Gemeente Amsterdam

versie dd. 190815

BASISBLOKPASPOORTEN SLOTERDIJK I ZUID



BBP

De Basisblokpaspoorten zijn tot stand gekomen onder de vigerende wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente. Bij wijziging van het beleid en wet- en regelgeving behoudt de gemeente zich het recht voor om ambities, regels en kaders aan te passen.

Leeswijzer

Dit document is een bijlage bij de Investeringsnota Sloterdijk I Zuid en is samen met het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit, kaderstellend voor de toekomstige ontwikkelingen van de marktpartijen in Sloterdijk I Zuid.
Het is de praktische en getalsmatige vertaling van de in de Investeringsnota benoemde ambities en prestatie-eisen.

In deel A van dit document zijn - binnen de samenhang van de totale gebiedsontwikkeling - de algemene kenmerken, randvoorwaarden, principes en regels beschreven waar bij planuitwerkingen op ingespeelt dient te worden.

In deel B van dit document zijn de basisdimensies, het programma en de bouwregels voor de te ontwikkelen blokken nader gespecificeerd.

Dit document dient beschouwd te worden als basisdocument, het vertrekpunt voor het verdere ontwerpproces. Niet alle eigenschappen van de stedelijke blokken zijn al definitief vastgelegd. In het vervolg van het ontwikkelproces zullen de paspoorten samen met de ontwikkelende partijen nader ingevuld dienen te worden. Na de verkennings- en schetsontwerpfase zal een paspoort blokspecifiek worden gemaakt. Na de voorontwerpfase zal een paspoort bouwplan specifiek worden gemaakt, en kan het als definitief worden gezien.

Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

04 / 07



opgave

08 / 17



raamwerk openbare ruimte

18 / 23



programma

24 / 29



milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden

30 / 35



algemene bouwregels

36 / 57



blokspecificaties




A
opgave



How People Live in a Local Community | Riken Yamamoto & Field Shop

opgave

De opgave van de gemeente Amsterdam is om de transformatie van het bedrijvengebied Sloterdijk I Zuid naar een gemengd woonwerkgebied te stimuleren en te regisseren. In de Strategienota Sloterdijk I (2016) heeft de gemeente Amsterdam de volgende doelen gesteld:

- transformatie van het bedrijventerrein naar een woonwerkgebied met een hoog kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu;- een betere aansluiting op de omgeving;
- een geleidelijke en gefaseerde ontwikkeling.

Acht ambities

Dit document is een bijlage bij de Investeringsnota Sloterdijk I Zuid (2019) en is samen met het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit, kaderstellend voor de toekomstige ontwikkelingen door de marktpartijen in Sloterdijk I Zuid. In de investeringsnota zijn de ambities uitgewerkt. Ambities waar de nieuwe wijk aan moet voldoen en die samen de kwaliteit bepalen. In de basisblokpaspoorten staat een opsomming en een korte samenvatting hiervan. De acht ambities zijn:

1. Ongedeelde stad

Sloterdijk I Zuid wordt een wijk voor iedereen. Een duurzaam gemengde, ongedeelde samenleving. Met een evenwichtige balans in woninggroottes en financieringscategorieën. Voor ieder wat wils. Betaalbaarheid en doorstroming vanuit omliggende wijken zijn belangrijke uitgangspunten.

2 . Woonwerk stad

Sloterdijk I Zuid biedt ruimte aan wonen en werken. Betaalbare bedrijfsruimten zijn onderdeel van het werkprogramma. Er is een pakket aan voorzieningen dat past bij de behoefte van de bewoners en ondernemers. Gebouwen kunnen in de toekomst worden aangepast aan een ander gebruik. De wijk is levensloopbestendig.

3. Intensieve stad

De stad groeit binnen haar eigen grenzen door te verdichten en intensiever te bouwen – zo ook Sloterdijk I Zuid. De bebouwing gaat van middelhoog tot enkele torens, met veel aandacht voor groene, openbare ruimte en een aangenaam verblijfsklimaat op straatniveau.



Kaartbeeld uit de Ontwikkelstrategie Haven-Stad

De wijk kent een goede menging van functies en profiteert ook nog eens van de grootstedelijke voorzieningen in nabije gebieden, zoals binnenstad, omliggende stadswijken en -parken en de toekomstige deelgebieden van Haven-Stad.

4. Bereikbare stad

Om de stad bereikbaar (en gezond) te houden, vindt een verschuiving plaats in verkeersbewegingen van (vracht)auto's naar voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Er komt een (zeer) lage parkeernorm en de wijk wordt beter bereikbaar voor fietsers, stadsbussen en op termijn de metro. Parkeren is in principe niet op straat, maar inpandig. Duurzame vervoersconcepten (zoals deelconcepten) worden van begin af aan gerealiseerd.

5. Groene stad

Sloterdijk I Zuid wordt een groene wijk. Groene daken, groene balkons, groene binnenplaatsen en paden zijn belangrijke kenmerken van de nieuwe ontwikkeling. De bebouwing is bereikbaar via een groene, publieke ruimte die aansluit bij de Hoofdgroenstructuur en bij het Westerpark.

6. Duurzame stad

Sloterdijk I Zuid wordt een duurzame wijk. Alle elementen van de wijk zijn aanpasbaar op snelle veranderingen op het gebied van energie, afval, water, mobiliteit en technologie – dat maakt de wijk toekomstgericht..

7. Gezonde stad

Sloterdijk I Zuid is een wijk voor alle mensen die er wonen, werken en recreëren, met veel aandacht voor gezondheid. Zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn veilig bereikbaar en toegankelijk voor iedereen. De wijk is ingericht op bewegen en faciliteert hiermee in een gezonde levensstijl.

8. Sociale stad

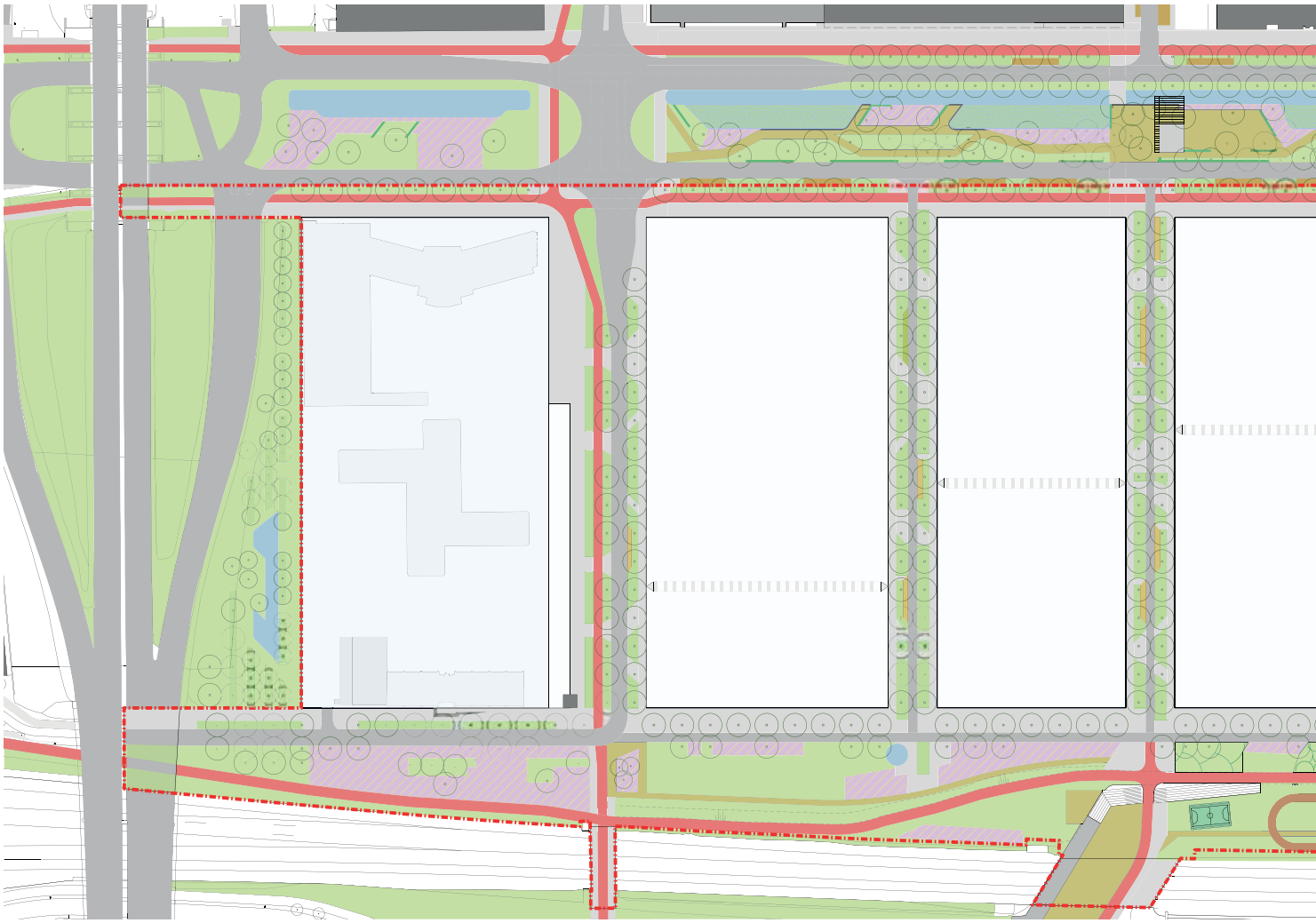
De hoogwaardig ingerichte en goed onderhouden omgeving – bebouwd en onbebouwd – draagt bij aan een prettige en aangename woonomgeving. Gemeente, eigenaren, gebruikers en bewoners werken samen aan een sociaal netwerk. De gemeente maakt programmering in de openbare ruimte mogelijk en faciliteert eventueel in het opzetten van een organisatievorm voor placemaking.





A

raamwerk openbare ruimte



raamwerk openbare ruimte

Het transformatiegebied Sloterdijk I Zuid ligt binnen de ring A10-West en ontwikkelt zich tot een levendig, gemengd, stedelijk woonwerkmilieu. Hierbij zijn de centrale ligging, de nabijheid van het centrum van Amsterdam en de dynamiek van de omliggende ontwikkelingen belangrijke transformatiestimulansen. De ligging en de hedendaagse economie legitimeren een intensieve bebouwing en programmering en het voorzien in voldoende mogelijkheden tot ontmoeting en interactie.

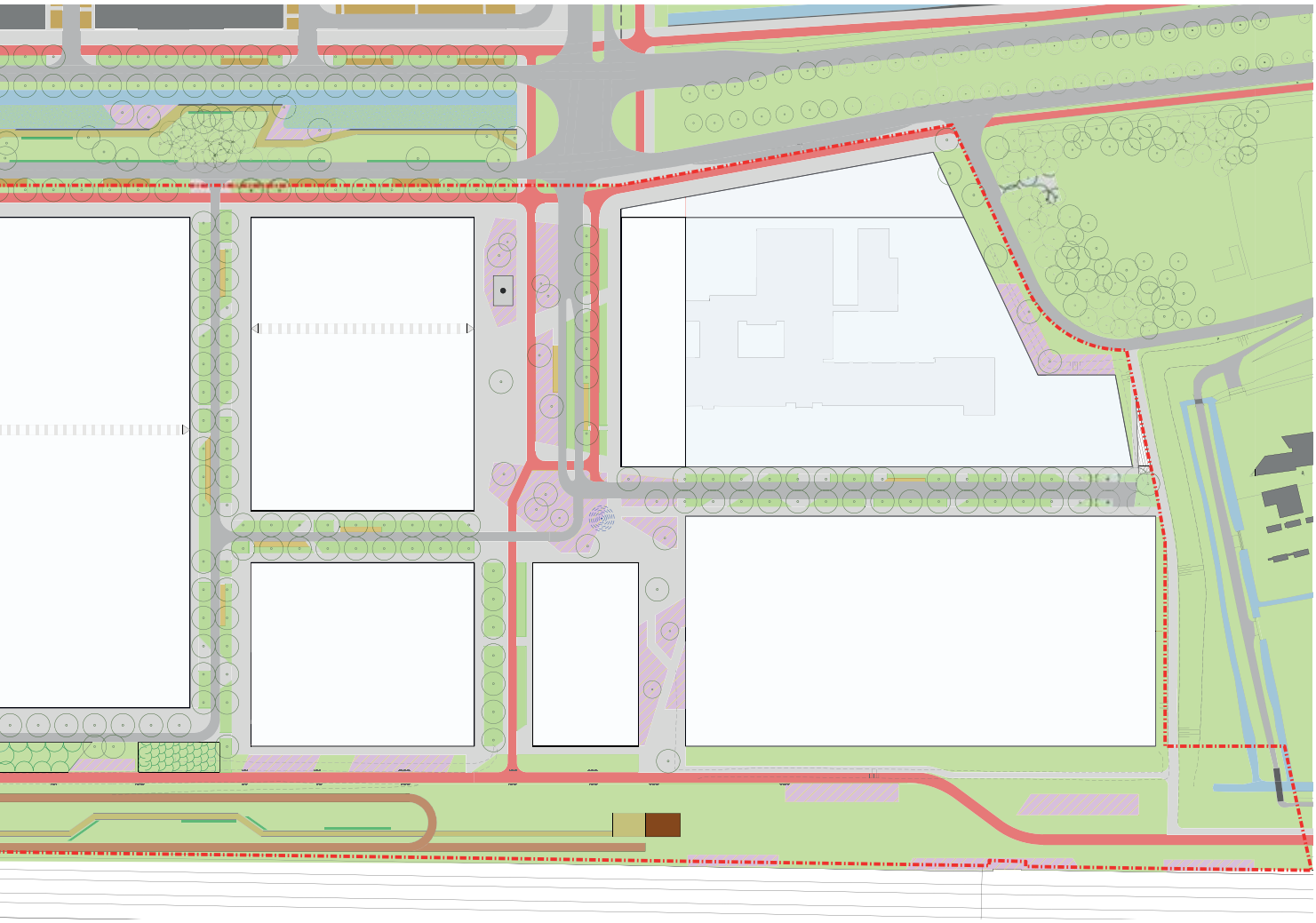
De Transformatorweg is de hoofdontsluitingsweg voor het gebied Sloterdijk I. De weg verbindt het plangebied met de binnenstad, Sloterdijk-Centrum, OV-knooppunt Sloterdijk, het havengebied en is een spil in de uitrol van de stedelijke milieus binnen het programma Haven-Stad.

