concept Investeringsnota zal hiertoe ook digitaal worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Na de inspraakperiode worden de reacties met antwoord daarop vastgelegd in een Nota van Beantwoording. De eventuele aanpassingen aan de investeringsnota worden daarin benoemd en doorgevoerd in de investeringsnota zelf.
De investeringsnota wordt samen met de nota van beantwoording en de geheime financiële bijlage met grondexploitatie aangeboden aan het college van B&W voor akkoord. Het college vraagt vervolgens op basis van nota en grondexploitatie het investeringsbesluit aan de gemeenteraad.
Sloop en bouwrijp maken volgen vervolgens in Q4 2022.

Beheer openbare ruimte
Na het investeringsbesluit zijn de beschikbare middelen bekend en kan het ontwerp openbare ruimte worden opgesteld. Dit ontwerp wordt in samenspraak met de buurtbewoners gemaakt. Naast wensen van bewoners is ook ‘beheerbewust ontwerpen’ een uitgangspunt van de gemeente. Na oplevering wordt het gebied aan de beheerder (Stadswerken) overgedragen. De inrichting dient ook na overdracht te passen bij de middelen die voor onderhoud worden gereserveerd.

Bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid
Na vaststelling van de investeringsnota wordt door de ontwikkelaar (i.c. de corporatie) een plan opgesteld waarin de eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid voor de omgeving tijdens de uitvoering worden vastgelegd, evenals de wijze waarop de ontwikkelaar hierover communiceert met de omgeving. Het gaat hierbij om de bescherming van onder meer omwonenden, verkeersdeelnemers en spelende kinderen tegen de externe risico’s van het bouwen en bouwverkeer.

9 Milieu/technisch onderzoek

De ontwikkeling van de Thomas à. Kempislocatie moet voldoen aan diverse milieu/technische randvoorwaarden en bijbehorende regelgeving. Definitieve onderzoeken hiervoor worden uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvergunningprocedure. De volgende (benodigde) onderzoeken geven een eerste indicatie van de milieu/technische haalbaarheid en randvoorwaarden die aan de ontwikkeling worden gesteld.

Flora en fauna onderzoek
Voordat de ontwikkeling plaats kan vinden dient een zogenaamde quickscan flora en fauna plaats te vinden. Onderzocht wordt of op de locatie dier- en/of plantsoorten aanwezig zijn die op grond van de Wet natuurbescherming strikt beschermd. Mochten strikt beschermde soorten worden aangetroffen dan dienen of maatregelen genomen te worden om verstoring te voorkomen of indien dergelijke maatregelen niet mogelijk zijn, dient een ontheffing van de wet aangevraagd te worden. Voordat een ontheffing aangevraagd kan worden is dan aanvullend onderzoek nodig. De natuurwaarden op de locatie zijn laag. Het is dus niet de verwachting dat er strikt beschermde dier- en/of plantsoorten worden aangetroffen.

Civieltechnisch
De civieltechnische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen zijn:

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

Parkeerbalans
Situatie parkeren Rousseaubuurt
In de openbare ruimte moet voldoende parkeercapaciteit blijven voor bezoekers en bewoners met een parkeervergunning. De parkeerdruk in een buurt ligt idealiter onder de 90%. In januari 2022 is een betaald parkeerregime ingesteld voor de buurt en de verwachting is dat daardoor de parkeerdruk onder de 90% zal komen.

In het vastgestelde herontwerp van de openbare ruimte in de Rousseaubuurt zijn er 256 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 8 invalidenparkeerplaatsen. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen om de druk onder de 90% te houden. De ontwikkeling van het Diderotblok is hierin meegenomen, die van de Thomas à Kempislocatie nog niet.

Het parkeerregime is begin 2022 ingevoerd en zittende bewoners krijgen de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen. De adressen van nieuwbouwwoningen worden uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen, dus ook de nieuwe bewoners van de Thomas à Kempislocatie. Uitzondering daarop zijn bewoners die als gevolg van de vernieuwing hun woning moeten verlaten en terugkeren in deze buurt. Deze bewoners mogen hun parkeervergunning behouden als ze deze voor de verhuizing al hadden.

Parkeerbalans Rousseaubuurt
Omdat het parkeerregime kort geleden is ingesteld, is het op dit moment niet mogelijk het aantal parkeervergunningen in de Rousseaubuurt vast te stellen. Om de parkeerbalans op te maken wordt naar een vergelijkbare buurt in Nieuw-West gekeken, dit is een buurt met een blauwe zone regime. In zo'n buurt heeft 35% tot 70% van de huishoudens een ontheffing, gemiddeld 50%. Deze uiterste en gemiddelde waarden gebruiken we voor de Rousseaubuurt.

Op de Thomas à Kempislocatie worden circa 85 woningen gerealiseerd. Huishoudens van de Van Hemertflat in het zuidoosten van de Rousseaubuurt krijgen de mogelijkheid om door te verhuizen naar de nieuwbouw, omdat de Van Hemertflat op de planning staat voor herontwikkeling. Met de aanname voor het aantal parkeervergunningen kunnen we stellen dat er tussen de 20 en 40 huishoudens in de Van Hemertflat een vergunning zullen aanvragen. Wanneer we ervan uitgaan dat 70% van de huidige bewoners verhuist naar de nieuwbouw, dan verhuizen er tussen de 14 en 28 huishoudens met een vergunning door naar de Thomas à Kempislocatie. Dat betekent dat er in de Rousseaubuurt 6 – 12 (gemiddeld 9) minder parkeervergunningen terugkomen.

Met de nieuwbouw aan de Thomas à Kempislocatie verdwijnt ook het gebouw waar een orthopedische instrumentenmaker zat. In het vastgestelde openbaar ruimte ontwerp voor de Rousseaubuurt

(2020) zijn hiervoor nog 4 invalide parkeerplaatsen gereserveerd. Wanneer de functie op deze plek komt te vervallen kunnen zeker 3 invalideparkeerplaatsen omgezet worden tot reguliere parkeerplaatsen.

Voor het bezoekersparkeren hanteren we de norm van 1 parkeerplaats per 10 nieuw te bouwen woningen. Voor de Thomas à Kempislocatie zijn er circa 9 bezoekersparkeerplaatsen nodig. Het benodigd aantal bezoekersparkeren voor alle vernieuwingen in de Rousseaubuurt kan nog iets oplopen, afhankelijk van verdere ontwikkelingen in de buurt.

De 9 extra bezoekersparkeerplaatsen zouden in deze berekening zelfs in het minst gunstige scenario precies ingevuld kunnen worden door het aantal afnemende parkeervergunningen en de omzet van het aantal invalideparkeerplaatsen. Ervan uitgaand dat de aannames kloppen, hoeven er dus geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in de Rousseaubuurt. Indien dit toch nodig blijkt te zijn voor de parkeerbalans wordt dit meegenomen in het ontwerp openbare ruimte voor het Thomas à Kempislocatie.

Vreemdparkeerders
Het parkeerregime dat ingesteld is in de Rousseaubuurt geldt tot 19:00. Daarna kunnen er ook weer zogenoemde vreemdparkeerders in de wijk parkeren. Bij het aantal noodzakelijk beschikbare parkeerplaatsen zijn geen parkeerplaatsen voor vreemdparkeerders meegerekend.

Toekomstige parkeerdruk Rousseaubuurt
In tegenstelling tot nieuwbouw wordt renovatie niet uitgestloten voor parkeervergunningen. Dit kan gevolgen hebben voor de toekomstige parkeerdruk in de buurt. Tegelijkertijd zal de parkeerdruk langzaam afnemen als gevolg van verhuisbewegingen in de buurt, waarbij nieuwe bewoners geen recht meer hebben op een parkeervergunning.

Parkeerdrukmeting Buurt 5 Zuid
Medio 2022 wordt in Buurt 5 Zuid, waarvan de Rousseaubuurt onderdeel uitmaakt, een parkeerdrukmeting uitgevoerd. De verwachting is "[..] dat de parkeerdruk in Buurt 5 Zuid zal dalen tot ca. 80%" (p. 31 van de Nota van Beantwoording: invoeren betaald parkeren in Geuzenveld.)

Conclusie
Uitgaande van een parkeerdruk van 80% bij een fiscaal parkeerregime en gelijkblijvende parkeercapaciteit is de verwachte parkeerbehoefte van herhuisvesters met een parkeervergunning in dit project van 85 woningen op buurtniveau goed op te vangen, waarbij (tijdelijk) een lokaal hogere parkeerdruk kan blijven bestaan.

Watertoets
Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m^2 verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. Bij de nieuwbouw wordt er circa 1.050 m^2 extra verhard. Dit houdt in dat er ongeveer 105 m^2 aan oppervlaktewater gerealiseerd moet worden binnen het peilvak.

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.

Kabels en leidingen
Er is inzicht in de aanwezige kabels en leidingen in het gebied. De aansluitingen van het te slopen gebouw 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.

Bodem
De transformatie van het kavel vraagt om een integrale aanpak van de bodem, het grond-, oppervlakte- en regenwater en de kabels en leidingen, in relatie tot de ontwikkeling van de woningen. Voor de gronduitgifte verkent de gemeente de belangrijkste voorwaarden voor de water- en bodemstrategie. Uit historisch onderzoek blijkt dat de kans op vervuiling nihil is.

Archeologische waarde
Door BMA is in het kader van het bestemmingsplan Slotermeer 2018 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor geheel Slotermeer. Uit dit onderzoek

blijkt dat ter plaatse van de planlocatie een lage archeologisch verwachtingswaarde geldt, omdat sprake is van recente verstoringen in de vorm van ophogingen. Nader onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de zone van 50 km/u wegen, respectievelijk de Burgemeester Röellstraat en de De Savornin Lohmanstraat en de Burgemeester Van Leeuwenlaan.

De overige omliggende wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur, deze wegen hebben krachtens de Wet geluidhinder geen zone. De verwachting is dat de voorkeursgrenswaarden voor woningen worden overschreden vanwege het wegverkeerslawaai van de Burgemeester Röellstraat. Voor deze woningen zal een ontheffing van de voorkeurswaarde worden aangevraagd. Het gaat hier om de woningen die met de gevels gekeerd zijn naar de Burgemeester Röelstraat. Indien deze woningen uitgevoerd worden met dove gevel, dan is op grond van het geluidbeleid van Amsterdam een stille zijde verplicht.