De bebouwing aan de Transformatorweg wordt stevig, begeleidend en er wordt voldoende licht en lucht in de openbare ruimte gewaarborgd.

Transformatorweg

De Transformatorweg krijgt, op termijn in het kader van het ‘Uitvoeringsprogramma Haven-Stad’, een andere inrichting, met behoud van het huidige groene karakter. In de middenstrook komt een watergang die extra kwaliteit zal geven, met een parkachtige verblijfsruimte eromheen. De watergang vormt onderdeel van het nieuwe watersysteem Haven-Stad; deze fungeert als watercompensatie voor verhardingstoenames, houdt het grondwater laag en vergroot de hemelwaterbestendigheid van het gebied.

De entrees van het gebied bij de Transformatorweg worden gemarkeerd, bijvoorbeeld met kunst. De Transformatorweg blijft voorlopig een doorgaande weg, maar zal op termijn worden afgewaardeerd door het aantal rijbanen te verminderen.

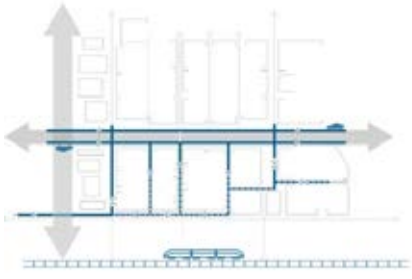


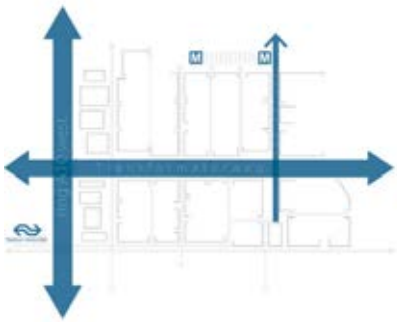
Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid

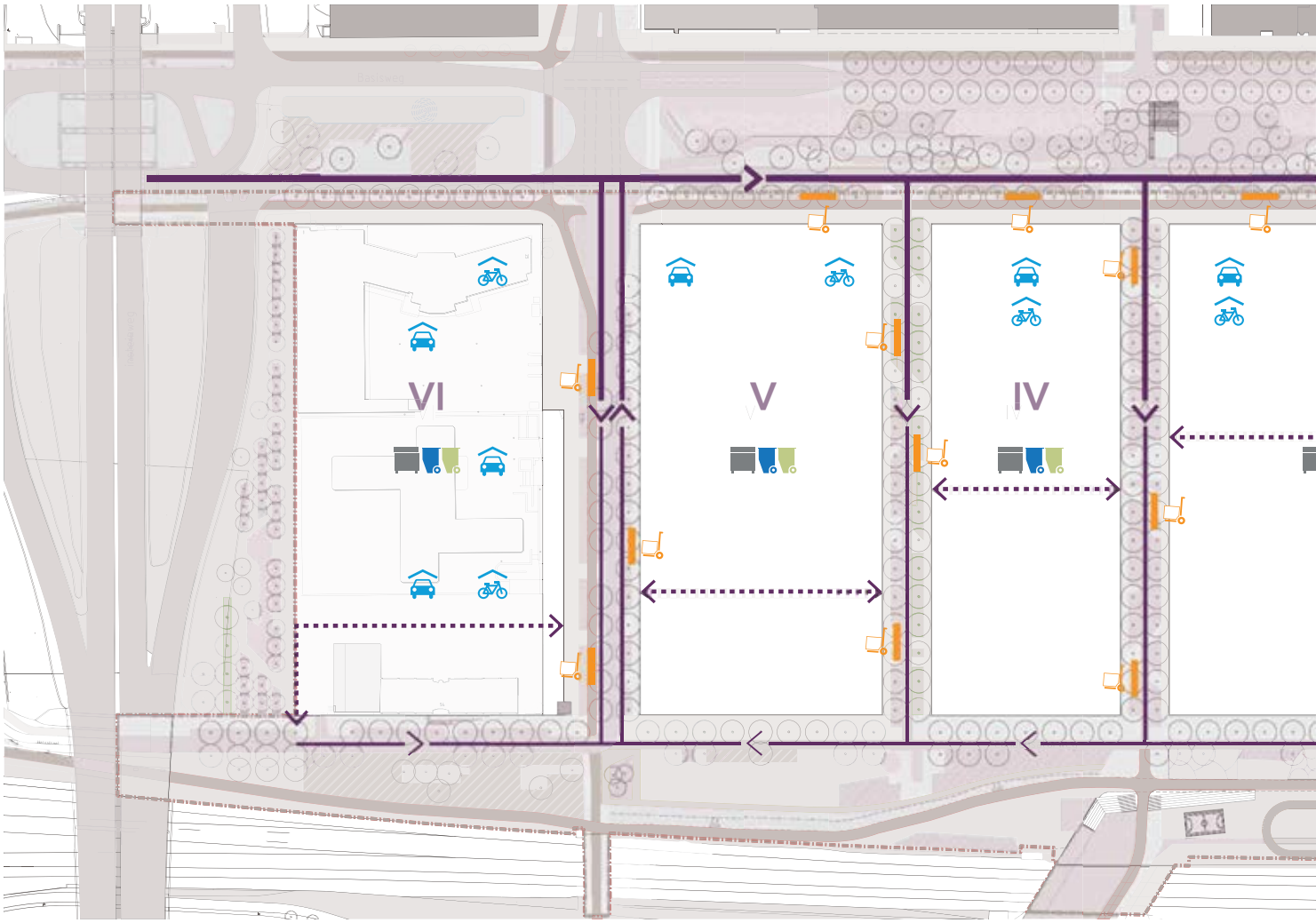
De indeling van de Transformatorweg bestaat uit een aantal zones voor verschillende gebruikers. Langs de gevels is aan weerszijden voldoende ruimte voor voetgangers. Voor de fietsers zijn er aan weerszijden fietspaden in twee richtingen. Voor het autoverkeer zijn er in eerste instantie in elke richting twee rijstroken en bij afwaardering op termijn in elke richting één rijstrook. In studie voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is nog de inpassing van een HOV-busverbinding. Naast de rijbaan is in de definitieve situatie nog ruimte voor laden en lossen op trottoirniveau. Door ruim bemeten laad- en losvakken kunnen bedrijven aan de Transformatorweg op een veilige manier worden bevoorraad. In de transformatie van de huidige situatie naar definitieve situatie zullen voor laden en lossen tijdelijke oplossingen worden gezocht.

Het gebied ten zuiden van de Transformatorweg wordt autoluw; dat gebeurt door de snelheid te beperken tot 30 km/uur en – waar mogelijk – eenrichtingsverkeer te introduceren.

Vanaf de Transformatorweg komend zijn alle straten voor autoverkeer toegankelijk. Ontsluiting van de wijk vindt plaats bij de Contactweg en de Kabelweg. Daar is tweerichtingsverkeer en zijn de oversteekplaatsen van de Transformatorweg. Parkeren gebeurt op eigen terrein, uit het zicht van de openbare weg.







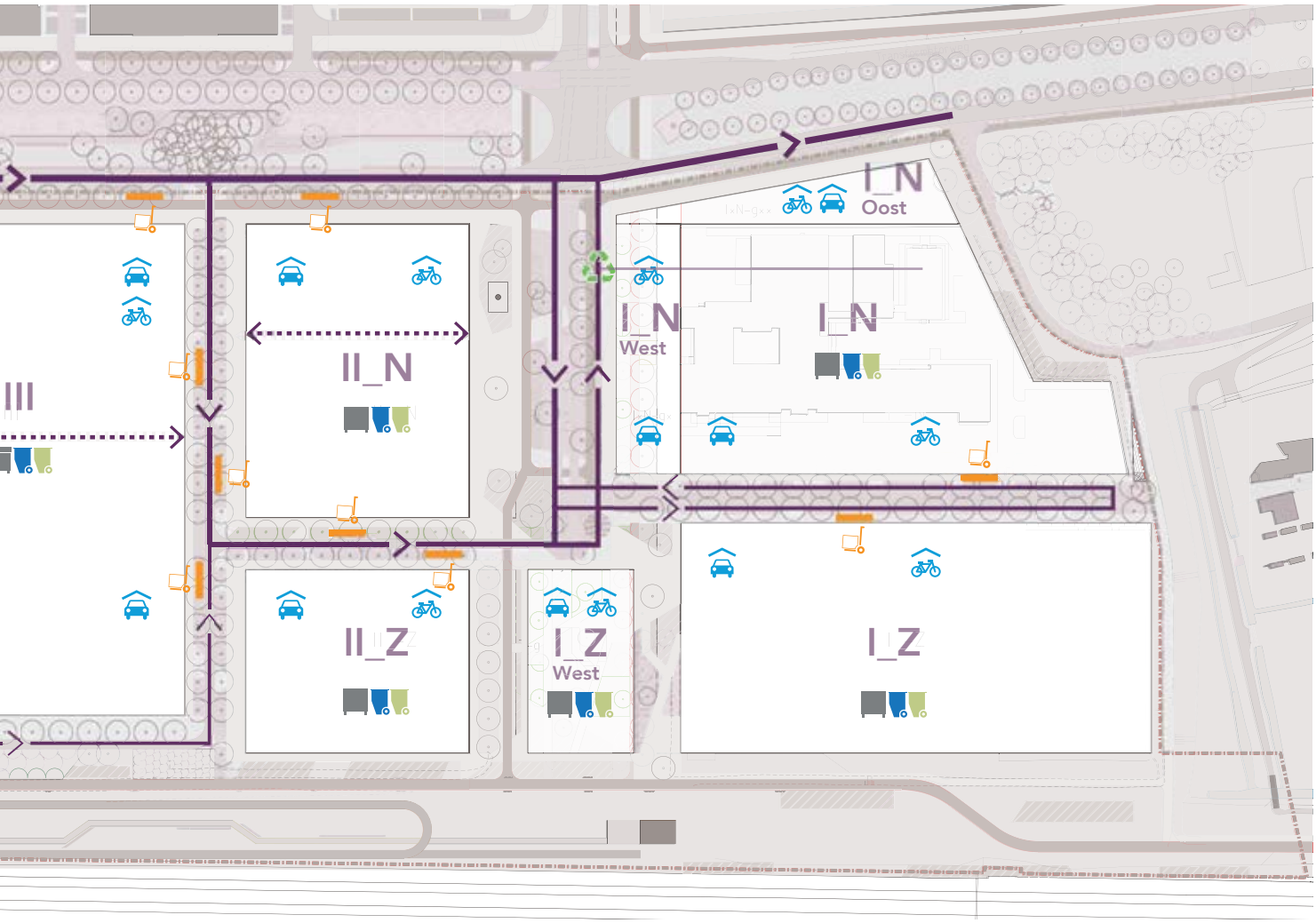
Legenda

- Standplaats Mobiel Recyclepunt
- Afvalinzameling inpandig
- Laden en lossen
- Parkeren inpandig fiets
- Parkeren inpandig auto
- Verkeerstructuur
- Tussenstraten

Contactweg

De Contactweg wordt opnieuw ingericht tot een stedelijk verblijfsgebied. De Sloterdijkerweg wordt opgeheven en het zuidelijk deel van de Contactweg zal alleen nog toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers. Hierdoor is het mogelijk ten zuiden van de Magneetstraat een stedelijk verblijfsgebied aansluitend op de parkstrook te realiseren. Vanwege de aanliggende voorzieningen heeft de Contactweg een belangrijke functie binnen het fietsnetwerk.





Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid

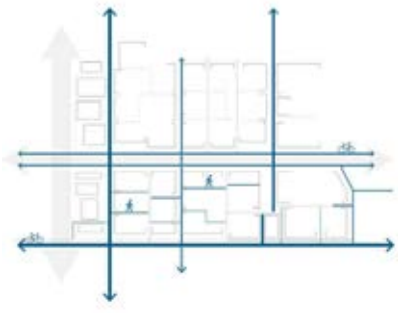
Dwarsstraten

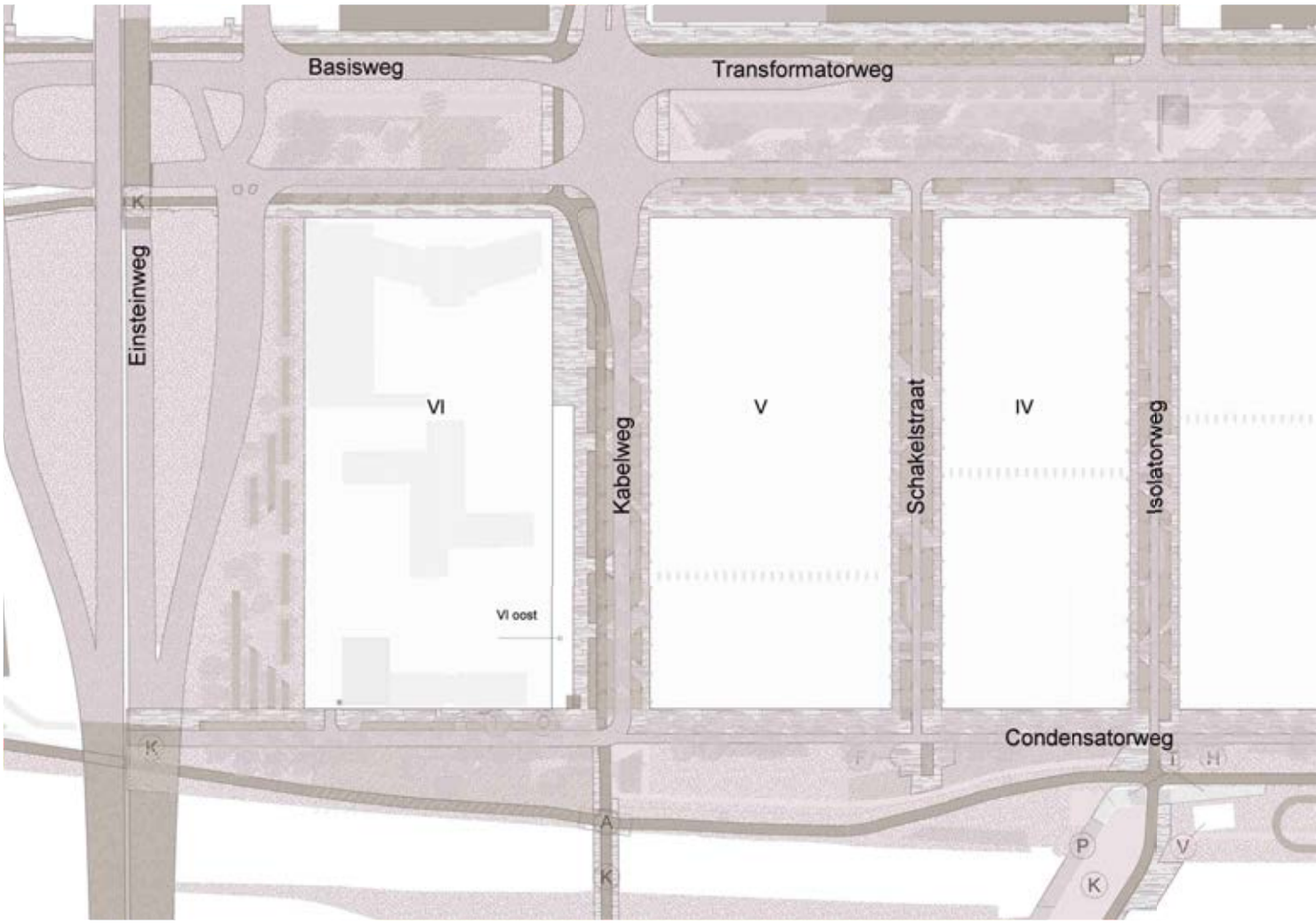
Sloterdijk I ligt vlakbij het havengebied, maar dat is nauwelijks merkbaar of zichtbaar. De nabijheid van het water, het uitzicht op de haven en de bedrijvigheid kan het gebied extra aantrekkelijk maken. Goede noord-zuidverbindingen versterken niet alleen de relatie van Sloterdijk I Zuid met de haven, maar zorgen ook voor betere verbindingen met het Toekomstbestendig Westerpark en de rest van stadsdeel West.

De noord-zuidlopende dwarsstraten worden grotendeels eenrichtingsverkeer. Het auto- en fietsverkeer mengt zich op de rijbaan. Met behulp van groenstroken wordt het rijdend verkeer gescheiden van de wandelaars. Langs de rijbaan komt een beperkt aantal laad- en losvakken waar onder andere de pakketdiensten hun voertuigen kort kunnen parkeren. De groenstroken aan beide zijden van de rijbaan worden voorzien van bomen en beplanting met siergrassen.

Zicht van de ene kant naar de andere kant van de straat is essentieel voor de sociale veiligheid en het overzicht.

De Kabelweg en de Isolatorweg zijn vanwege hun ligging in het gebiedsoverstijgende netwerk dwarsstraten met een specifieke profilering. De Isolatorweg is de noord-zuidverbinding die verschillende functies aan elkaar koppelt voor langzaam verkeer; van het Westerpark via de onderdoorgang en de parkrand, naar het gebied Sloterdijk I Noord en het metrostation Isolatorweg. Langzaam verkeer zal hier meer dan gemiddeld gebruik van maken.



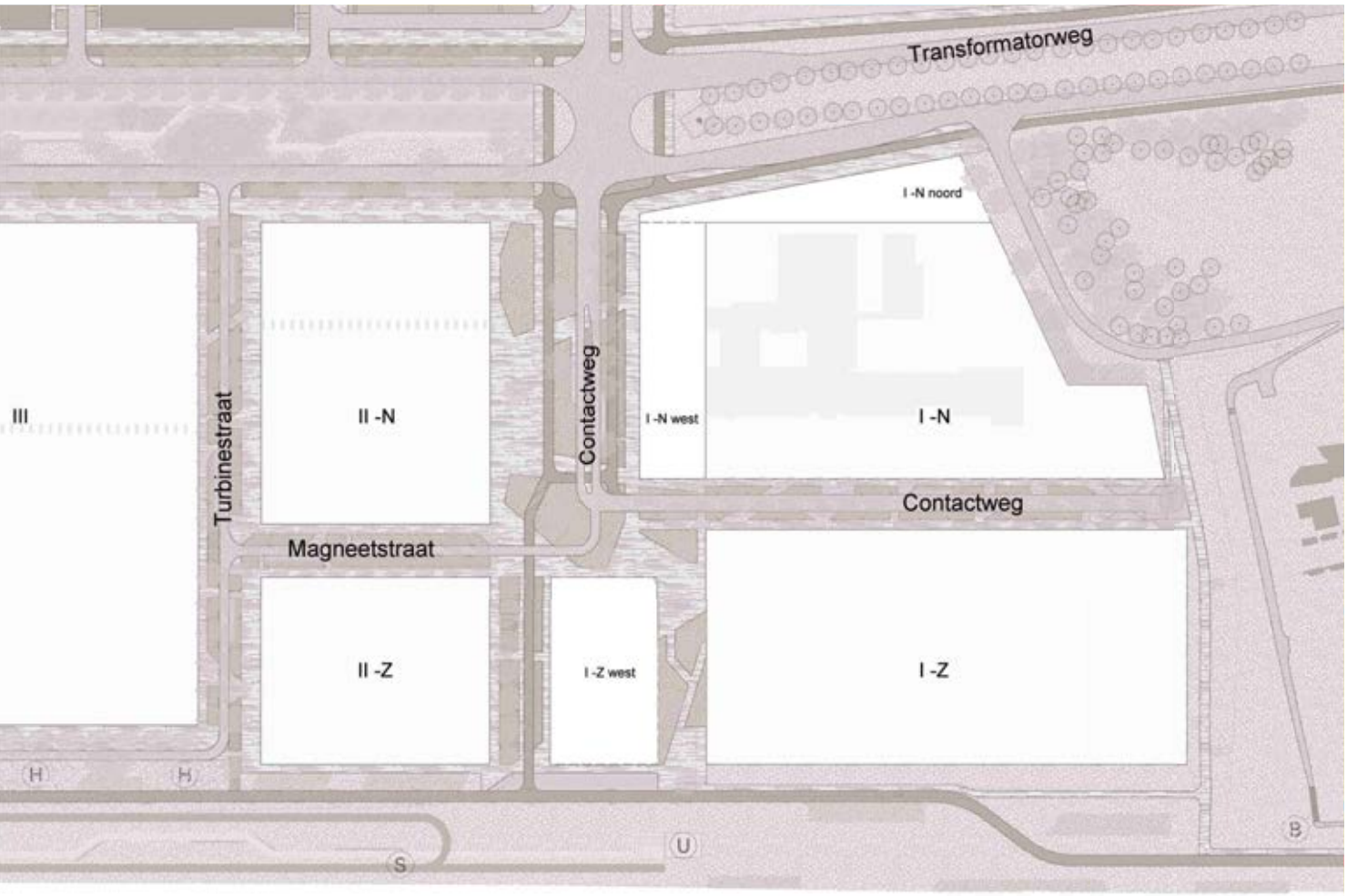


De Kabelweg blijft een gebiedsontsluitingsweg met tweerichtingsverkeer. De kruising met verkeerslichten op de Transformatorweg maakt alle windrichtingen bereikbaar. Vanwege de hoofdfietsroute en de vele kabels en leidingen in het gebied heeft de Kabelweg een breder profiel dan de andere dwarsstraten. De openbare ruimte wordt ingericht voor gebruik door bewoners, bezoekers, werknemers en bedrijven. Voetgangers en fietsers krijgen de hoofdrol. In het algemeen geldt dat de openbare ruimte rustig en vrij van obstakels wordt ingericht. Dit heeft consequenties voor het parkeren op straat. Zowel fiets- als autoparkeren wordt inpandig opgelost. Ten gunste van de bedrijvigheid worden hier en daar laad- en losplekken aangebracht. In de smalle straten wordt de verlichting tussen de gevels gehangen. En wordt het autoverkeer afgescheiden van de voetgangers met behulp van groenvlakken.

Tussenstraten

Binnen de blokken komen verbindingen tussen de noord-zuidlopende dwarsstraten met een kleinschalig en vriendelijk karakter. Deze vergemakkelijken het doorkruisen van het gebied voor langzaam verkeer en maken de aanliggende entrees openbaar toegankelijk. Deze verbindingen sluiten naadloos aan op de openbare ruimte.

De inrichting kent flexibiliteit om zich in de toekomst op eenvoudige wijze aan te kunnen passen. Daarmee kan de inrichting meebewegen met de dynamiek van het gebied. De openbare ruimte wordt zo veel mogelijk groen, circulair en rainproof ingericht. Daarbij wordt ook meegewogen of er duurzaam beheer kan worden toegepast.



Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid

Parkrand

De zuidelijke en oostelijke randbebouwing van Sloterdijk I Zuid grenst aan de randen van het Toekomstbestendig Westerpark. De blokranden dienen hier te reageren op de landschappelijke kwaliteit.

Variatie in typologie en enkele hoogteaccenten zorgen voor betere oriëntatie in het gebied en vanuit andere delen van de stad.

De zuidrand wordt als parkstrook ingericht met veel voorzieningen die je in een park kunt verwachten. Met sport-, spel- en speelplekken, maar ook met ruimte om te wandelen door het groen. Het stedelijke verblijfsgebied van de Contactweg sluit naadloos aan op deze parkstrook.

Veel mensen zullen hierlangs naar en van Station Sloterdijk lopen en fietsen. Door te zorgen voor een mooie overgang naar het groen, ontstaat een zone met ruimte voor terrasjes, zitjes, speelplekken en andere vormen van recreatie.

Tussen de Isolatorweg en de Turbinestraat komen heuvels in het grasveld die uitnodigen tot bewegen.

Een aantal plekken wordt met verschillende functies en een speciale inrichting bijzonder gemaakt. Aan de oostkant wordt het wandelpad op de bestaande dijk toegankelijk gemaakt, ook daar begint het Westerpark.

Afval inzameling en scheiding

De gemeente wil dat het afvalscheidingspercentage omhoog gaat. Mits goed gescheiden is afval te beschouwen als grondstof. Het doel is om 65% van het huishoudelijk afval te scheiden in 2020 (tegen 27% in 2014). Belangrijk is dat het scheiden van grondstoffen en afval al in huis gebeurt en dat voorzieningen hiervoor dichtbij huis komen. Zo min mogelijk afval op straat verhoogt de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte.

Voor Sloterdijk I Zuid is uitgangspunt om de voorzieningen voor gescheiden grondstoffen- en afvalinzameling inpandig te realiseren (zie bijlagen en links).

Het gaat hierbij om de afvalstromen plastic en drankkartons, papier en karton, glas, restafval, groente en fruitafval, en grof huishoudelijk afval. Grofvuil kan ook naar het recyclepunt aan de Seineweg.

Vanwege de hoge mate van menging van functies en de hoge dichtheid in Sloterdijk I Zuid is de inzameling van bedrijfsafval een aandachtspunt. Bedrijven zijn in de bestaande stad vrij om contracten af te sluiten met commerciële inzamelaars. Dit kan resulteren in veel vervoersbewegingen.

In Sloterdijk I Zuid wil de gemeente dit effect voorkomen. Om deze reden moeten marktpartijen en gemeente samen onderzoeken hoe de inzameling van bedrijfsafval integraal plaats kan vinden met die van huishoudens. Dit betekent dat de voorzieningen voor afvalinzameling in het gebied toegankelijk zijn voor zowel bewoners als bedrijven. Uitzonderingen hierbij zijn:

- bedrijven die gebruik maken van retourlogistiek om zo de vervoersbewegingen te verminderen;

- afvalstromen die niet vergelijkbaar zijn met die van huishoudens. Voor deze afvalstromen geldt dat de inzameling hiervan zo min mogelijk vervoersbewegingen mag opleveren

Waterbestendig

Voor Sloterdijk I Zuid zijn er meerdere uitdagingen, namelijk het omgaan met hoge grondwaterstanden, het relatief hoge overstromingsrisico en het rainproof maken van het gebied vanwege de steeds vaker voorkomende extreme buien. Concreet kunnen de volgende maatregelen in het gebied worden genomen:

- in de middenberm van de Transformatorweg wordt een watergang gegraven die (indirect) in verbinding staat met de Noordzeekanaalboezem. Via deze watergang kan de grondwaterstand worden beheerst. Regenwater kan afvloeien naar de watergang en de naastgelegen groenzone;

- bij de inrichting van alle buitenruimte wordt rekening gehouden met het tijdelijk opvangen en vasthouden van regenwater. De kavels moeten een regenbui kunnen bergen van minimaal 60 mm per uur en dat water in minimaal 24 uur vertraagd afvoeren met een debiet van 2,5 mm/uur;

- het hele gebied moet worden opgehoogd met 60 à 90 cm tot een hoogte van NAP +1,0 m. Hiermee ontstaat voldoende ontwatering tot de grondwaterstand voor gebouwen, openbare ruimte en bomen. Door de ophoging worden tevens de gevolgen van een eventuele overstroming sterk beperkt. In het ophogingsplan komen ook oplossingen voor de fasering, want het gebied zal niet in één keer worden opgehoogd;

- de kavelontwikkelaars worden gestimuleerd om waterbestendig te bouwen. De invulling van de eis van 60 mm regenwater vasthouden gebeurt bij voorkeur door groenblauwe en duurzame oplossingen; door onder meer vitale infrastructuur hoog te plaatsen, met groen-blauwe daken het hemelwater op te vangen, te hergebruiken en te infiltreren in de bodem. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte is waterbestendigheid een speerpunt, door onder meer het verhang richting de watergang en lager liggende groenzones aan te leggen.

overzicht
principes openbare ruimte

In de openbare ruimte zijn een aantal principes toegepast. Er zijn organisatorische, programmatische en ruimtelijke ingrediënten.

Deze principes hebben een sterke samenhang, maar worden voor het overzicht hieronder afzonderlijk benoemd:

ORGANISATORISCHE PRINCIPES

- Alle straten zijn vanaf de Transformatorweg in te rijden.
- Uitrijden gaat via de geregelde kruispunten met de Kabelweg en Contactweg.
- Er komt een langzaamverkeersoversteek over de Transformatorweg ter hoogte van de Isolatorweg.
- Autoparkeren voor bewoners, bedrijven, voorzieningen en bezoekers is inpandig.
- Fietsparkeren voor bewoners, bedrijven, voorzieningen en bezoekers is inpandig.
- Afvalinzameling voor bewoners, bedrijven en voorzieningen is inpandig.
- Verdeelstations van (nuts-) leveranciers zijn inpandig.
- Laden en lossen wordt in zeer beperkte mate langs de openbare weg gefaciliteerd.

PROGRAMMATISCHE PRINCIPES

- In de middenberm van de Transformatorweg wordt een watergang gegraven die (indirect) in verbinding staat met de Noordzeekanaalboezem.
- Recreatievoorzieningen worden aan de randen van het gebied gerealiseerd; aan de zuidzijde ligt de nadruk op sport.
- Straten worden als woonstraten / verblijfsgebied ingericht met veel ruimte voor langzaam verkeer.

RUIMTELIJKE PRINCIPES

- De openbare ruimte en vooral het groen speelt een belangrijke rol in de wijk.
- Het sluit aan op bestaande kwaliteiten en legt nieuwe relaties met bijvoorbeeld het Toekomstbestendig Westerpark.
- Langzaamverkeer wordt van snelverkeer gescheiden, zoveel mogelijk met groen.
- Het groen bestaat uit een combinatie van gras, bomen, heesters en vaste planten.
- De middenzone van de Transformatorweg wordt als verblijfszone ingericht.
- Belangrijke entrees worden gemarkeerd met opvallende elementen zoals bijvoorbeeld een fontein, uitkijktoren en kunstobjecten.
- Binnenterreinen en straten lopen in elkaar over. Daarvoor kan de groenstructuur een goede verbinding vormen.
- Ophoging tot + 1 N.A.P. is noodzakelijk vanwege de hoge grondwaterstand en de norm voor kruipruimteloos bouwen. Dit betekent dat het huidige maaiveld met 60 tot 90 centimeter wordt opgehoogd.
- Bomen accentueren de straten en vormen onderdeel van de scheiding tussen snel- en langzaamverkeer.


HD 201
INTO VIRTUAL


A
programma

overzicht
principes programma

Wonen woningtype	eenkamerwoning studio	tweekamerwoning 1 slaapkamer	driekamerwoning 2 slaapkamers	vierkamerwoning 3 slaapkamers	totaal
m2 *bvo (minimaal)*	35	58	86	129	
m2 *gbo (minimaal)*	25	41	60	90	
verdeling	**5%**	**35%**	**38%**	**22%**	**100%**
aantal per doelgroep	**235**	**1.642**	**1.783**	**1.032**	**4.691**
waarvan in de categorie sociale huur					
percentage van totaal aantal woningen	5%	20%	10%	5%	**40%**
aantal	**235**	**938**	**469**	**235**	**1.876**
waarvan in in de categorie middelduur					
waarvan huur	*0%*	*10%*	*12%*	*8%*	*30%*
waarvan koop	*0%*	*5%*	*5%*	*0%*	*10%*
percentage van totaal aantal woningen	0%	15%	17%	8%	**40%**
aantal	**0**	**704**	**797**	**375**	**1.876**
waarvan in de categorie vrije markt					
percentage van totaal aantal woningen			11%	9%	**20%**
aantal	**0**	**0**	**516**	**422**	**938**
wonen (metrage)	**8.293**	**94.989**	**152.786**	**132.682**	**388.749**

Gebouwen in Sloterdijk I Zuid huisvesten een sterk gemengd programma.

Deze programmaonderdelen hebben een sterke ruimtelijke samenhang, maar worden voor het overzicht hieronder afzonderlijk benoemd:

WONEN EN WERKEN

wonen

- Woningen dienen in de volgende verdeling te worden gerealiseerd: 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur- en koopwoningen en 20% duur;
- Woningen worden in alle prijscategorieën en woninggroottes conform het ambitieprogramma gerealiseerd, waarbij de gebruiksoppervlaktes (gbo's) leidend zijn;
- Geen vrije markt woning kleiner dan 40 m^2 gebruiksoppervlakte (gbo) zie ambitieprogramma wonen;
- Wooncomplexen zijn flexibel van indeling, zodat ze met relatief eenvoudige ingrepen kunnen worden aangepast aan toekomstige veranderende woningbehoeften;
- 90% van alle sociale huurwoningen dienen volgens de richtlijn "Aanpasbaar bouwen" gerealiseerd te worden;
- Conform het programma Ouderenhuisvesting wordt in de sociale huursector tenminste 5% gelabeld voor 65-plussers;
- De marktpartijen verbinden zich voor de middeldure huurwoningen voor 25 jaar aan kale huurprijzen tussen de €720,42 (liberalisatiegrens) en €1.000,35 (volgens het prijspeil 2019), met een gemiddelde kale huurprijs van €876,55 per maand. Een en ander conform het actieplan 'Meer Middeldure Huur';
- Marktpartijen gaan voor het bouwen van sociale huurwoningen coalities aan met een woningcorporatie.

Werken	m^2 bvo	%
bedrijven (incl. max 30% kantoorvloer)	61.300	12,4%
kantoren (kleinschalige zelfstandige kantoorruimten)	22.664	4,6%
totaal werken	**83.964**	**16,9%**

werken

- De bedrijfsfuncties waarvoor de ruimtes geschikt worden, hebben een toegevoegde waarde voor het gebied en de stad als geheel, zorgt voor een toename van het aantal arbeidsplaatsen, zijn mengbaar met een intensief woonmilieu, zijn publieksgericht en hebben een stadsverzorgende functie;
- De gemeente streeft ernaar dat 25% van de beschikbare bedrijfsruimte betaalbaar is voor productieve bedrijven (< € 85/m^2 prijspeil 2019, verhuurbaar vloeroppervlakte, vvo);
- Het kantorenvolume in de kantorenstrook blijft gelijk;
- Kantoorruimten kennen grote vloeroppervlakten, zodat flexibel kan worden ingespeeld op veranderende behoefte en gebruik.

VOORZIENINGEN

maatschappelijke voorzieningen

- Invulling van het maatschappelijk programma geschiedt in overleg/ afstemming met de gemeentewaarbij als uitgangspunt geldt:
- Ruim 5.000 m^2 bvo zorg- en welzijnsvoorzieningen worden gerealiseerd, bestaande uit:

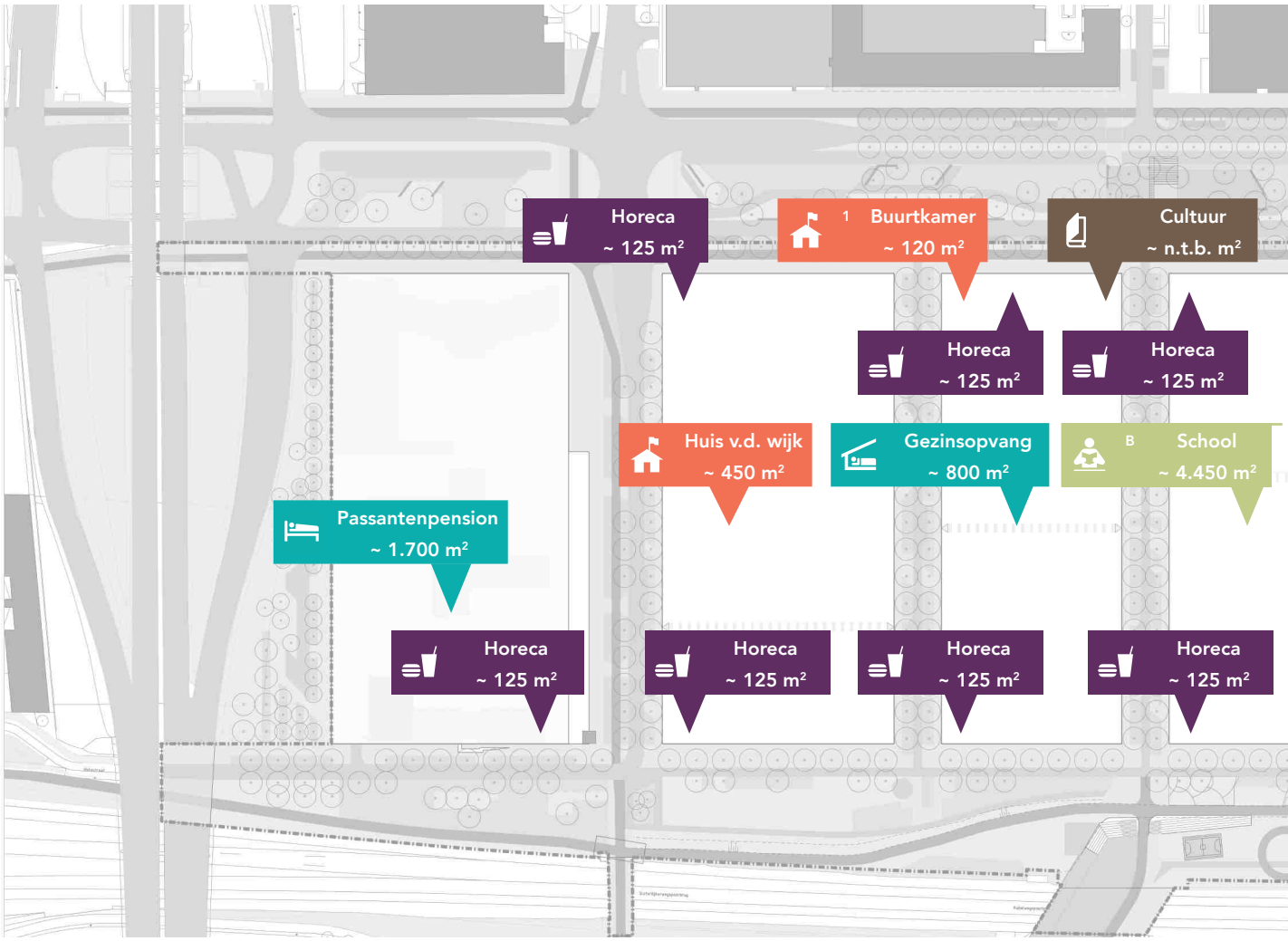
  o circa 1.500 m^2 bvo zorgvoorzieningen (eerstelijnszorg zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, diëtist, psycholoog en logopedist);

  o circa 800 m^2 bvo gezinsopvang voor 10-15 dakloze gezinnen, die binnen een aantal maanden worden begeleid naar een meer structurele woonoplossing. Deze voorziening ligt in de buurt van onderwijs- en welzijnsvoorzieningen;

  o circa 770 m^2 bvo voor welzijnsvoorzieningen (zoals een Huis van de Wijk en een buurtkamer);

  o circa 1.700 m^2 bvo voor een passanten-pension; een voorziening waar mensen die zonder zorgindicatie onverhoopt dakloos zijn geworden, een kamer kunnen huren;

  o circa 200 m^2 voor een behandelwoonlocatie. Dit is een vorm van begeleid wonen voor kinderen of jongeren die door omstandigheden niet thuis kunnen wonen.
- Blok II_N, blok III, en eventueel Blok IV (als reserve) zijn primaire concentratiepunten (afdeling Onderwijs, Jeugd en Zorg van de gemeente) voor de twee basisscholen met sportfaciliteiten. Afhankelijk van de ontwikkelsnelheid van de blokken worden de locaties bepaald;
- Er komen twee brede basisscholen (incl. buitenschoolse opvang, voorschool en kinderdagverblijf). Een van 4.450 m^2 bvo en een van 3.450 m^2 bvo;
- Bij de eerst te realiseren basisschool komt een sportzaal (1.150 m^2 en 7 meter hoog);
- Bij de grote school dient 2.500 m^2 bvo en bij de kleine school 1.850 m^2 bvo aan buitenruimte gerealiseerd te worden. Deze buitenruimte omvat een openbaar schoolplein, een besloten plein voor de leerlingen van groep 1 en 2, een besloten plein voor de kinderen van het kinderdagverblijf en een fietsenstalling op straatniveau. Het openbare schoolplein is na schooltijd toegankelijk en kan worden gebruikt om te sporten en te spelen;
- Het ontstaan van kunst- en cultuurvoorzieningen is niet exact te voorzien, maar Sloterdijk I Zuid heeft diverse locaties waar de vestiging ervan denkbaar is. Zowel van kleinschalige culturele buurtvoorzieningen als van grote culturele publiekstrekkers. Vooralsnog wordt er nu gedacht aan inpassing van zo'n 2.300 m^2 bvo.