Industrieterrein Westpoort

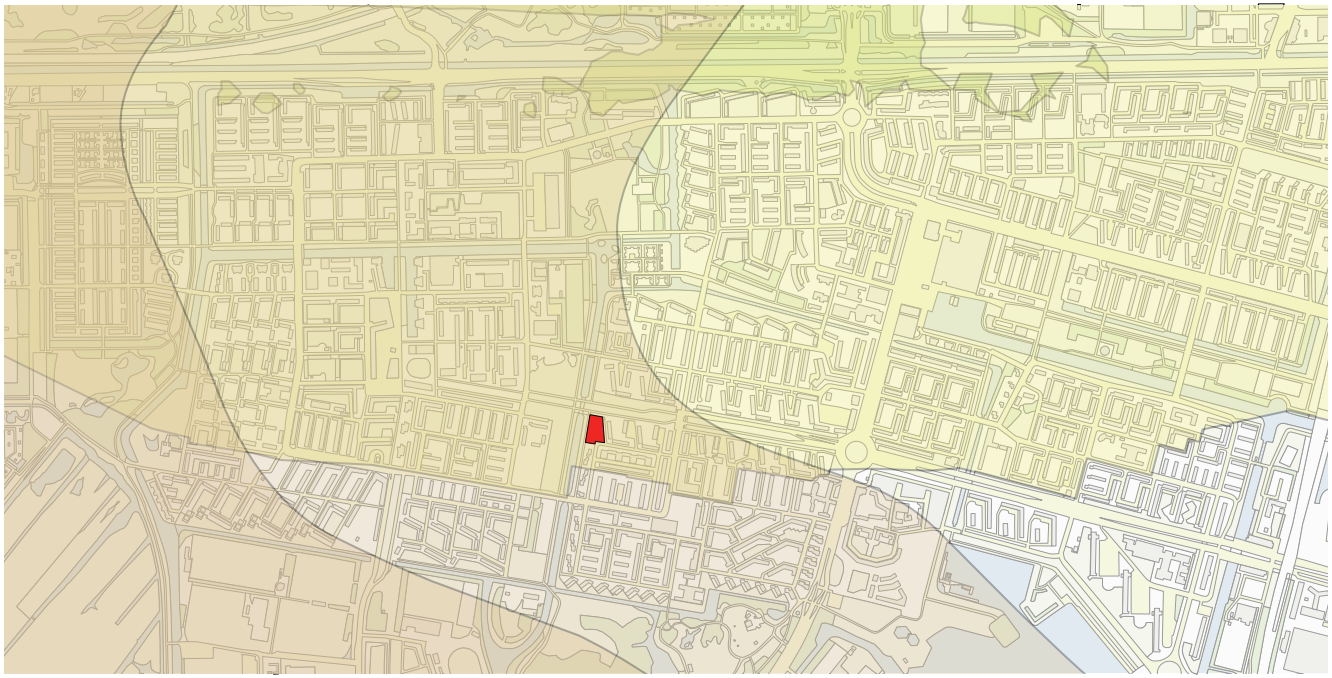
Het plan is gelegen binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort. De verwachting is dat, gezien de afstand tot het gezoneerde industrieterrein de voorkeursgrenswaarde vanwege industrielawaai niet wordt overschreden. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, dan zal een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden afgegeven.

LIB 5 zone Schiphol

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde LIB 5 zone Schiphol. Op grond van de Omgevingsverordening van de Provincie Noord – Holland dient binnen deze zone, rekenschap gegeven te worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en moet in een ruimtelijk besluit de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen mogelijk te maken. Toekomstige bewoners zullen door de woningcorporatie vooraf en actief worden geïnformeerd over mogelijke geluidshinder.

Externe veiligheid

Op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol dient in ruimtelijke besluiten voor nieuwe



Zones geluidzones industrie en ruimtelijke beperkingen Schiphol *LIB-4* *LIB-5* *Geluidscontouren industrie* *Locatie*

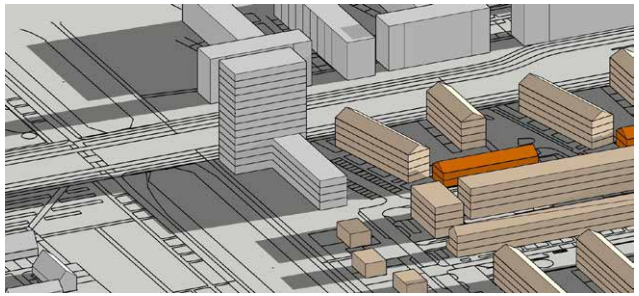
woningbouw binnen de LIB 5 zone van Schiphol aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Luchtkwaliteit onderzoek
Bij ontwikkelprojecten is het niet toegestaan dat de luchtkwaliteit met meer dan 3% verslechtert. Voor bepaalde categorieën van projecten is de 3 procent-grens getalsmatig geconcretiseerd in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Voor deze categorieën is het wettelijk geregeld (gebaseerd op berekeningen) dat in die gevallen de negatieve effecten de 3 procent-grens in ieder geval niet overschrijden. Dit betekent dat in de aangewezen gevallen zelfs geen indicatief onderzoek hoeft plaats te vinden en dat het project zonder verdere motivering of toetsing door kan gaan. Met de bouw van niet meer dan 1.500 woningen valt het project binnen een van deze categorieën. Dit betekent dat geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.

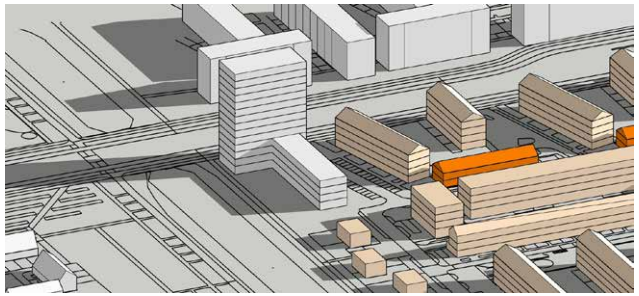
Wind
Voor gebouwen boven de 30 meter is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken wat het windklimaat is in de omgeving van het gebouw. Windhinder treedt namelijk op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Omdat binnen het project een gebouw van maximaal 45 meter hoog wordt toegestaan, is windonderzoek noodzakelijk.

Bezonning
In verband met de hoogte en omvang van het te realiseren gebouw en de nabijheid van woningen en tuinen van derden, is inzichtelijk gemaakt welke gevolgen de nieuwbouw heeft voor de bezonning op naastgelegen bebouwing. Dit resultaat is hiernaast weergegeven voor de drie data in het jaar: de langste en kortste dag van het jaar en een dag precies daartussenin. Te zien is hoe de schaduw van de nieuwbouw ‘s ochtends kort boven de parkstrook ligt. Vanaf de middag ligt de schaduw van het gebouw voornamelijk op de Burgemeester Röellstraat en aan het eind van de dag wordt het tegenoverliggende gebouw aan de Kierkegaardstraat kort in de schaduw gezet.

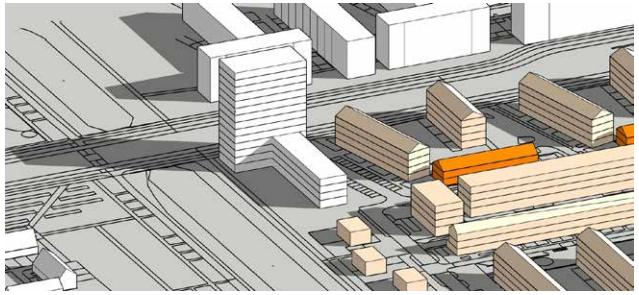
Schaduwval vanaf nieuwbouw op omliggende ruimte op 21 maart



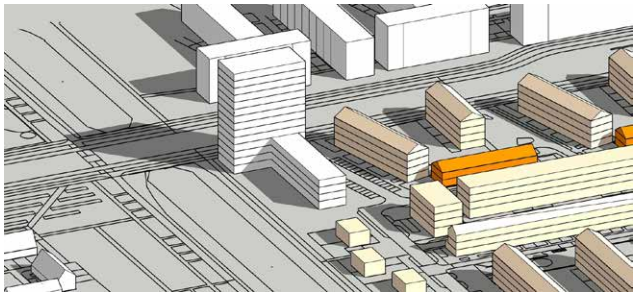
21 maart - 7:00



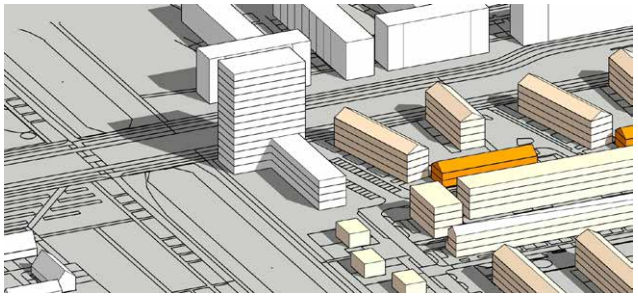
21 maart - 8:00



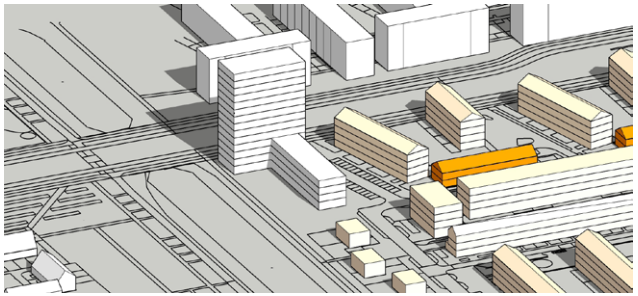
21 maart - 9:00



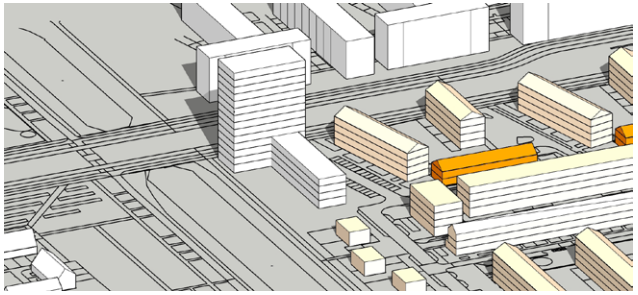
21 maart - 10:00



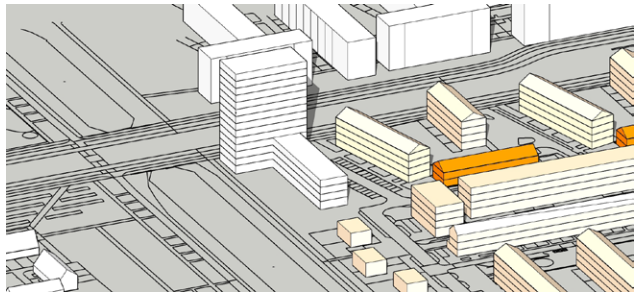
21 maart - 11:00



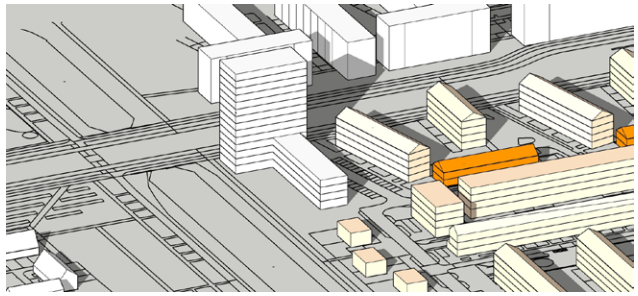
21 maart - 12:00



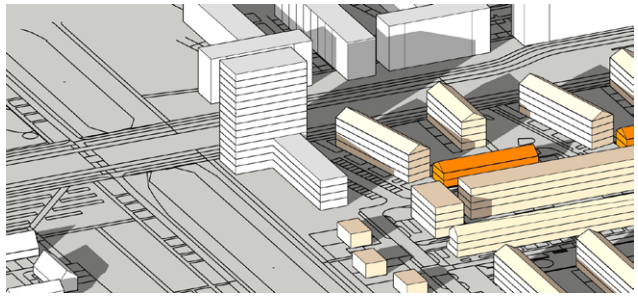
21 maart - 13:00



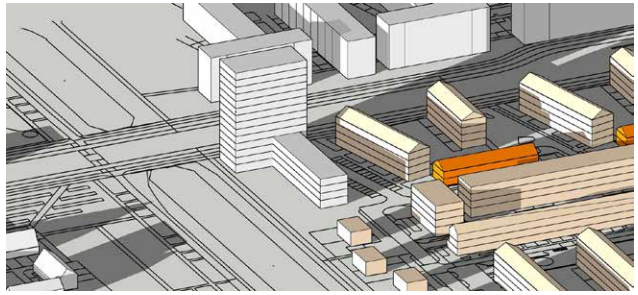
21 maart - 14:00



21 maart - 15:00

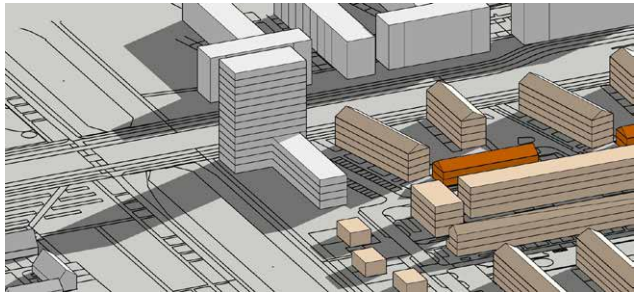


21 maart - 16:00

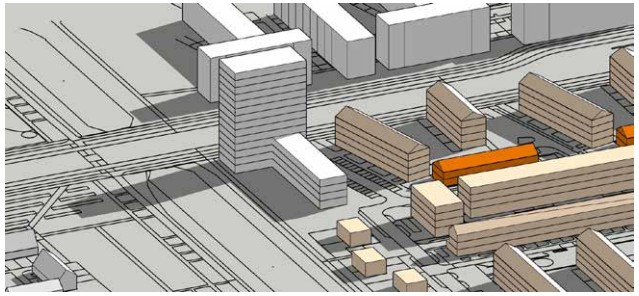


21 maart - 17:00

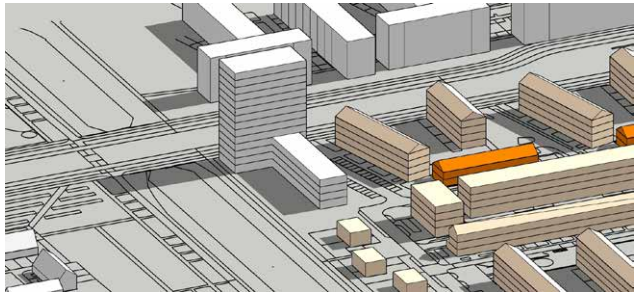
Schaduwval vanaf nieuwbouw op omliggende ruimte op 21 juni (zon op hoogste stand)