Legenda

- Huis van de wijk/buurtkamer
- School
- Sportzaal
- Behandel woonlocatie
- Gezondheidscentrum
- Passantenpension
- Gezinsopvang
- Kleinschalige culturele buurtvoorziening
- Horeca
- Supermarkt
- Detailhandel

Commerciele voorzieningen

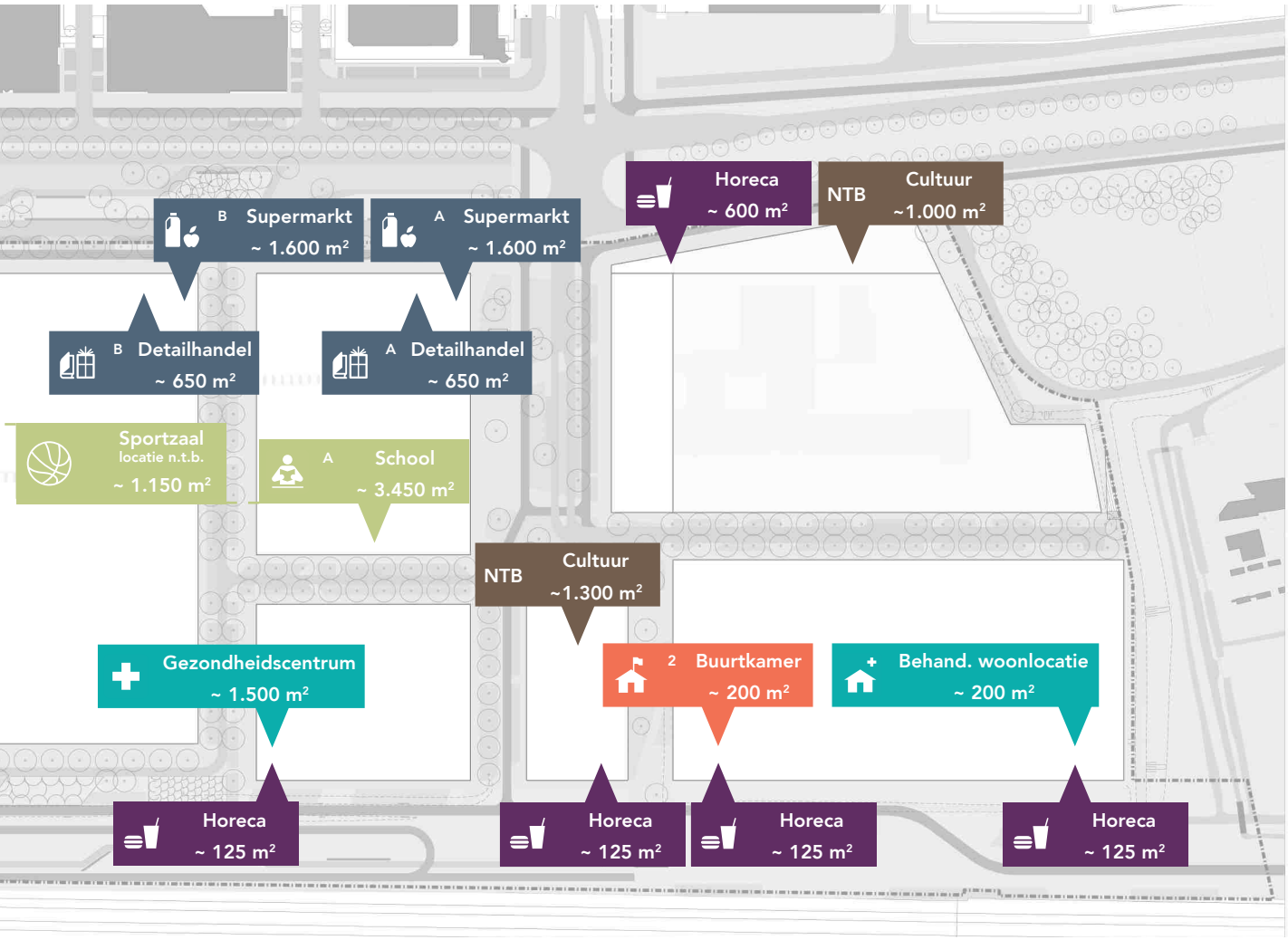
- Invulling van retail en horeca geschiedt in overleg/afstemming met de gemeente waarbij als uitgangspunt geldt:

  o Zoekgebied voor supermarkt(en): blok II_N en III, zijde Transformatorweg;

  o Concentratie van horeca en retail aan de “kop” van de blokken zijde Transformatorweg;

  o Concentratie van (overige) daghoreca aan de “kop” van de blokken zijde Condensatorweg en Parkstrook;

  o Voor de indicatief aangegeven kleine horecavestigingen kunnen voorstellen gedaan worden deze te combineren.



Voorzieningen	m² bvo	m² bvo	m² to	%
commerciële voorzieningen	**6.475**			**1,3%**
1 tot 2 supermarkten		3.200		
voorzieningen en diensten bijv. bakker, bloemist, kapper en stomerij		1.300		
horeca		1.975		
maatschappelijke voorzieningen	**16.320**			**3,3%**
2 alles-in-een-scholen		7.900*	4.350**	
sportzaal		1.150		
welzijnsvoorzieningen		770		
zorgvoorzieningen (eerstelijnszorg zoals huisarts, apotheek, fysiotherapeut)		1.500		
gezinsopvang		800		
behandelwoonlocatie		200		
kunst en cultuur		2.300		
passantenpension		1.700		
totaal m² bvo voorzieningen	**22.795**			**4,6%**

** inclusief kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, exclusief sportzaal*

*** terreinoppervlakte (to) buitenruimte bij alles-in-een-scholen*


igma
FIGEE



A

milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden

milieutechnische- en civieltechnische randvoorwaarden



Milieu en gezondheid

Belangrijke voorwaarde voor de transformatie van Sloterdijk I Zuid is het zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving voor toekomstige bewoners. Vanwege de havenindustrie in de nabijheid is dit niet vanzelfsprekend. Er is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld en er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Hierin zijn de milieubelemmeringen in beeld gebracht. De belangrijkste aspecten worden hieronder genoemd.

Milieueffectreportage (MER)

Hierin staan de uitkomsten van de verschillende milieuonderzoeken die voor Haven-Stad of specifiek voor Sloterdijk I Zuid zijn uitgevoerd. Gekeken is welke omgevingsaspecten (zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuhinder van bedrijven, et cetera) van invloed kunnen zijn op de bebouwing en de openbare ruimte.

Geluid

Sloterdijk I Zuid wordt van alle kanten belast door geluid (industrielawaai uit Westpoort, verschillende wegen, waaronder de Transformatorweg en A10, spoorlawaai en geluid van bedrijven in het plangebied). Dit vraagt om een zorgvuldig en slim ontwerpproces voor geluidgevoelige objecten (woningen, scholen e.d.) waarbij het aspect geluid vroegtijdig betrokken wordt.

Indien de maximale norm wordt overschreden, dienen gevels in principe ‘doof’ (zonder te openen ramen) of met andere bouwkundige oplossingen te worden uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan balkons, afsluitbaar met glazen panelen. Verder is het beleid van Amsterdam om elke woning van een ‘stille’ kant (met een lage geluidbelasting) te voorzien. In het spelregelkader van de MER zijn de beperkingen vanwege geluid nader op een rij gezet. Mits compenserende maatregelen worden getroffen, is het onder voorwaarden wellicht ook mogelijk om van de beperkingen af te wijken. Onderzocht wordt of het plaatsen van geluidschermen bij de spoor mogelijk is. Hiermee neemt de geluidbelasting af waardoor minder bouwlagen ‘doof’ uitgevoerd hoeven te worden.

Voor industrielawaai en geluid van A10 is het treffen van (nadere) bronmaatregelen niet haalbaar. Voor de Transformatorweg geldt dat na afwaardering de geluidbelasting naar verwachting aanzienlijk zal afnemen.

Schone lucht

In de hoge dichtheid en de functiemenging waarmee Sloterdijk I Zuid wordt ontwikkeld, is luchtkwaliteit een aandachtspunt. De inzet is om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken. Er is een pakket aan maatregelen om te investeren in (hoogwaardig) openbaar vervoer en meer fietsverbindingen. Hierdoor kunnen de parkeernormen aangescherpt worden; vanuit Haven-Stad wordt een specifiek parkeerbeleid voorbereid. Naast het beperken is het verduurzamen van het resterende autoverkeer de ambitie. Vanuit Haven-Stad worden de mogelijkheden onderzocht om de bestaande milieuzone in Amsterdam uit te breiden met Sloterdijk I Zuid en andere deelgebieden van Haven-Stad. Met als einddoel: in 2029 volledig uitstootvrije mobiliteit, voor alle voertuigen.

Conform het beleid van Amsterdam mogen direct naast drukke wegen geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd voor ouderen, mensen met een kwetsbare gezondheid, onderwijs of voor de opvang van minderjarigen. De Transformatorweg is een dergelijke drukke weg (met meer dan 10.000 motorvoertuig bewegingen per etmaal). Concreet betekent dit, dat aan de Transformatorweg geen scholen, ziekenhuizen en dergelijke komen. Alleen in bijzondere omstandigheden mag hiervan worden afgeweken en pas nadat de GGD om advies is gevraagd. Naar verwachting zullen na afwaardering van de Transformatorweg minder auto's rijden, waardoor de beperkingen vanuit beleid niet meer zullen gelden.

Veiligheid

Het beleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht om de veiligheidsrisico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen. Gebouwen voor deze groepen zijn niet toegestaan binnen 100 meter langs het spoortraject Amsterdam Centraal-Sloterdijk, 80 meter van de snelweg en binnen 80 meter langs de hogedruk aardgasleiding (zie bijlagen en links).

Alleen in bijzondere omstandigheden is afwijking mogelijk. Bij het ontwerp van gebouwen wordt rekening gehouden met de risicobronnen rondom het projectgebied, namelijk de aardgasleiding onder de Transformatorweg, het spoor ten zuiden van het projectgebied en de A10. Dit houdt in ieder geval in dat er vluchtmogelijkheden van de risicobronnen af gerealiseerd worden. De vluchtmogelijkheden worden op blokniveau afgestemd.

Civieltechnische adviezen bij gefaseerde transformatie Sloterdijk I Zuid

Wie wil bouwen (en dus moet graven) in Sloterdijk I Zuid, heeft te maken met een aantal zaken: archeologie (in het meest oostelijke deel van Sloterdijk I Zuid kunnen archeologische resten aanwezig zijn) en – op sommige plaatsen – een (lichte) bodemverontreiniging. Ook zijn er kabels en leidingen voor lokale distributie maar ook doorgaande hoofdtransportleidingen. Het belangrijkste advies gaat over voorkomen van grondwateroverlast: De conclusie is dat het hele gebied moet worden opgehoogd en dat er een watergang gegraven moet worden in het profiel van de Transformatorweg. Dit heeft consequenties voor kabels en leidingen.

Grenzen aan de hoogte

Er is een indicatieve Hoogbouweffectrapportage opgesteld (zie bijlagen en links). Alle bouwplannen boven de 30 meter worden op hoogbouweffecten beoordeeld. Een onderdeel van de beoordeling is het effect van de hoogbouw op windklimaat en bezonning.

Daarnaast wordt beoordeeld hoe de hoogbouw zich verhoudt tot de groene scheg aan de zuidzijde. Hoogbouw aan scheggen staat in principe in de tweede linie. Ook wordt gekeken naar de ruimtelijke inpassing en (on)zichtbaarheid vanuit het UNESCO-werelderfgoedgebied (Structuurvisie).

De bovengrens van 60 meter voor gebouwen is niet alleen een kritische bouwhoogte ten opzichte van de gewenste kwaliteit van de binnenterreinen en de beleving van de straten. Er geldt ook een hoogtebeperking van het Luchthaven Indeling Besluit (LIB).

overzicht
principes milieutechniek en civieltechniek

Milieutechniek en civieltechniek zijn van grote invloed op de planuitwerking, de principes hiervoor hebben een sterke samenhang maar worden hieronder afzonderlijk benoemd:

DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Energieprestatie

- Aardgasloos bouwen.
- Aansluiten bij warmte en koude systeem van de gebiedstender.

Klimaatadaptatie

- Bouwkavels ophogen tot circa NAP +1,0 m, afhankelijk van het aanliggende straatprofiel;
- Minimale waterberging op het kavel is de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur en hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur).
- Groenblauwe daken en gevels realiseren in verband met hittestress en waterberging.
- De effecten van ondergronds bouwen op het grondwater dienen te worden aangetoond en waar nodig wordt grondwaterneutraal gebouwd.

Natuurinclusief bouwen

- De biodiversiteit versterken binnen de gebouwde omgeving.

VEILIGHEID

Geluid

- De gebouwen moeten aan de Wet Geluidhinder voldoen. Er moet rekening gehouden worden met gesloten borstweringen en geluidsabsorberend plafonds vanaf laag 6, loggia's als geluidbuffers en meerlaags vensterglas en suskasten.

Waterkering

- Voor de meest zuidelijke kavels geldt een beperking voor ondergronds bouwen vanwege de aanwezigheid van de waterkering. Dit is een wettelijke eis (Keur AGV).

Vluchtroutes en bereikbaarheid hulpdiensten

- Bij het ontwerp van gebouwen dient rekening gehouden te worden met de risicobronnen in en rondom het projectgebied, onder andere de aardgasleiding onder de Transformatorweg, het spoor ten zuiden van het projectgebied en de ring A10-West. Dit houdt in ieder geval in dat er vluchtmogelijkheden van de risicobronnen af gerealiseerd moeten worden, welke op blokniveau afgestemd dienen te worden. In voorkomende gevallen liggen de vluchtroutes over meerdere kavels.
- Volgens het bouwbesluit.

CIVIELE EN INSTALLATIE TECHNIEK

Technische installatieruimtes

- Marktpartijen werken samen met netwerkbeheerders én gemeente aan planning en uitvoering van een gefaseerde aanleg van kabels en leidingen;
- Verdeelstations van de leveranciers, vanaf de openbare weg toegankelijk 24/7. Vitale installaties hoger situeren i.v.m. (beperkte) kans op overstroming. Nutsvoorzieningen en installaties moeten op onopvallende wijze worden geïntegreerd in de bebouwing.

BLVC

- Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor de planvorming voor de bouwkavels, onderlinge afstemming van de bouwkavels, het realiseren van het vastgoed en voor de aspecten op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) tijdens de bouw.