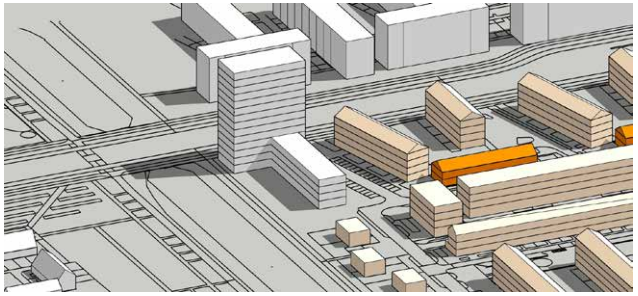
21 juni - 6:00



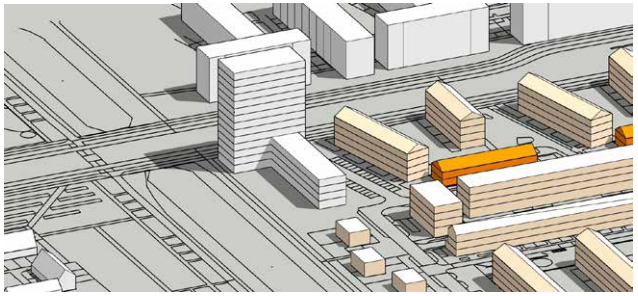
21 juni - 7:00



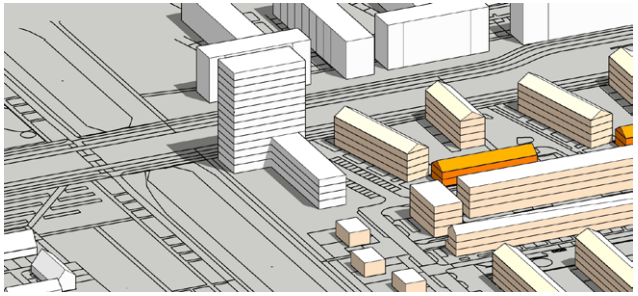
21 juni - 8:00



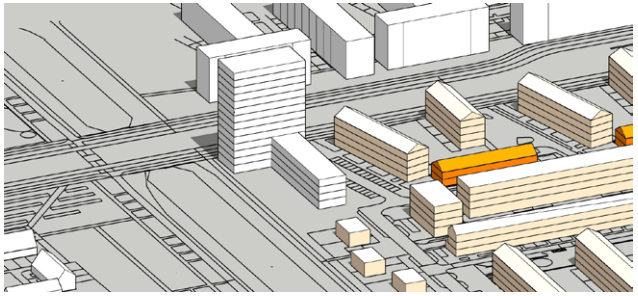
21 juni - 9:00



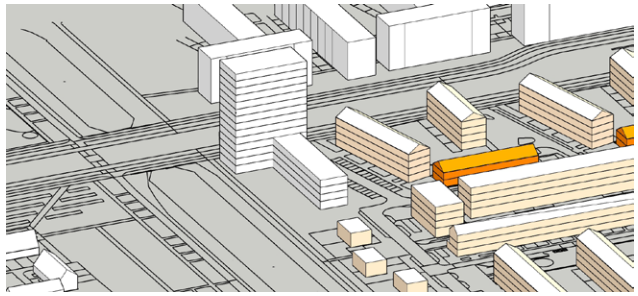
21 juni - 10:00



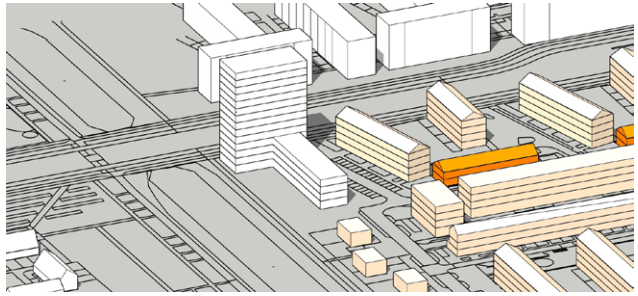
21 juni - 11:00



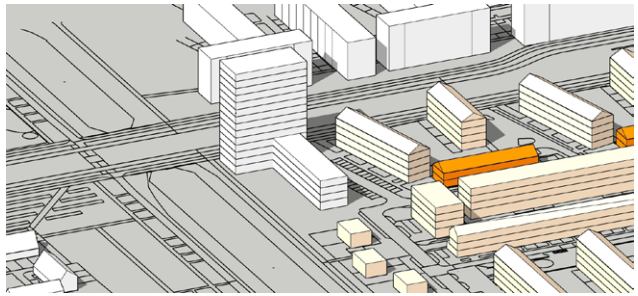
21 juni - 12:00



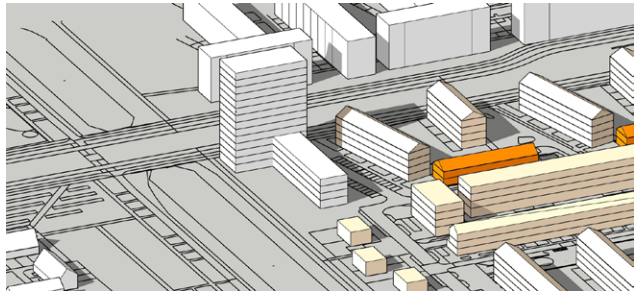
21 juni - 13:00



21 juni - 14:00

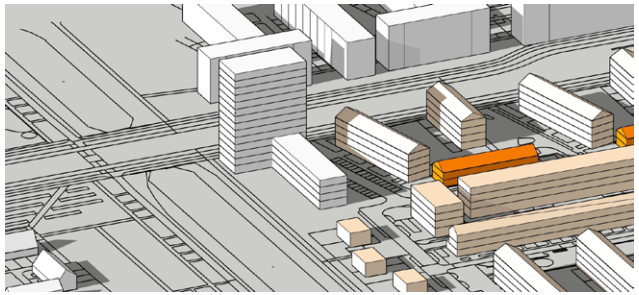


21 juni - 15:00

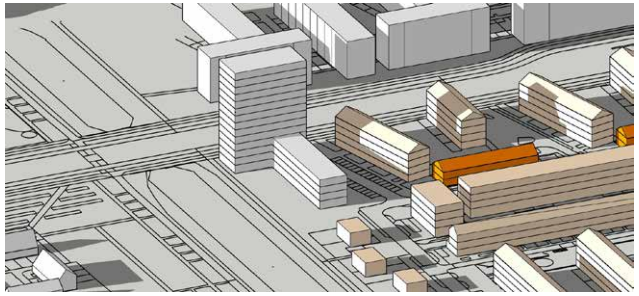


21 juni - 16:00

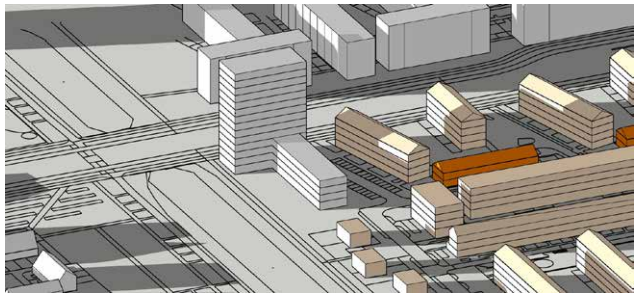
Schaduwval vanaf nieuwbouw op omliggende ruimte op 21 december (zon op laagste stand)



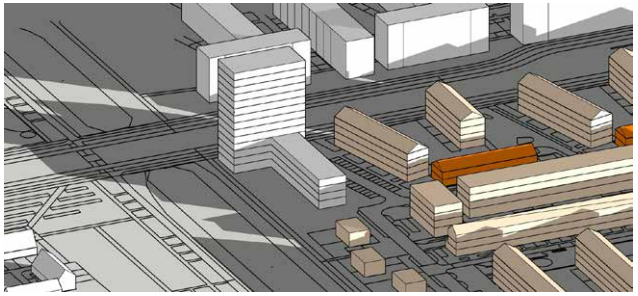
21 juni - 17:00



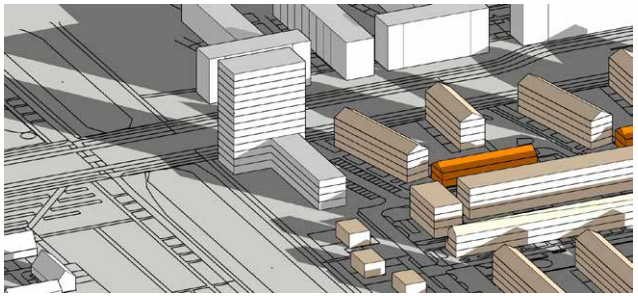
21 juni - 18:00



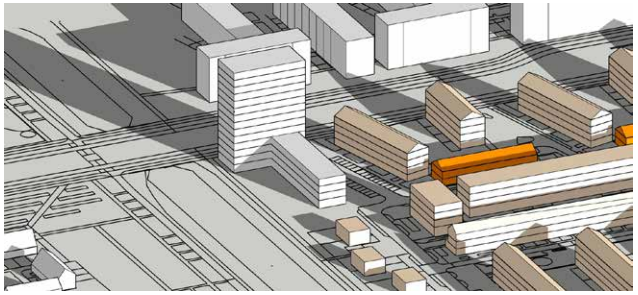
21 juni - 19:00



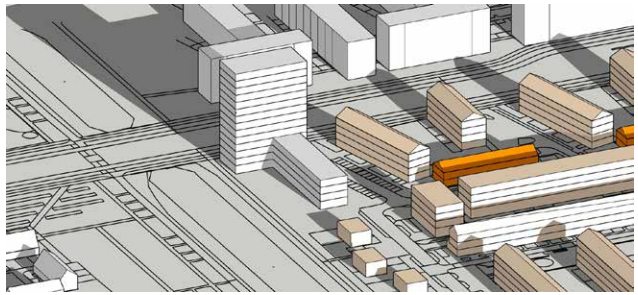
21 december - 9:00



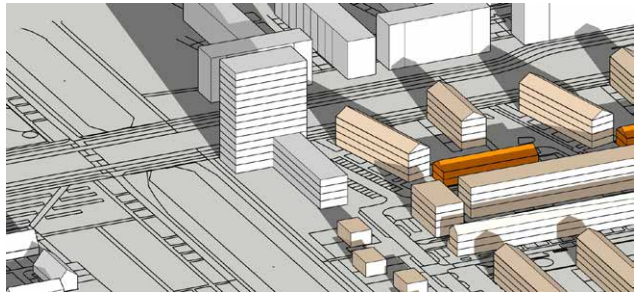
21 december - 10:00



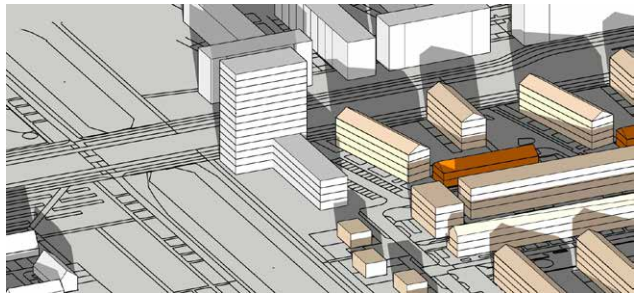
21 december - 11:00



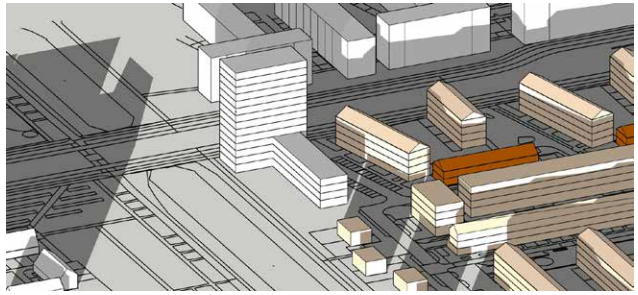
21 december - 12:00



21 december - 13:00



21 december - 14:00



21 december - 15:00

10 Bijlage

Gemeente Amsterdam

Concept
Versie 1
10 november 2021

Waterparagraaf Thomas à Kempislocatie

Behorend bij de Investeringsnota

Auteur(s)
D. de Vries
Ingenieursbureau

Opdrachtgever
G&O

Contactpersoon
A. Hofstra
Ingenieursbureau

Kenmerk
2021-1000250

Opsteller	Goedgekeurd en vrijgegeven	Paraaf	Datum
D. de Vries	L. Doodeman	03-11-2021	

Inhoud

Samenvatting 3

Voorwoord 5

1 Inleiding 6
1.1 Huidige situatie 6
1.2 Planontwikkeling 6

2 Wetgeving en waterbeleid 7
2.1 Wet- en regelgeving 7
2.2 Beleid 9

3 Waterparagraaf 13
3.1 Waterkeringen 13
3.2 Oppervlaktewater en Keur 13
3.3 Grondwater 15
3.4 Hemelwater 21

Bronvermelding 24

Samenvatting

Waterkering
Het plangebied wordt beschermd tegen inundatie door dijkring 14. Volgens de Waterwet is de huidige veiligheidsnorm voor deze dijkring 1:10.000. De Sloterbinnen- en Middelveldsepolder wordt door een secundaire waterkeringen beschermd tegen overstroming vanuit de Stadsboezem. Er bevinden zich geen waterkeringen binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde waterkering is de secundaire waterkering langs de oevers van de Burgemeester van Tienhovengracht.

Oppervlaktewater
Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een primaire watergang.
Het plangebied ligt in de Sloterbinnen en Middelveldsepolder. In deze polder wordt het oppervlaktewaterpeil beheerst op NAP -2,1 m. Er zijn geen werkzaamheden aan- of dempingen van oppervlaktewater voorzien in de planvorming.
Conform de investeringsnota is er sprake van een verhardingstoename van ca. 1.050 m^2. Om deze verhardingstoename te compenseren moet conform de Keur ten minste 105 m^2 oppervlaktewater worden gegraven binnen hetzelfde peilgebied. De hemelwaterverordening is complementair aan de Keur. Dit betekend dat oppervlaktes van waterbergende daken als alternatieve watercompensatie kunnen worden gerekend. Eventuele vermindering van verhardingstoename door verrekening van waterbergende daken dient verder te worden uitgewerkt in de planvorming en te worden afgestemd met Waternet/AGV.

Grondwater
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) rondom het projectgebied bevindt zich op ca. NAP -1,8 m. Om te voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm van 0,9 m ontwatering ten opzichte van de GHG, is een minimale maaiveldhoogte van NAP -0,9 m benodigd. Echter, een hogere maaiveldhoogte is klimaatadaptiever.

De investeringsnota voorziet in de mogelijkheid (half) verdiept te bouwen. Voor alle ondergrondse kelderconstructies geldt dat ze grondwaterneutraal dienen te worden uitgevoerd, conform het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders. Dat betekent dat indien de kelder grondwaterstroming blokkeert, er mitigerende maatregelen genomen dienen te worden. Bijvoorbeeld in de vorm van grondverbetering rondom de kelder.

Hemelwaterafvoer
Conform de doelstellingen van Amsterdam Rainproof en het GRP 2016-2021 wordt voor het plangebied geadviseerd bij de herontwikkeling het maaiveld zodanig te ontwerpen zodat een bui van 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur te veroorzaken. De Thomas à Kempislocatie ligt in een "urgent" Rainproof knelpunt [13]. Bij een Rainproof bui van 60 mm in één uur staat er in relatief veel water op straat in de buurt en omgeving.

In het maaiveldontwerp dient rekening gehouden te worden met een bergingsopgave, door bijvoorbeeld de aanleg van wadi's of andere vormen van waterberging. In de verdere planvorming dienen deze maatregelen, bouwpeilen en maaiveldplooiing verder te worden uitgewerkt en te worden getoetst.

In mei 2021 is de gemeentelijke hemelwaterverordening vastgesteld. Deze verordening wordt toegepast op alle bouwwerken waarvoor na inwerkingtreding een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd en stelt verplicht een bui van tenminste 60 mm in één uur te kunnen verwerken op eigen kavel.

Voorwoord

De voorliggende rapportage vormt de waterparagraaf bij de investeringsnota van de Thomas à Kempislocatie, Amsterdam Nieuw-west. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. De meerwaarde van de waterparagraaf is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder het systeem van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en waterkeringen, de waterkwaliteit en de riolering. De waterparagraaf geeft over het algemeen inzicht in de wijze waarop het geldende waterbeleid is vertaald naar de plankaart en het Stedenbouwkundig Plan en bestemmingsplan.

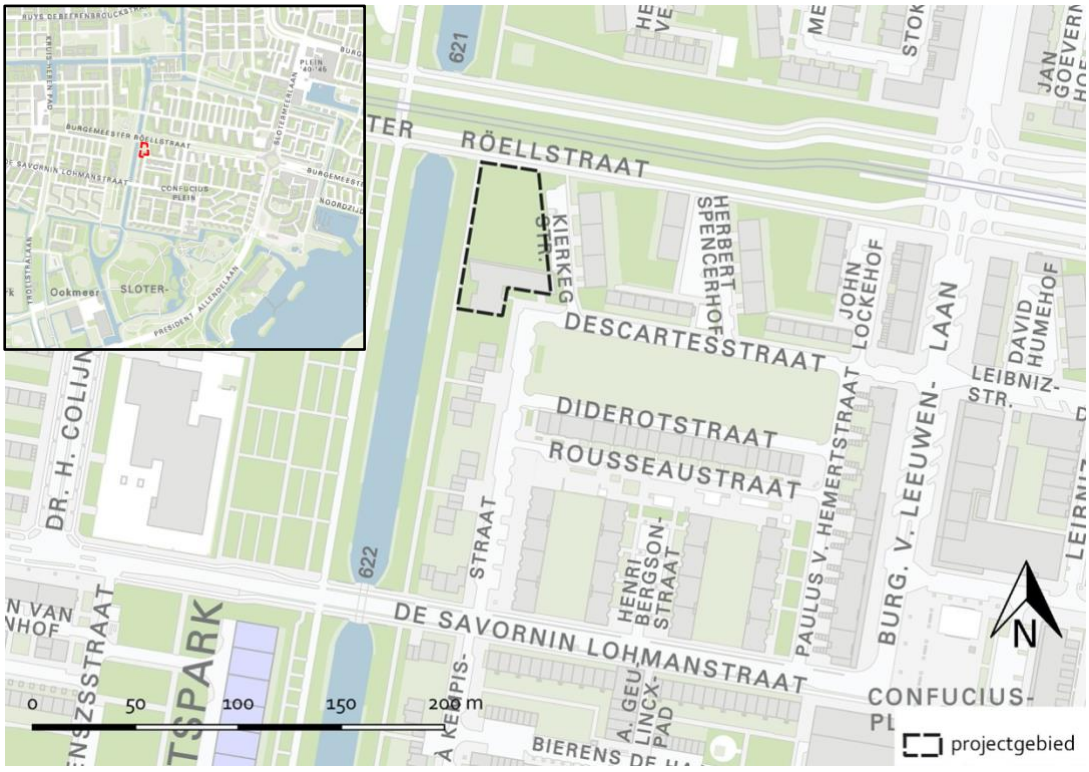
1 Inleiding

1.1 Huidige situatie

De Thomas à Kempislocatie ligt in stadsdeel Nieuw West in de wijk Slotermeer-Zuidwest en is onderdeel van de Westelijke Tuinsteden. Deze tuinsteden zijn aangelegd in de jaren '50 en '60 en zijn gegroepeerd rondom de Sloterplas, die gegraven werd voor de zandwinning ten behoeve van de ophoging.
Het gebied ligt in de Sloterbinnen- en Middelveldsepolder.

1.2 Planontwikkeling

De Gemeente Amsterdam werkt samen met woningcorporatie Stadgenoot aan de ontwikkeling van de Thomas à Kempislocatie. De locatie, langs de hoofdgroenstructuur en op het kruispunt van de Thomas à Kempisstraat met de Burgemeester Röellstraat, is in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer aangewezen voor het bouwen van een hoogteaccent [1].
Onderhavige waterparagraaf heeft betrekking op de ontwikkeling van het kavel Thomas à Kempisstraat zoals beschreven in de investeringsnota.



Figuur 1-1. Plangebied Thomas à Kempislocatie en omgeving

2 Wetgeving en waterbeleid

In dit hoofdstuk wordt aangeven welke wet- en regelgeving en welk beleid van toepassing is op de voorgenomen werkzaamheden.

2.1 Wet- en regelgeving

Besluit op de ruimtelijke ordening
Artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) verplicht bij de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kaderrichtlijn water
De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal en stroomgebiedsgericht aan te pakken. De doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water is het bereiken en beschermen van een goede toestand van landoppervlaktewater, overgangswateren en kustwateren. Onder de goede toestand vallen zowel een goede ecologische potentieel (GEP) als een goede chemische toestand. Op dit moment is de kwaliteit in veel wateren nog ontoereikend. De kwaliteit mag in ieder geval nergens achteruitgaan (stand-still). Dat betekent bijvoorbeeld dat bevorderd wordt dat lozingen indien mogelijk verplaatst worden naar minder kwetsbare waterlichamen. En dat schadelijke milieuvreemde stoffen waar mogelijk vervangen worden door andere stoffen met een vergelijkbare werking en minder schade aan het watermilieu. In deze gevallen is in feite dus geen sprake van ‘achteruitgang’.

Waterwet
De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Keur
Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

1. Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
2. Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
3. Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. Op 1 november 2019 is de meest recente Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) inclusief Beleidsregels keurvergunningen en het Keurbesluit vrijstellingen in werking getreden.

De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en oppervlaktewateren, waar door het waterschap onder bepaalde voorwaarden ontheffing op kan worden verleend. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem.

De legger is een openbaar register van het waterschap en dient als uitwerking van de Keur. Hierin wordt weergegeven aan welke eisen de wateren, waterkeringen en kunstwerken moeten voldoen.

Paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders
In lijn met het vastgestelde Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het paraplu-bestemmingsplan definitief vastgesteld op 07-10-2021. Amsterdam kent een aantal gebieden met een delicate grondwatersituatie en de gemeente wil mogelijke negatieve gevolgen voor het grondwater door de bouw van kelders voorkomen. De grondwater-gevoeligheid van de stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.
Grondwaterneutraal wordt als volgt gedefinieerd: Het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

- Voor kelders met een vloeroppervlak kleiner dan 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 m, geldt dat deze dienen te voldoen aan de in het paraplubestemmingsplan gestelde afwegingskader.
- Voor kelders met een vloeroppervlak groter dan 300 m2 of met een bouwdiepte van meer dan 4 m, geldt dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan grondwaterneutraal is, conform bovengenoemde definitie.

Hemelwaterverordening

In mei 2021 is de hemelwaterverordening vastgesteld [12]. Om de sponswerking van de stad te vergroten is hierin o.a. opgenomen dat nieuwbouw een hemelwaterberging moet hebben.

1. Een hemelwaterberging:
a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m_2 bebouwd oppervlak;
b. loost maximaal 1 liter per m2 bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool; en
c. is na 60 uur leeg.
2. Een hemelwaterberging met hergebruiksysteem:
a. heeft ten minste een capaciteit van 90 liter per m_2 bebouwd oppervlak;
b. loost maximaal 1 liter per m2 bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool;
c. is na 60 uur voor ten minste 30% leeg; en
d. leegt het restant op basis van het gebruik van het hergebruiksysteem.
3. Voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste uit het eerste lid, onder a.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op een vergunningsvrij bouwwerk met een groen dak.
5. Het geborgen hemelwater wordt in de ondergrond geïnfiltreerd. Als dat niet of maar deels mogelijk is, kan in het openbare riool worden geloosd.
6. Het hemelwater dat na toepassing van het eerste, tweede of derde lid niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of op de openbare ruimte.

Naast deze hemelwaterverordening staan ook in de keur van het waterschap voorschriften met betrekking tot waterberging. De Keur is een verordening met daarin voorschriften voor ontwikkelingen van meer dan 1.000 m2. Daarbij geldt een verplichting tot compensatieberging. De twee verplichtingen staan elkaar niet in de weg. Integendeel, ze zijn complementair aan elkaar. Door bij ontwikkelingen groter dan 1000 m_2 te voldoen aan de verplichting uit de hemelwaterverordening, wordt deels of in zijn geheel ook voldaan aan de Keur en alleen door ervoor te zorgen dat er ook waterbergingen worden aangelegd en in stand worden gehouden in gevallen waarin de Keur niet geldt, kan de gemeente het doel uit het Gemeentelijke Rioleringsplan bereiken.

2.2 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een toename van verharding mogelijk zou maken.

Het oorspronkelijke waterplan is in december 2014 tussentijds gewijzigd voor de implementatie van het rijksbeleid en de daarvoor benodigde Rijksacties die volgen uit het voorstel voor deltabeslissingen en voorkeursstrategieën in het Deltaprogramma 2015.

Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21ste eeuw
Dit kabinetsstandpunt geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van veiligheid en wateroverlast. In dit beleidsstuk wordt de watertoets geïntroduceerd om te voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.

Deltaplan Ruimtelijk Adaptatie
In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat heel Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het Deltaplan gebruikt hiervoor 7 ambities waarvan 'kwetsbaarheden in beeld brengen' er één is. Om die kwetsbaarheden in beeld te krijgen dienden alle overheden uiterlijk in 2019 een stresstest te hebben uitgevoerd voor de vier klimaatthema's: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming.