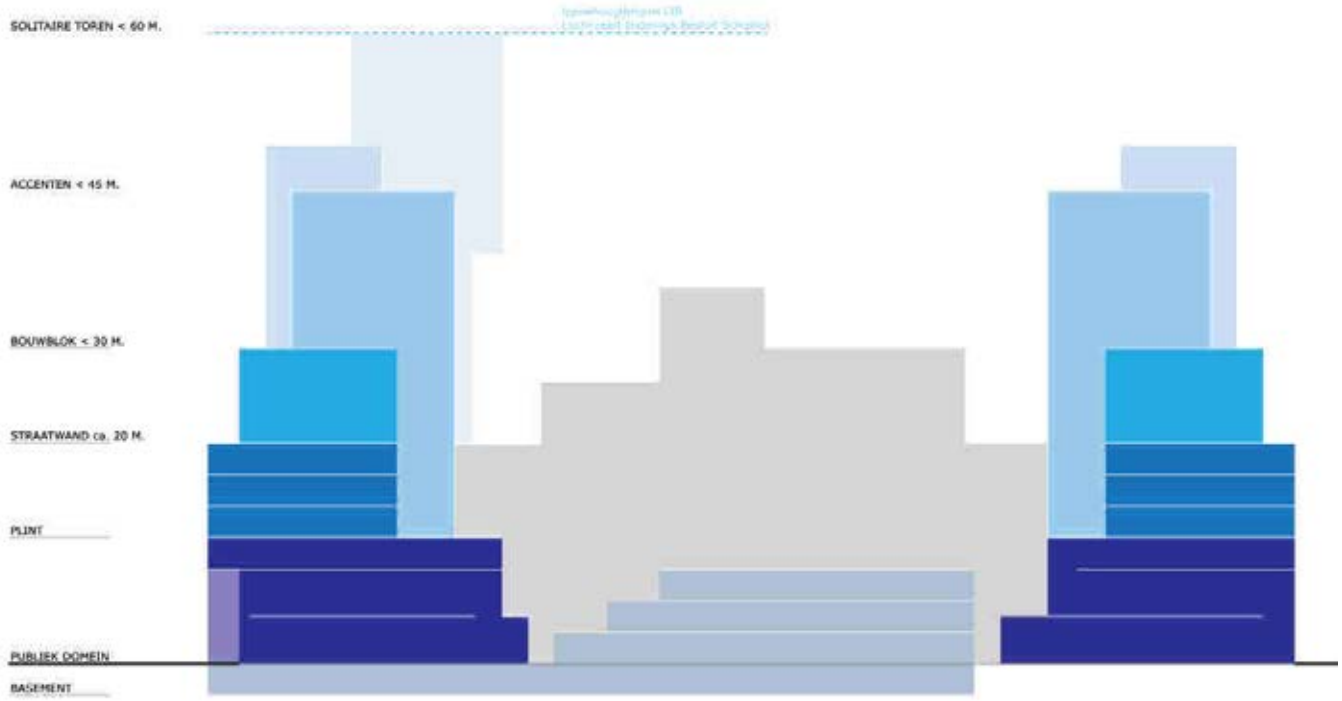

TOTAL
Amsterdam



A

algemene bouwregels

algemene bouwregels



Bebouwing

Het gebied krijgt een hoge bebouwingsdichtheid (floor space index (fsi) van ruim 3,7). Uitgangspunt is het handhaven van het huidige stratenpatroon. De huidige bedrijfsgebouwen worden (grotendeels) vervangen door woonwerkgebouwen. De kantoren langs de A10 blijven in principe gehandhaafd.

De bouwblokken volgen de huidige rooilijnen en zullen bestaan uit een samengestelde bebouwing van meerdere gebouwtypen. Het woonwerkprogramma kent een gelijkmatige spreiding over de bouwblokken die zo ontstaan.

Hoogtes

De bebouwing krijgt een compact stedelijk karakter. Met straatwanden die worden gevormd door bouwblokken met een basishoogte van 20 tot 30 meter. Daarboven is sprake van hoogbouw van 45 meter. Incidenteel en verspreid gesitueerd komen torens tot maximaal 60 meter hoog.

Bouwhoogtes

De bebouwing krijgt een compact stedelijk karakter. Met straatwanden die worden gevormd door bouwblokken met een basishoogte van 20 tot 30 meter. Daarboven is sprake van hoogbouw van 45 meter. Incidenteel en verspreid gesitueerd komen torens tot maximaal 60 meter hoog.

Binnenterreinen

Criteria voor aantrekkelijke binnenterreinen zijn toetreding van daglicht en zon, voldoende afmetingen en uitzicht, geen windhinder, inrichting met in hoogten verschillende beplanting. Binnenterreinen vormen de stille en groene zijde van het gebouw en hebben ook een sociale functie als ontmoetingsplek. Waar publiek toegankelijke terreinen op privaat gebied zullen ontstaan, maken eigenaren en gemeente afspraken over de toegankelijkheid en het beheer daarvan.

Plint

De eerste drie bouwlagen van een gebouw noemen we de plint. De plint is 8 tot 12 meter hoog en zal zich onderscheiden in de vormgeving van de gebouwen. In de plint komen woningen, kleine kantoren, bedrijfsruimten met opslag en maatschappelijke functies. De manier waarop functies in de plint worden opgenomen, zijn bepalend voor de beleving van het gebied en voor de toegankelijkheid en de herkenbaarheid (het adres) van de bovengelegen woningen. De invulling van de plinten is een cruciale factor voor een gemengd-stedelijk gebied. Aantrekkelijke gevels en een goede programmavariatie dragen bij aan een levendig straatbeeld en daarmee aan het goed functioneren van straten en pleinen.

Het 'Plintadvies Haven-Stad' (STIPO, februari 2018, zie bijlagen en links) geeft handvaten bij de realisatie van aantrekkelijke plinten en zal als uitganspunt worden gebruikt. In het plintadvies worden drie aspecten van belang geacht; de functies en het gebruik van de plintruimtes ofwel het programma, de fysieke verschijningsvorm van de plint en de organisatie van het gebruik en het beheer van de plintruimtes.

Wat betreft het programma wordt gesteld dat een functiemix (een combinatie van wonen, werken en voorzieningen) een randvoorwaarde is voor een levendig straatbeeld. Een functiemix zorgt ervoor dat er op verschillende momenten van de dag, verschillende mensen met verschillende redenen op straat te vinden zijn. Wat betreft de fysieke verschijningsvorm wordt gesteld dat de openbare ruimte de drager is van de levendigheid van een wijk.

Straten, pleinen en parken zijn de plekken waar bewoners en gebruikers elkaar tegenkomen. Kwaliteit, comfort, voldoende intimiteit, bomen en groen, ruimte voor stoepen en hybride zones dragen alle bij aan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Tot slot geeft het plintadvies inzicht in mogelijke ontwikkelstrategieën in relatie tot plintbeheer.

Plintbeheer heeft als doel het voorkomen van leegstand en eenzijdigheid en het stimuleren van een functiemix en levendigheid.

De geschiedenis leert dat het gebruik van gebouwen door de jaren heen wijzigt. Daarom worden – om de verschillende functies nu en in de toekomst een plek te kunnen geven – de gebouwen flexibel en aanpasbaar gemaakt. Dit geldt met name voor de onderste bouwlagen (de plint) in de gebouwen. Het principe van flexibiliteit en aanpasbaar bouwen geldt overigens ook voor de indeling van woningen.

Terugliggende gevels

Een nadrukkelijke vormgeving van de plintzone waarin toegangen van woningen, voorzieningen en toegangen van bergingen, garages, afvalopslag en stallingen worden geïntegreerd, geven de bouwblokken een stevige, samenhangende basis. Toepassing van een terugliggende gevel ten opzichte van de bovenbouw, draagt bij aan een gunstige beleving van de straat en verbetert het windklimaat.

Ook de hoogbouw ligt iets terug van de rooilijn. De straten tussen de bouwblokken zullen het meest profiteren van deze gevelgeleding. Deze straten kunnen in combinatie met terugliggende gevels intiemer van karakter worden door het begin en het einde van de tussenstraten op de hoeken te benadrukken.

De intensieve menging van wonen, bedrijven, kantoren en voorzieningen mag niet leiden tot een onrustig en rommelig gevelbeeld. Dit gaat ten koste van de beleving als een aantrekkelijke wijk. Het is daarom gewenst dat de architectuur van de gebouwen verschillende onderdelen van zowel gebouw als programma samenbrengt. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de indeling van de gevels, transparatie, materiaalgebruik, dieptewerking in de gevels en terugliggende gevels ten opzichte van de rooilijnen. Een en ander wordt beschreven in het 'Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit' (zie bijlagen en links).

overzicht
principes bouwen / algemene bouwregels

De ambitie is dat het collectieve ontwerpproces op het niveau van de bouwblokken en ook het ontwerpen aan de individuele gebouwen zal leiden tot een aantrekkelijk vormgegeven woon-werkwijk. Door een gezamenlijke identiteit van het plangebied als geheel en tegelijkertijd een ruime differentiatie door een individuele expressie op gebouw niveau. De algemene bouwregels hiervoor komen voort uit de hiervoor beschreven ambities en beperkingen. Ze gelden voor ieder blok in Sloterdijk I Zuid.

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwhoogte

- De opbouw van de bouwvolumes in de blokken bestaat uit compacte bebouwing met een bouwhoogte die varieert van globaal 8 tot 20 meter hoog. Daarboven is sprake van incidentele, trapsgewijs oplopende hoogbouw van globaal 30 meter, met accenten tot 45 en 60 meter hoog.

Dichtheid

- Het gebied krijgt een hoge bebouwings-dichtheid (floor space index (FSI) van ruim 3,7).

Tussenstraten

- Per blok dient minimaal een doorgang te worden gerealiseerd die twee parallelle straten (dwarsstraten) verbindt. Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor de aanleg van de publiek toegankelijke tussenstraten op eigen terrein.
- Per blok dient één speelplek van 150 m^2 per 300 woningen gerealiseerd te worden.

Entrees

- Afhankelijk van typologie is het uitgangspunt om gezamenlijke entrees te realiseren waarin zo veel mogelijk collectieve (facilitaire) voorzieningen gecombineerd zijn.

Plinten

- De plinthoogte ligt tussen de 8 en 12 m grenzend aan de Transformatorweg, Contactweg en Kabelweg. In de overige straten kan gevarieerd worden met de plinthoogte vanaf 4,50 m. De gebouwen hebben open en aantrekkelijke plinten, conform het Plintadvies Haven-Stad (zie bijlagen en links).

Overgang openbaar/ privé

- De overgangszone creëert ruimte tussen stad en interieur. In deze zone is de uitwisseling tussen privé en openbaar en de mate van de interactie op elkaar af te stemmen. Daarvoor is m in het straatprofiel gereserveerd.

Vormfactor

- De gehanteerde vormfactor is 0,70. Dit getal geeft de verhouding aan tussen het netto en bruto vloeroppevlakte van een gebouw.

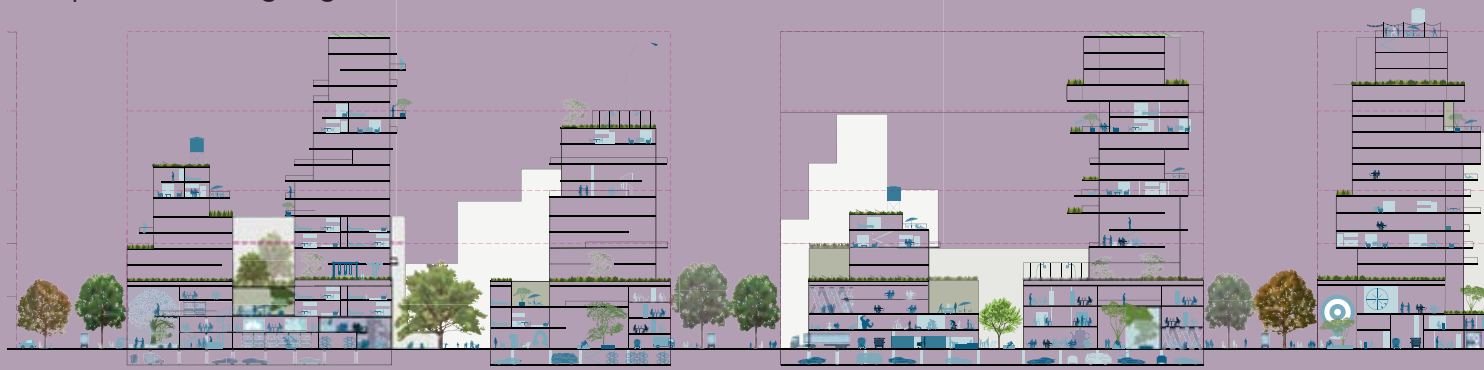
DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Flexibiliteit

- Flexibel bouwen vergelijkbaar met een minimale score van 67% op de Rekentool Gebouwflexibiliteit (BREEAM indicator MAT8).

Circulair bouwen

- Ontwikkelen gebouwen met een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) van €0.



Groenblauwe gevels en daken

- Het streven is om minimaal 25% van de gevels en daken te vergroenen.
- Het streven is natuurinclusief te bouwen me t voorzieningen voor flora en fauna.

MOBILITEIT EN LOGISTIEK

- Voor de uitwerking van mobiliteitsconcepten werken marktpartijen samen met leveranciers van smart mobility om daarmee het autogebruik en de parkeerbehoefte te verminderen.

Fiets- en scooterparkeren

- Collectieve fiets- en scooterberging(en) zijn inpandig, makkelijk en comfortabel bereikbaar. Bij voorkeur op maaiveldniveau ontsloten, gemeenschappelijk, en geïntegreerd in de plint.
- Voor bezoekers geldt een fietsparkeernorm van gemiddeld per woning als richtlijn. Voor bewoners zelf geldt een norm van 2 – 6 plekken per woning, afhankelijk van de grootte van de woning.

  De exacte normen staan in de stedelijke nota parkeernormen fiets en scooter 2018. Voor publieke functies dienen de stallingen openbaar toegankelijk te zijn.

Auto- en motorparkeren

- Het parkeren dient inpandig opgelost te worden;
- Uitgangspunt is een gemiddelde parkeernorm van 0,2 per woning voor bewoners en 0,1 voor bezoekers.

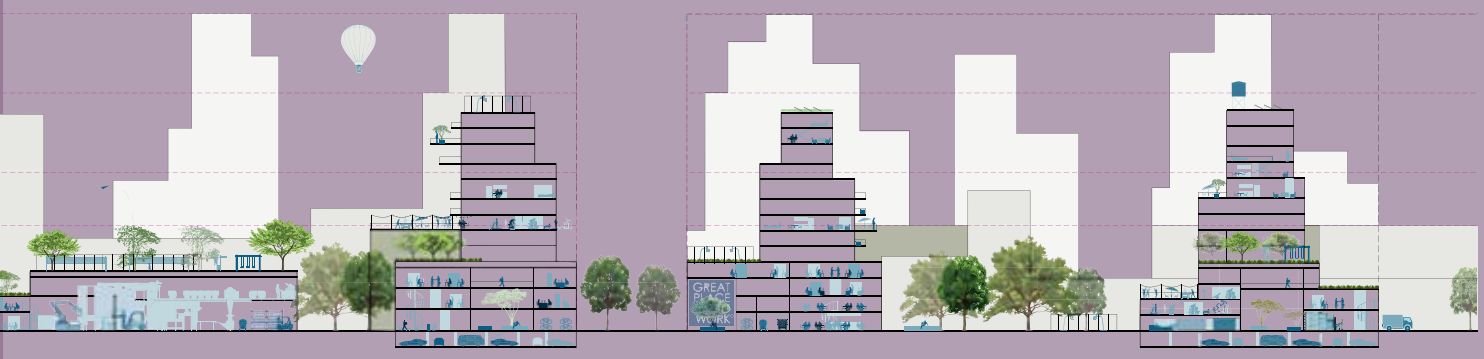
  De exacte normen voor overige functies staan in de stedelijke nota parkeernormen auto 2018;
- Ingangen en opstelruimtes van parkeergarages zijn inpandig, niet op hoeken en niet aan bijzondere stedelijke plekken gesitueerd. De entrees liggen met name in het noordelijke deel van de blokken;
- Minimaal 25% van de parkeerplekken op eigen terrein zijn uitgevoerd met elektrische laadpunten. De overige 75% dient voorbereid te zijn op elektrisch laden.