Strategie klimaatadaptatie Amsterdam
Met de strategie klimaatadaptatie zet de gemeente Amsterdam samen met de drie Waterschappen Amstel, Gooi en Vecht, Hollands Noorderkwartier en Rijnland, een stip op de horizon voor een klimaatbestendige stad. Het doel is om in 2050 zo goed mogelijk voorbereid te zijn op het veranderende klimaat.
Hierbij wordt een iteratieve aanpak gehanteerd, zodat nieuwe informatie over het veranderende klimaat kan worden verwerkt en daarop kan worden gereageerd. In deze strategie worden nog geen nieuwe plannen vastgesteld, maar vormt wel een eerste stap hiertoe.
De strategie klimaatadaptatie is een opmaat voor een gesprek met de stad. Klimaatadaptatie gaat namelijk de hele stad aan. Het doel is om in 2020 gezamenlijk een uitvoeringsagenda voor de komende jaren op te stellen met concrete plannen om Amsterdam klimaatbestendig te maken. De uitvoering van deze onderdelen gaat door, parallel aan het ontwikkelen van een brede aanpak.

Watervisie Amsterdam 2040
Deze Watervisie Amsterdam 2040 geeft een ruimtelijk economisch perspectief op het gebruik van water en oevers in Amsterdam op de lange termijn (2040) met een aantal speerpunten voor de korte termijn (2018). De centrale ambitie van deze Watervisie Amsterdam 2040 is als volgt: Amsterdam gebruikt haar water en oevers beter en duurzamer en optimaliseert de ordening van het gebruik van het water en oevers. Onder andere is het doel het water en oevers beter toegankelijk te maken en dynamisch en duurzaam gebruik van water te stimuleren.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
In mei 2011 sloten het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen en de vereniging van waterbedrijven Nederland het Bestuursakkoord water. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam, klimaatbestendig en doelmatiger te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de

stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2020 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021
Het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GRPA) 2016-2021 bevat de visie van de gemeente op het gewenste waterbeleid voor de komende jaren. De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater, de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen. In dit beleidsrapport staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld.

Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting, zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, zoals het veranderende klimaat.

Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater
Stedelijk afvalwater is huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Dit afvalwater wordt ingezameld en getransporteerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). De gemeente is verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van afvalwater. Bij de zorg voor stedelijk afvalwater wordt gekeken naar het systeem als geheel, eventueel over de stadsgrenzen heen.

Inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater
De gemeente is verantwoordelijk voor een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater. Daarbij gaat het niet alleen om het buizenstelsel in de grond, maar in toenemende mate ook om de openbare ruimte waarin hemelwater wordt opgevangen en zodoende wateroverlast wordt beperkt. De gemeente stemt af met waterschappen, is aanspreekpunt voor de burger en behandelt hemelwatermeldingen.

Naast de officiële zorgplicht heeft de Gemeente Amsterdam in het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam de ambitie geuit dat de stad een bui van 60 mm per uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Deze ambitie komt voort uit programma Amsterdam Rainproof, met als uitgangspunt dat gerichte, kleinschalige, fijnmazige en rendabele maatregelen de stad klimaatbestendiger en tegelijk aantrekkelijker en leefbaarder maken.

Grondwaterzorgplicht
In de stad komen situaties voor waarbij het gewenste gebruik en de aanwezigheid van grondwater elkaar hinderen, en grondwater voor overlast zorgt. Zo kan een te hoog grondwaterpeil leiden tot problemen, bijvoorbeeld in de vorm van water in kelders en andere vochtproblemen. Daarentegen kunnen er ook problemen ontstaan als gevolg van een te lage grondwaterstand: dit kan leiden tot

verrotting van houten funderingen, met het risico op verzakking of instorting van gebouwen. Het is de zorgplicht van de gemeente om, voor zover doelmatig, maatregelen in openbaar gebied te treffen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Daarnaast is de gemeente aanspreekpunt voor de burger en behandelt de gemeente grondwatermeldingen.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021
Het AGV zorgt voor schoon water op het juiste peil en voor droge voeten in het beheergebied. In dit Waterbeheerplan staat welke doelen AGV de komende zes jaren nastreeft en op welke manier het waterschap die doelen wil bereiken. Het Waterbeheerplan (WBP) is een regionale doorvertaling van het provinciale waterbeleid. De drie provincies waar AGV binnen valt (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) toetsen het WBP en verlenen goedkeuring. De essentie van dit nieuwe WBP is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om door te gaan met het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen, voldoende water en schoon water.

Uitwerkingsbesluit Doorvaartprofielen
Om het dynamisch gebruik van het water in Amsterdam zo in te richten dat ook in de toekomst een veilig en vlot gebruik van het water als openbare ruimte en verkeersweg mogelijk is, is in 2004 de beleidsnotitie "Doorvaartprofielen, een voorwaarde voor vlot en veilig varen in Amsterdam" door het College vastgesteld. In 2008 is verder invulling gegeven aan de doelstellingen door in het Uitwerkingsbesluit Doorvaartprofielen de doorvaartprofielen te koppelen aan vaarwegen. In dit uitwerkingsbesluit wordt aangegeven welke soorten schepen (lengte, breedte, diepgang) van welke vaarweg gebruik mogen maken. Dienst Binnenwaterbeheer is namens B&W verantwoordelijk voor het nautisch vaarwegbeheer op het binnenwater.

3 Waterparagraaf

3.1 Waterkeringen

3.1.1 Dijkringgebieden

Het plangebied wordt beschermd tegen inundatie door dijkring 14. Volgens de Waterwet is de huidige veiligheidsnorm voor deze dijkring 1:10.000. Dat is de kans op overschrijding van de waterstand die veilig gekeerd moet kunnen worden. Deze kans is niet gelijk aan de overstromingskans van het gehele dijkringgebied.
Vanuit de Deltabeslissing Waterveiligheid is in 2015 door het Rijk besloten dat een aantal waterkeringen afgewaardeerd worden. Na renovatie van het sluizencomplex in IJmuiden en versterking van de Lekdijk, kan de primaire waterkering Amsterdam (aan de zuidzijde van het Noordzeekanaal) worden afgewaardeerd naar een IPO-klasse V waterkering. Dit zal naar verwachting circa 2029 gebeuren. Het idee is dat de omringende waterkeringen, waaronder de Lekdijk en IJmuiden, het gebied beschermen en de veiligheid toeneemt.
De Sloterbinnen- en Middelveldsepolder wordt beschermd tegen overstroming vanuit de Stadsboezem, door de verschillende secundaire waterkeringen langs o.a. de Burgemeester van Tienhovengracht, Orteliuskade en de Westlandgracht (IPO klasse V) met een overschrijdingskans van 1:1.000 jaar [3]. Het plangebied kent geen onaanvaardbaar of onevenredig overstromingsrisico.

3.1.2 Waterbouwkundige constructies

De dichtstbijzijnde waterbouwkundige constructie is de secundaire waterkering A505_001, gelegen langs de oevers van de Burgemeester van Tienhovengracht.

3.2 Oppervlaktewater en Keur

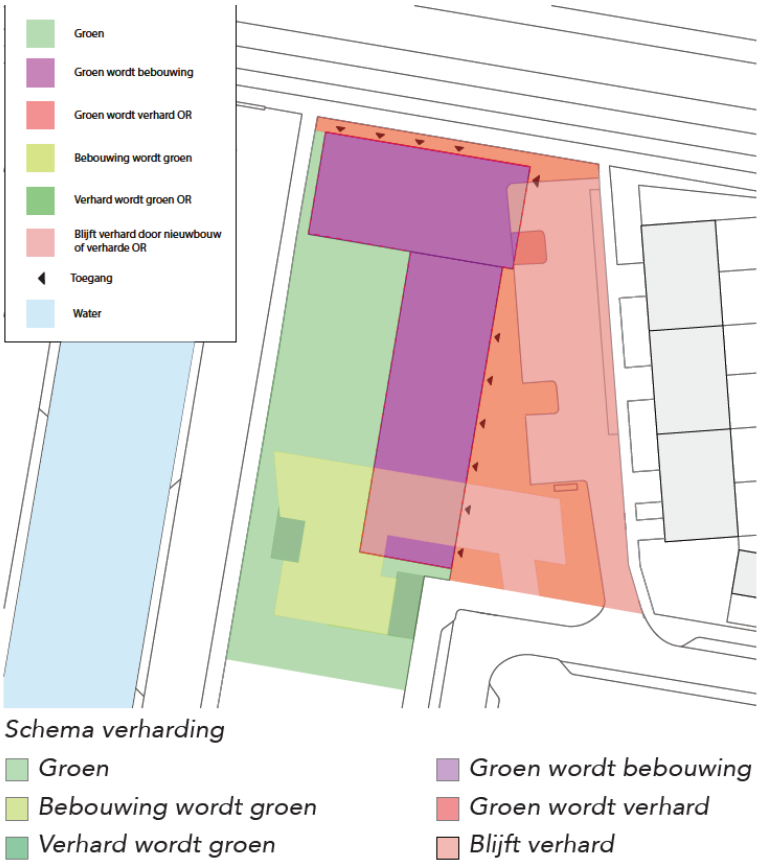
Het plangebied ligt in de Sloterbinnen en Middelveldsepolder. In deze polder wordt het oppervlaktewaterpeil beheerst op NAP -2,1 m. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een primaire watergang.

De Keur AGV schrijft voor dat wanneer het verharde oppervlak in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m² toeneemt een vergunning benodigd is. Het verlies aan waterberging dient te worden gecompenseerd door de aanleg van oppervlaktewater in hetzelfde watersysteem [4]. In het plangebied dient 10% van de verhardingstoename gecompenseerd te worden in de vorm van wateroppervlak. Te dempen wateroppervlak moet bovendien volledig gecompenseerd worden in de vorm van nieuw wateroppervlak. De compensatie moet in beginsel vóórdat de verharding plaatsvindt in de Sloterbinnen en Middelveldsepolder worden gerealiseerd.

Er zijn geen werkzaamheden aan- of dempingen van oppervlaktewater voorzien in de planvorming. Werkzaamheden of activiteiten in of nabij watergangen kunnen meldings- of vergunningsplichtig zijn. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met Waterschap AGV.

Conform de investeringsnota is er sprake van een verhardingstoename van ca. 1.050 m^2. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van bebouwing. Een verhardingstoename, en daarmee ook een afname van het openbaar groen, is ongunstig voor de waterberging en het tegengaan van hittestress. Om deze verhardingstoename te compenseren moet conform de Keur ten minste 105 m^2 oppervlaktewater worden gegraven binnen hetzelfde peilgebied.
De hemelwaterverordening (zie *3.4.5 Waterneutrale kavels / Hemelwaterverordening*) is complementair aan de Keur. Dit betekent dat oppervlaktes van waterbergende daken als alternatieve watercompensatie kunnen worden gerekend. Eventuele vermindering van verhardingstoename door verrekening van waterbergende daken [5] dient verder te worden uitgewerkt in de planvorming en te worden afgestemd met Waternet/AGV.

Het plangebied maakt onderdeel uit van ontwikkelbuurten Geuzenveld-Slotermeer. Geadviseerd wordt in afstemming met Waternet/AGV een waterbergingsboekhouding op te stellen voor het gehele ontwikkelgebied, waarin alle wijzingen van het wateroppervlak en verhardingsoppervlak worden verwerkt en bijgehouden. Dit is tevens een van de aanbevelingen in het *Watergebiedsplan Nieuw-West* (2014) [6]. Geadviseerd wordt de waterbergingsboekhouding en nul-situatie af te stemmen met Waternet. De waterbalans kan vervolgens worden gebruikt bij de aanvraag van watervergunningen.
Met een dergelijke waterbergingsboekhouding, wordt geborgd dat de waterbalans tijdens en na de ontwikkelingen van Geuzenveld-Slotermeer positief blijft. Eveneens kan watercompensatie hierdoor integraal worden beschouwd en op een efficiënte en kosteneffectieve wijze worden uitgevoerd die de waterkwaliteit en KRW-doeleinden van het gehele watersysteem ten goede komt.



Figuur 3-1. Verhardingstypes huidige situatie en ontwerp

3.2.1 Oevers en Waterkwaliteit (KRW)

Alle ontwikkelingen in het plangebied moeten voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)[7].
Daar waar de planvorming het oppervlaktewater betreft, zal er conform de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water naar worden gestreefd om ecologische vooruitgang te boeken, onder andere door natuur inclusief bouwen onderdeel te maken van het planvormingsproces.

3.3 Grondwater

3.3.1 Grondwaterzorgplicht

De grondwaterzorgplicht vereist dat ontwikkelingen in het plangebied, zowel tijdens uitvoering als in de eindsituatie, geen verslechtering van de grondwatersituatie mogen veroorzaken, ook niet

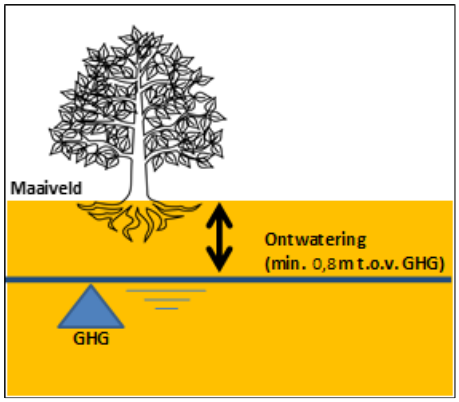
voor naastgelegen gebieden. Een verslechtering in de eindsituatie kan bijvoorbeeld ontstaan door grote nieuwe ondergrondse obstructies zoals ondergrondse parkeergarages, tunnels, ondoorlatende damwanden of ondoorlatende kadeconstructies die de grondwaterstroming blokkeren.

Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) [9] geldt een gemeentelijke grondwaternorm voor nieuw te ontwikkelen gebied:

- Dit betekent voor kruipruimteloos bouwen een ontwateringsdiepte van minimaal 0,5 m t.o.v. een grondwaterstand die gedurende maximaal 5 aaneengesloten dagen met een herhalingstijd van 1x/2 jaar overschreden wordt.
- Voor bouwen met kruipruimtes geldt een ontwateringsnorm van minimaal 0,9 m t.o.v. de maatgevend hoge grondwaterstand.
- Dit beleid wordt na 2021, met ingang van het Omgevingsprogramma Riolering (ORP 2022-2026) aangepast naar een uniforme ontwateringsnorm van 0,9 m, waarmee de bovenstaande 0,5 m voor kruipruimteloos bouwen zou komen te vervallen.

Aanvullend hierop:

- Voor de aanplant van (1e orde) bomen is conform het Handboek Groen [10] een ontwateringsdiepte ten opzichte van de GHG benodigd van 1,0 m, met een minimale eis van 0,8 m. Zie Figuur 3-2.



Figuur 3-2. Verduidelijking gewenste ontwatering.

Als een te (her)ontwikkelen gebied niet voldoet aan de gemeentelijke grondwaternorm dient het maaiveld bij voorkeur (integraal) te worden opgehoogd met goed doorlatend zand. Indien (integrale) ophoging niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat bestaande gebouwen gehandhaafd blijven, heeft conform gemeentelijk beleid GRP2016-2021 aanleg van extra oppervlaktewater en het toepassen grondverbetering de voorkeur boven drainage.

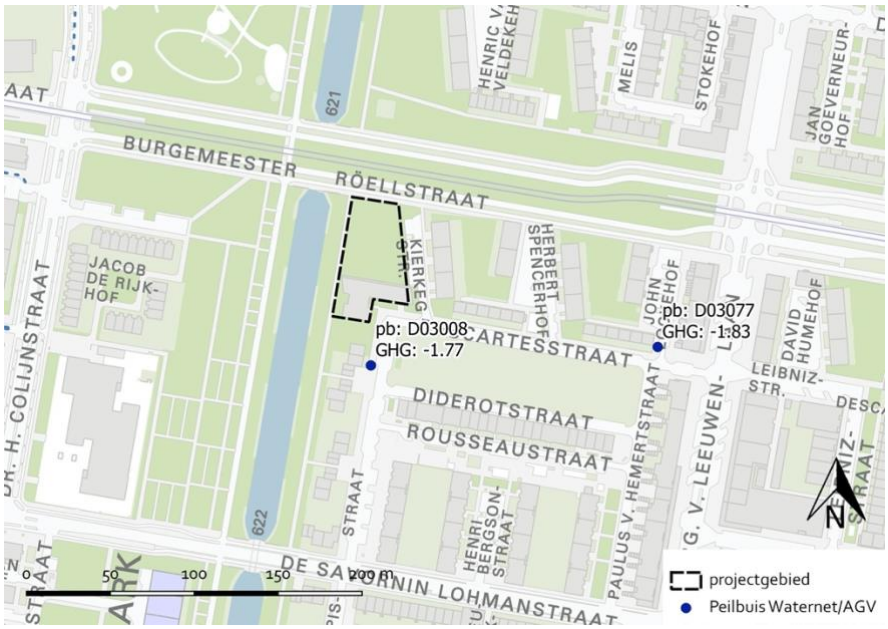
3.3.2 Freatisch grondwater

In de omgeving van het plangebied zijn 2 actieve peilbuizen aanwezig in het peilbuizennetwerk van Waternet/AGV [11] met een meetperiode van 30 tot 40 jaar. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het projectgebied bevindt zich op ca. NAP -1,8 m. Om te voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm van 0,9 m ontwatering ten opzichte van de GHG, is voor het projectgebied een toekomstige maaiveldhoogte van ten minste NAP -0,9 m of hoger benodigd. De huidige maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen ca. NAP -1,0 m en NAP -0,7 m, waarmee hier ten dele aan wordt voldaan.
Door klimaatverandering en toenemende neerslag, wordt een stijging van de grondwaterstanden verwacht.
Een maaiveldhoogte hoger dan NAP -0,9 m, zorgt voor grotere ontwatering, wat ten goede kan komen aan de groei van bomen en is bovenal klimaatadaptiever.

De volgende afkortingen en statistische analyses worden gehanteerd:
- GLG = gemiddeld laagste grondwaterstand (6,25 % van de tijd onderschrijding)
- GG = gemiddelde grondwaterstand
- GHG = gemiddeld hoogste grondwaterstand (93,75 % van de tijd onderschrijding)

Tabel 3-1. Grondwaterstatistieken peilbuizen Lodewijk van Deysselbuurt [11].

Locatie	GG [m NAP]	GHG [m NAP]	GLG [m NAP]
D03008	-1,94	-1,77	-2,08
D03077	-1,95	-1,83	-2,07



Figuur 3-3 Overzicht grondwatermetingen rondom plangebied. Weergegeven is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in m NAP.

3.3.3 Ondergrondse constructies

De investeringsnota voorziet in de mogelijkheid (half) verdiept te bouwen. Deze nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op het grondwatersysteem. In algemene zin geldt dat indien kelders en parkeergarages dieper dan de hoogste grondwaterstand worden aangelegd, ze de grondwaterstroming gedeeltelijk kunnen blokkeren en indien een kelder tot op de onderkant van het freatische pakket rijkt, de grondwaterstroming volledig wordt geblokkeerd.

Voor alle ondergrondse kelderconstructies geldt dat ze grondwaterneutraal dienen te worden uitgevoerd, conform het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders.
Grondwaterneutraal wordt als volgt gedefinieerd: *Het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.*

Dat betekent dat indien de kelder grondwaterstroming blokkeert, er mitigerende maatregelen genomen dienen te worden. Bijvoorbeeld in de vorm van grondverbetering rondom of onder de kelder, die aansluit op de antropogene ophooglaag.
Voor kelders met een vloeroppervlak groter dan 300 m^2 of met een bouwdiepte van meer dan 4 m, geldt dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan grondwaterneutraal is, conform bovengenoemde definitie.

3.3.4 Aandachtspunten grondwater

Om te voldoen aan de grondwaternorm van 0,9 m ontwatering ten opzichte van de GHG, is een maaiveldhoogte benodigd van minimaal NAP -0,9 m. Een hoger bouwpeil dan NAP-0,9 m zorgt tevens voor een robuustere klimaatadaptieve omgeving, zie ook paragraaf *o*

Hemelwater.

Indien sprake is van rioolvervanging dient er rekening mee te worden gehouden dat oude (te verwijderen) riolering mogelijk lek is en dus drainerend werkt. Indien vervanging kan leiden tot grondwaterstijging moet in samenspraak met de rioolbeheerder (Waternet) worden onderzocht of compensatie door de aanleg van drainage noodzakelijk is.