Afvalinzameling

- Inpandige ruimtes voor de tijdelijke opslag restafval, papier & karton, plastic & drankkartons, glas, textiel, en grof huishoudelijk afval. Deze ruimtes zijn toegankelijk voor zowel bewoners als bedrijven en voor inzamelaars. De ruimtes voor afvalinzameling moeten op onopvallende wijze worden geïntegreerd in de plint en zo ingericht dat toekomstige innovaties op het gebied van afvalinzameling kunnen worden toegepast.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Voor de verdere uitwerking en realisatie van Sloterdijk I Zuid wordt een supervisor aangesteld. De supervisor stelt samen met de gemeente een expertteam samen dat input levert op de ambities en prestaties en deze ook beoordeelt tijdens de planvorming. De supervisor draagt zorg voor een goede overdracht aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en voorziet elk aan de CRK voorgelegd plan van een advies.







B

blokspecificaties

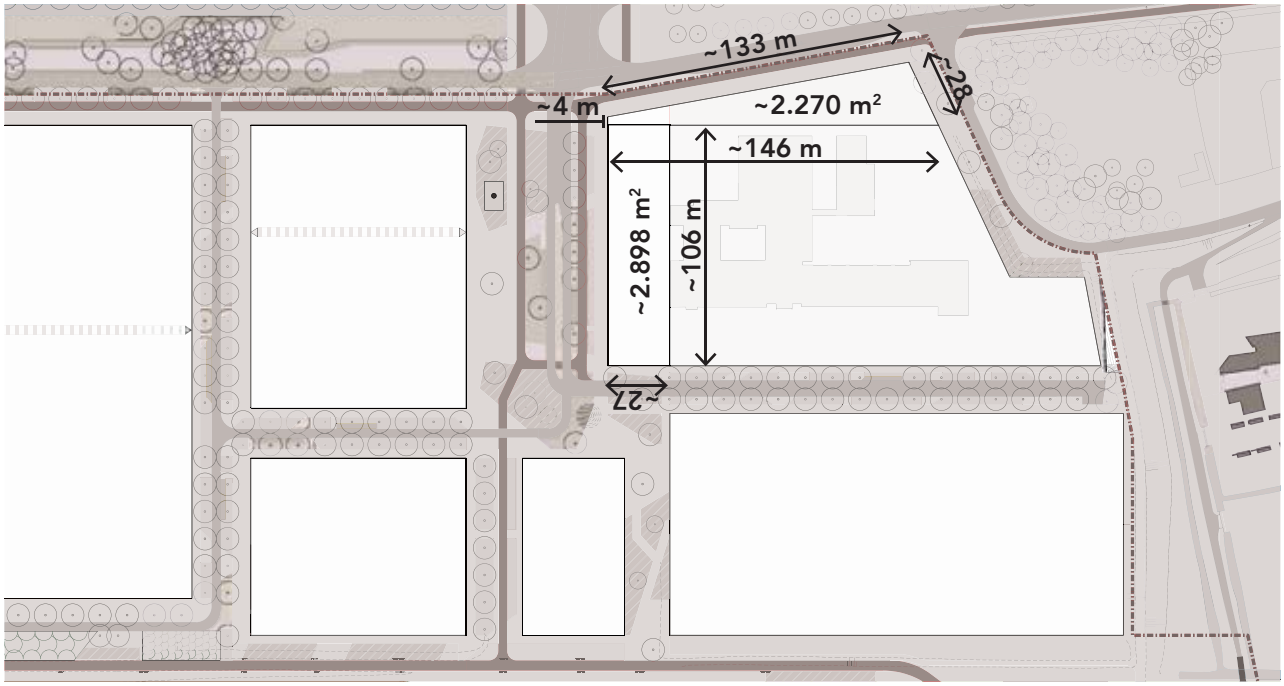
Bloknummer

I_N n+w



locatie en omgeving

Blok I_N ligt tussen de Transformatorweg en de Contactweg, en tussen de Contactweg en de Spaarndammerdijk. Het blok grenst aan de oostzijde aan het Toekomstbestendig Westerpark. De oostelijke blokrand dient hier te reageren op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. De ontsluiting van het blok ligt aan de zuidzijde. De huidige onderwijsfunctie van het Mediacollege Amsterdam zal op termijn worden uitgebreid tot ongeveer 23.500 m². Aan de noord- en westzijde komen nieuw uit te geven kavels; Blok I_N noord en Blok I_N west, respectievelijk gelegen aan de Transformatorweg en de Contactweg. waar 'stevige bebouwing' is gewenst. De Contactweg wordt hier ingericht als stedelijk plein.



Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid

blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 6.02
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	13	89	97	56	255
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur / koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 21.090 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

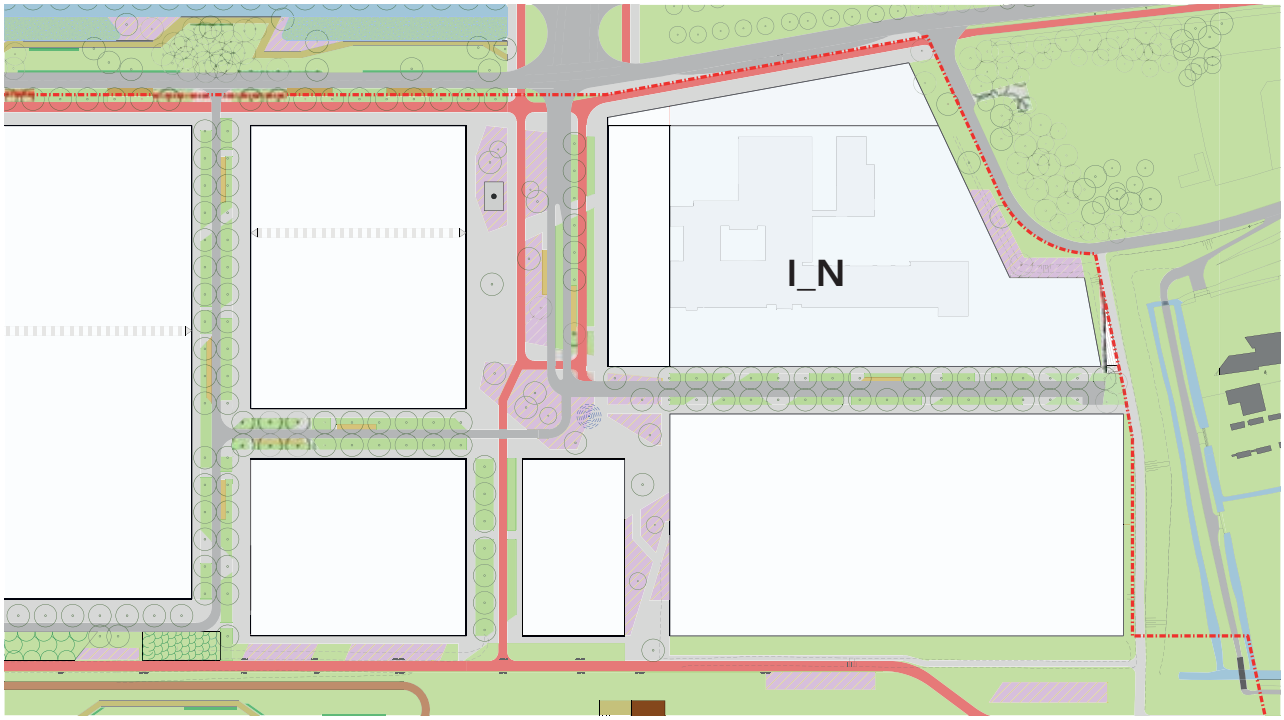
Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 6.465 m^2
Kantoren	~ 1.935 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 600 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - cultuur	~ 1.000 m^2
Overig totaal (bvo)	~10.000 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*

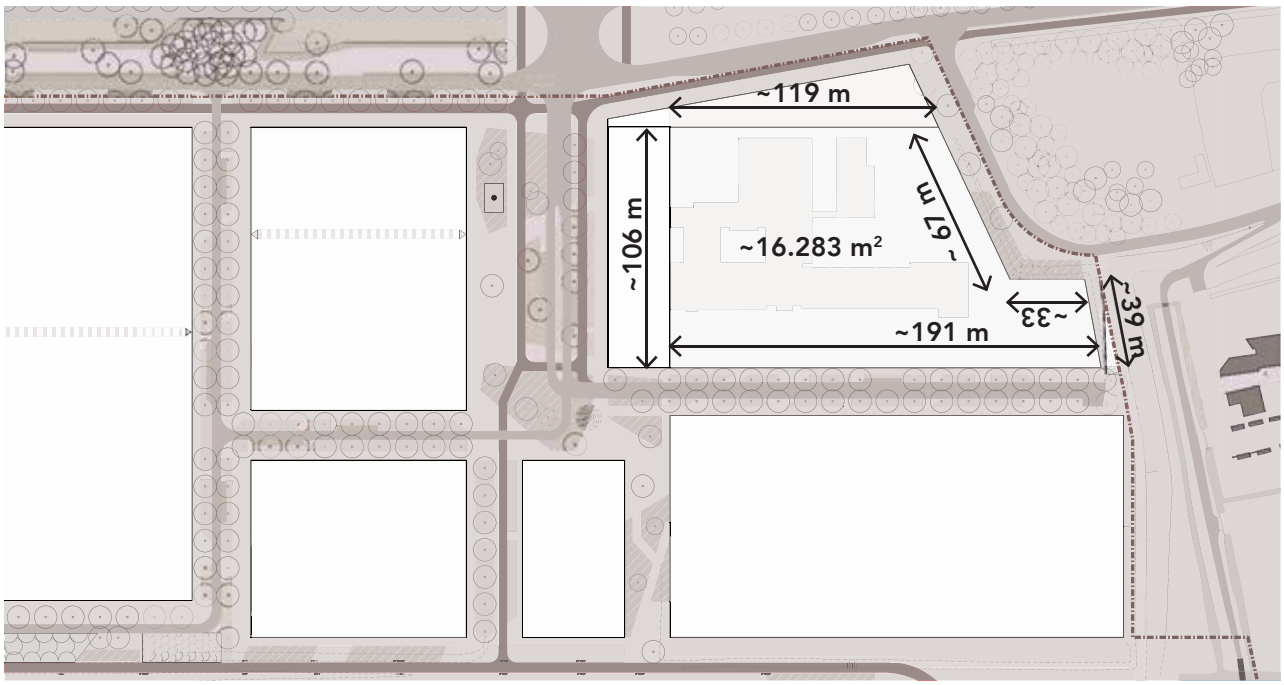
Bloknummer

I_N



locatie en omgeving

Blok I_N ligt tussen de Transformatorweg en de Contactweg, en tussen de Contactweg en de Spaarndammerdijk. Het blok grenst aan de oostzijde aan het Toekomstbestendig Westerpark. De oostelijke blokrand dient hier te reageren op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. De ontsluiting van het blok ligt aan de zuidzijde. De huidige onderwijsfunctie van het Mediacollege Amsterdam zal op termijn worden uitgebreid tot ongeveer 23.500 m². Aan de noord- en westzijde komen nieuw uit te geven kavels; Blok I_N noord en Blok I_N west, respectievelijk gelegen aan de Transformatorweg en de Contactweg. waar 'stevige bebouwing' is gewenst. De Contactweg wordt hier ingericht als stedelijk plein.



I_N blokspecificaties

Basis maten

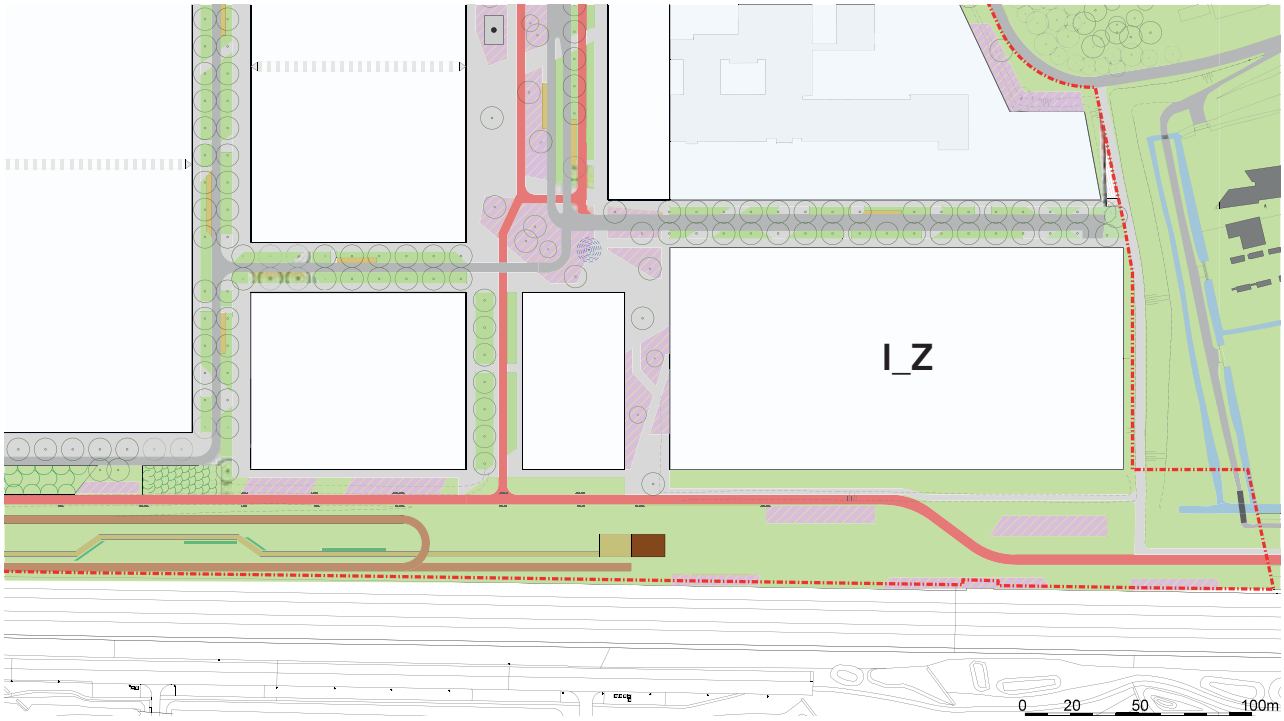
Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 1.49
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Specifiek programma (bvo)	Totalen
Onderwijsprogramma - Bestaande bebouwing Mediacollege	~ 12.763 m^2
Onderwijsprogramma - Uitbreiding bebouwing Mediacollege	~ 10.737 m^2
Bedrijfsruimtes - ondewijs gerelateerd	~ 800 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 24.300 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