3.4 Hemelwater

3.4.1 Hemelwaterafvoer via riolering

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en hemelwater. Hemelwaterafvoer in het gebied is via een gescheiden stelsel geregeld, bestaande uit DWA (droogweerafvoer) en HWA (hemelwaterafvoer). Er komt geen gemengd stelsel meer voor in het gebied.

3.4.2 Rainproof doelstellingen

Conform de doelstellingen van Amsterdam Rainproof [12] en het GRP 2016-2021 [9] wordt voor het plangebied geadviseerd bij de herontwikkeling het maaiveld zodanig te ontwerpen zodat een bui van 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur te veroorzaken. Hierbij dient conform het GRP 2016-2021 circa 20 mm in 1 uur verwerkt te worden door de riolering (bui 8) en de andere 40 mm in de openbare en particuliere ruimte. Deze ambitie wordt, naar verwachting, met ingang van het omgevingsprogramma riolering (ORP 2022-2027) opgeschroefd naar 70 mm in 1 uur.
Aanname is daarnaast dat meer dan 200 mm accumulatie van water op straat tot gevolg heeft dat de wegen slecht begaanbaar zijn voor nood-/hulpdiensten.

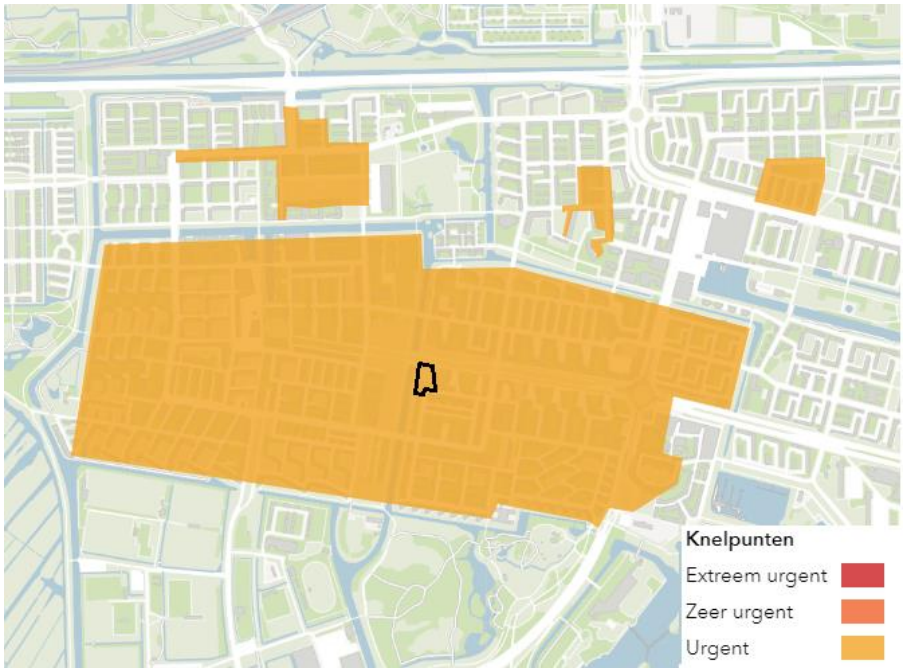
Voor verwerking van hemelwater geldt conform de NBW de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', die moet worden gevolgd bij de aanpak van wateroverlast in een watersysteem. Vertraagt afvoeren van hemelwater ontlast afvoerbuizen (HWA) en het oppervlaktewatersysteem tijdens piekbuien. Hemelwater kan tijdelijk geborgen worden op daken, in tuinen en parken, oeverzones en binnen het straatprofiel. Op deze manier wordt bijgedragen in het verder terug dringen van de kans op wateroverlast op- en direct rondom het plangebied bij hevige neerslag. Voor het vergroten van de mogelijkheden om water vast te houden in de bodem en het oppervlaktewater is het gewenst om zoveel mogelijk oppervlak onverhard te laten, waterdoorlatende of waterbergende verharding toe te passen en overtollige verharding te verwijderen.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en de waterbodem tegen te gaan, dienen de richtlijnen en wetten te worden gevolgd, waarin onder andere het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) voorkomen dient te worden.

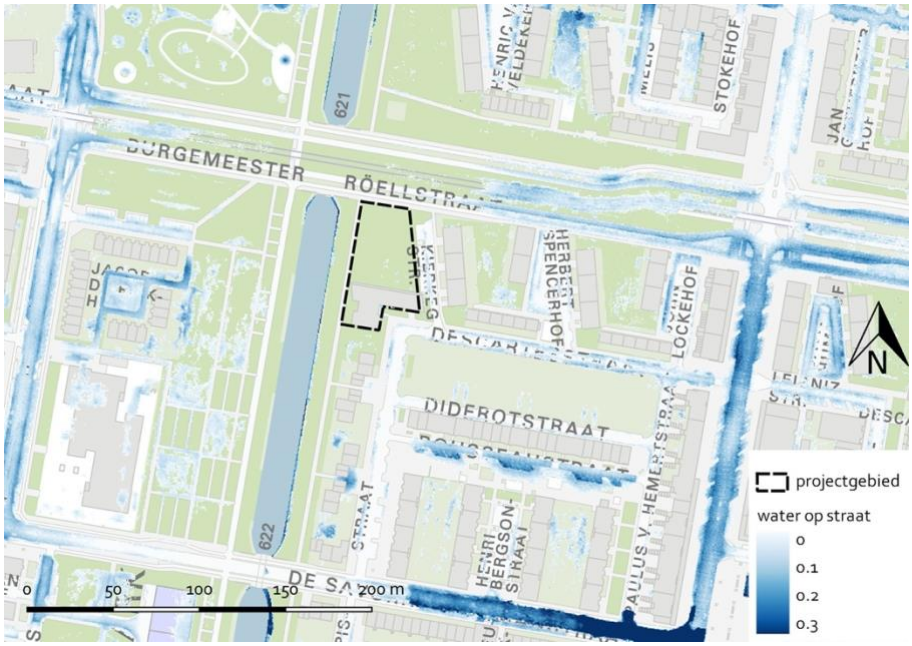
3.4.3 Water op straat

De Thomas à Kempislocatie ligt in een "urgent" Rainproof knelpunt [13]. Bij een Rainproof bui van 60 mm in één uur staat er in relatief veel water op straat in de buurt en omgeving en is er een

grotere kans op schade en overlast. Wegen kunnen tijdelijk onbegaanbaar zijn en enkele panden lopen risico op schade. Door de afvoer van het overtollige hemelwater zoveel mogelijk te vertragen en vast te houden op daarvoor aangewezen locaties, kan overlast worden voorkomen.



Figuur 3-4. Rainproof knelpuntenkaart [13].



Figuur 3-5. Water op straat bij een bui van 60 mm in één uur [m].

3.4.4 Aandachtspunten Hemelwaterafvoer

In de planvorming is de ambitie geformuleerd te komen tot een klimaatadaptieve inrichting. Bij het ontwerpen van het maaiveld dient rekening te worden gehouden met een bergingsopgave. Door hemelwater vast te houden en te bergen wordt de omgeving ontlast, zo ontstaan er minder piekafvoeren in de riolering (HWA) en het watersysteem.
Er blijft groen aanwezig op de kavel en wordt nieuw groen gerealiseerd. Geadviseerd wordt het volledige kavel hemelwaterneutraal in te richten. Waarbij niet alleen het water van de daken wordt opgevangen maar van het gehele kavel, door bijvoorbeeld wadi's aan te leggen.
Maaiveldplooiing is de meest eenvoudige en robuuste wijze om te komen tot een Rainproof inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is afstroming van overtollig hemelwater naar het oppervlaktewater of waterbergende zones gewaarborgd. Ook wordt geadviseerd de bouwpeilhoogtes voor de te ontwikkelen kavels of bouwblokken hierin mee te nemen.

3.4.5 Waterneutrale kavels / Hemelwaterverordening

De gemeentelijke Hemelwaterverordening is in mei 2021 vastgesteld. Deze verordening wordt toegepast op alle bouwwerken waarvoor na inwerkingtreding een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd. Hierdoor wordt bij de realisatie van nieuwe bouwwerken verplicht om:

- Een bui van 60 millimeter (60 l/m^2) te kunnen verwerken op eigen terrein (60 liter per m2 kavel oppervlak) waarbij de waterbergingsvoorziening na 60 uur weer leeg en beschikbaar moet zijn voor een volgende bui. Waterberging kan op het gebouw plaatsvinden of inpandig.
- In geval van een hergebruikssysteem tenminste 90 liter per m2 te kunnen verwerken.
- Hemelwater op daken mag via geknepen afvoer (bovengronds) aan openbare ruimte worden afgevoerd met een maximaal debiet 1,0 l/m^2/uur (1,0 mm/uur).
- Pas als er in 24 uur tijd meer dan 60 millimeter regenwater valt, mag hemelwater onder vrij verval worden aangeboden aan de openbare ruimte.

De hemelwaterverordening geldt alleen voor bouwwerken. Indien niet het gehele kavel bebouwd wordt, wordt geadviseerd in de bouwenvelop of kavelpaspoort vast te leggen dat het hele kavel waterneutraal dient te worden ingericht.

Bronvermelding

[1] Principenota Geuzenveld-Slotermeer, januari 2019
[2] Concept investeringsnota Thomas à Kempislocatie, september 2021
[3] Legger van secundaire keringen in Amsterdam Nieuw-West met de daartoe behorende kunstwerken, Waternet/AGV, 2015
[4] Keur, Keurbesluit en Vrijstellingen. Waternet/AGV, *2019.*
[5] Voorstel hemelwaterverordening gemeente Amsterdam, https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/publicatie/inspraak/hemelwaterverordenin/ , 11-02-2020
[6] Watergebiedsplan Amsterdam Nieuw-West, waterschap AGV, maart 2014
[7] Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap AGV, *08-10-2015*
[8] Watervisie Amsterdam 2040 – *september 2016*
[9] Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GRPA) 2016-2021, Waternet/AGV *30-12-2015*.
[10] Handboek Groen, standaard voor het Amsterdamse straatbeeld, 28-10-2020
[11] Peilbuizen Waternet, https://maps.waternet.nl/kaarten/peilbuizen.html, geraadpleegd op 25-10-2021
[12] Amsterdam Rainproof, www. Rainproof.nl
[13] https://maps.amsterdam.nl/rainproof/