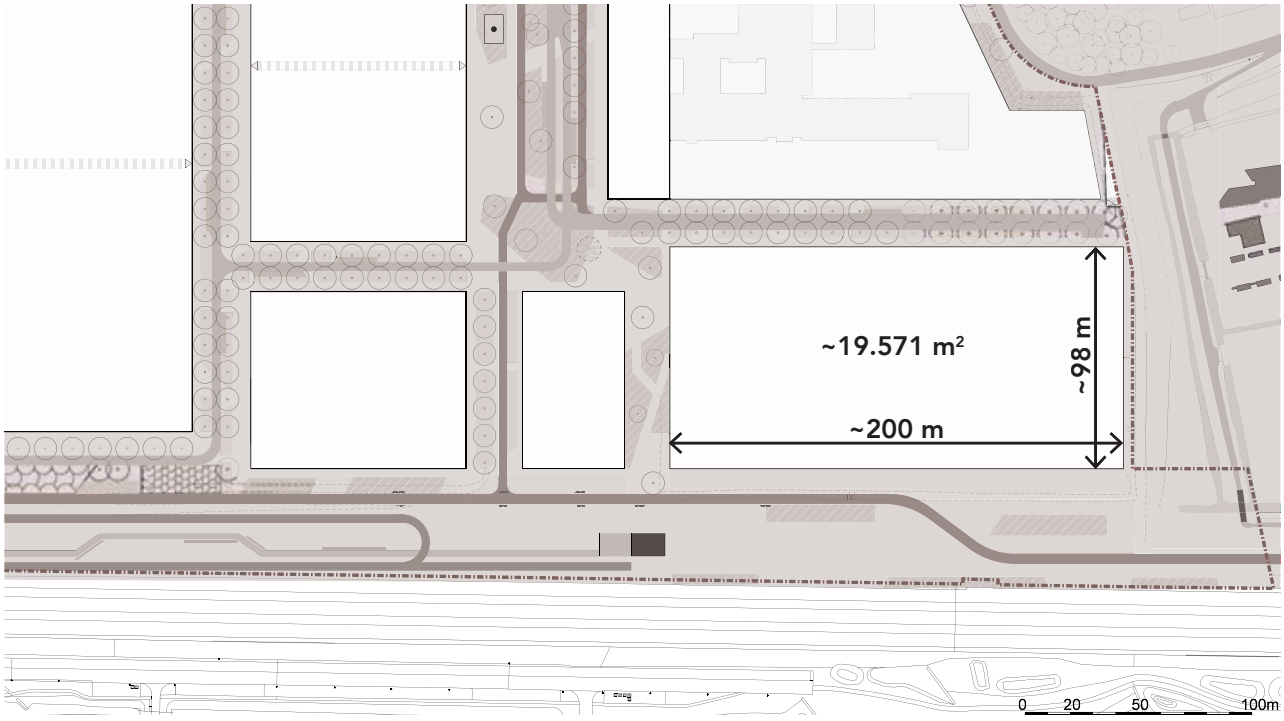
Bloknummer

I_Z



locatie en omgeving

Blok I_Z ligt tussen de Contactweg (noord- en westzijde), de Spaarndammerdijk (oostzijde) en het spoor (zuidzijde). Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en aan de zuid- en oostzijde met de parkrand die aansluit op het Toekomstbestendig Westerpark. Aan de westzijde komt een alzijdig bouwblok; Blok I_Z west, in het verlengde van de Contactweg. De bebouwing van beide blokken dient zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd. Aan de noordzijde kan de bebouwing een kleinschaliger karakter krijgen.



I_Z

blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	37	257	279	162	735
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 60.885 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

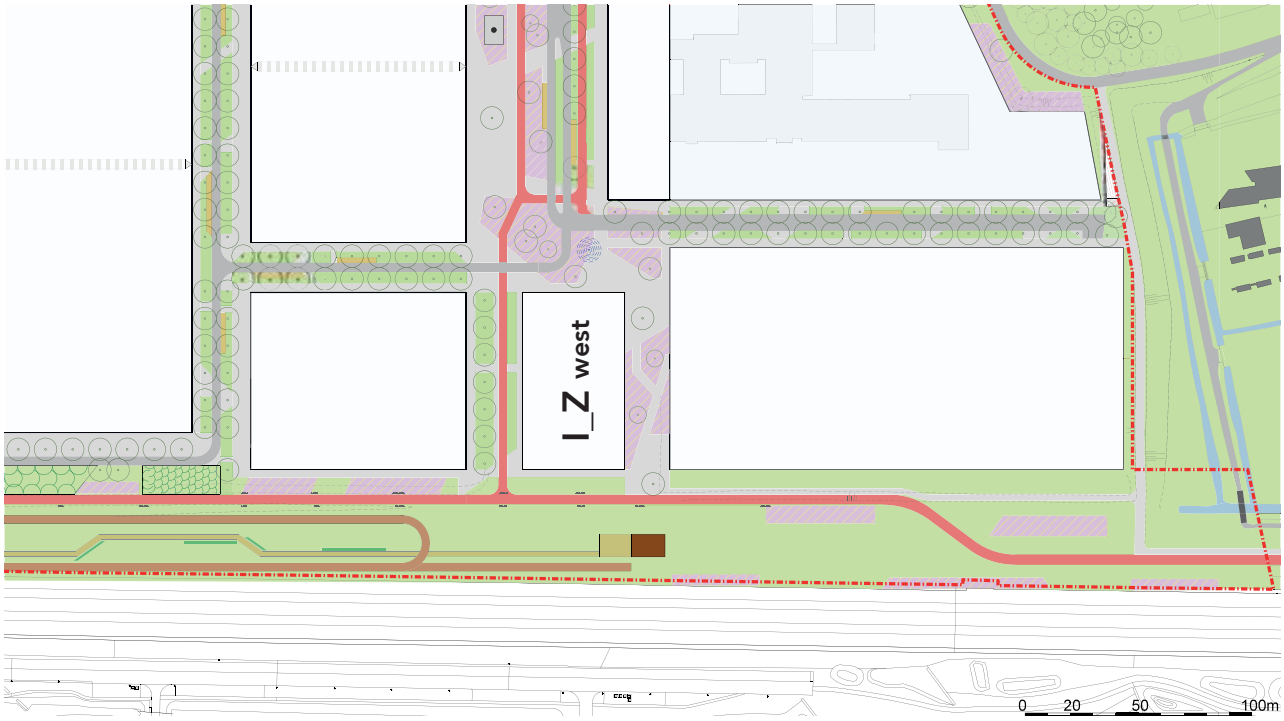
Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 8.466 m^2
Kantoren	~ 2.585 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 250 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - buurtkamer	~ 200 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - behandel woonlocatie	~ 200 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 11.701 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*

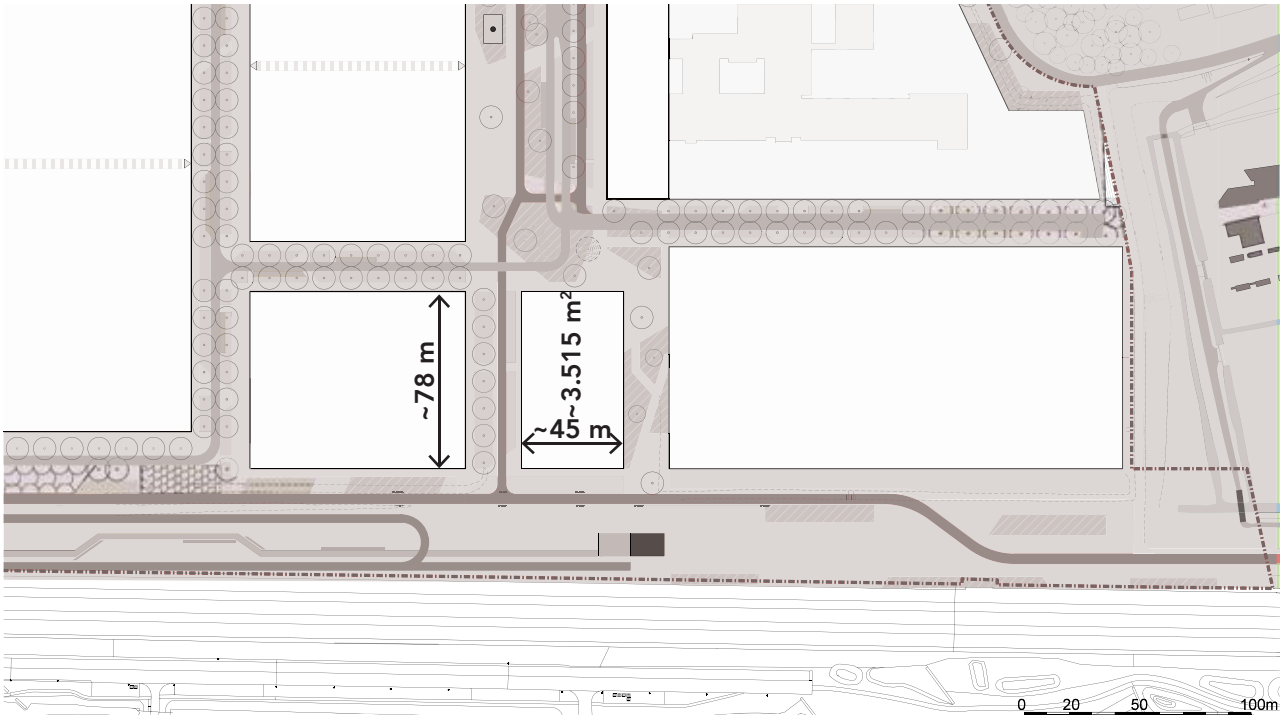
Bloknummer

I_Z w



locatie en omgeving

Blok I_Z west ligt aan de zuidkant van de Contactweg ten zuiden van de Magneetstraat. Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en de parkrand die aansluit op het Toekomstbestendig Westerpark. Aan de noordzijde moet ingespeelt worden op het stedelijk plein met publieksactiviteiten. De alzijdige bebouwing van het blok dient zorgvuldig afgestemd te worden met de blokken aan weerszijden alsmede de blokken ten noorden aan de Contactweg.



blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 6,02
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	10	69	75	43	197
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 16.256 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

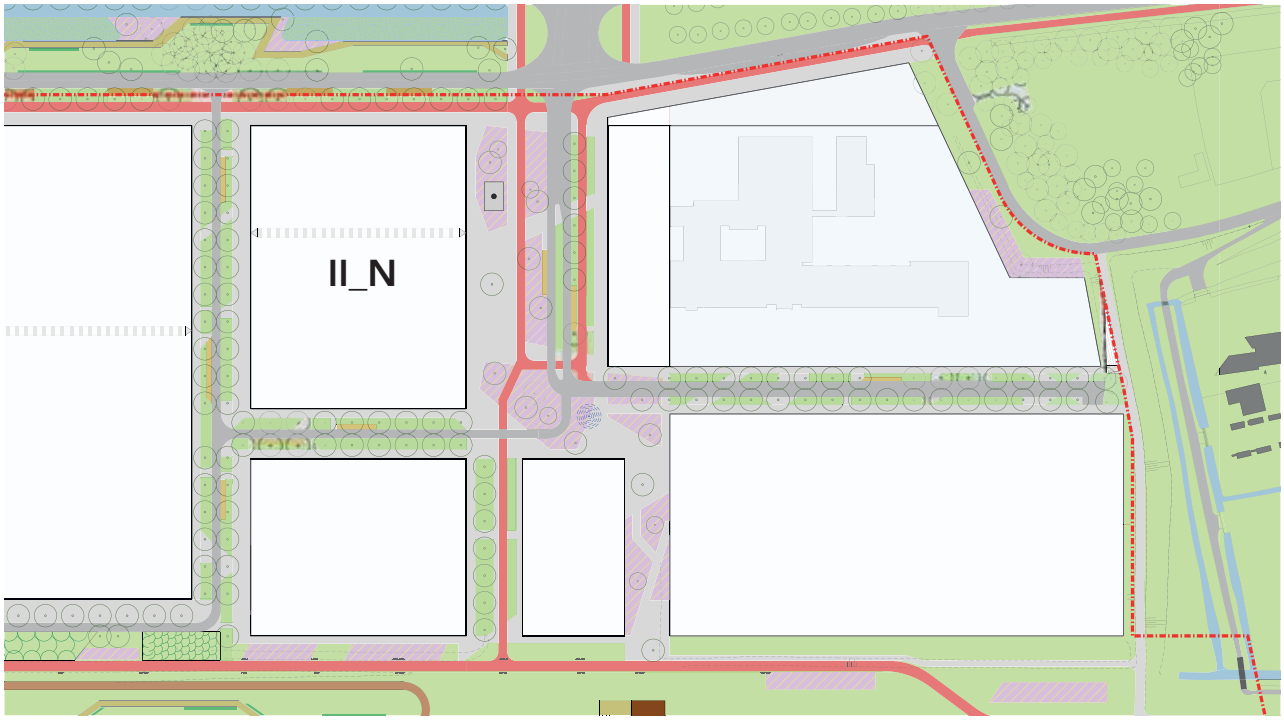
Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 2.665 m^2
Kantoren	~ 800 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 125 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - cultuur	~ 1.300 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 4.890 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

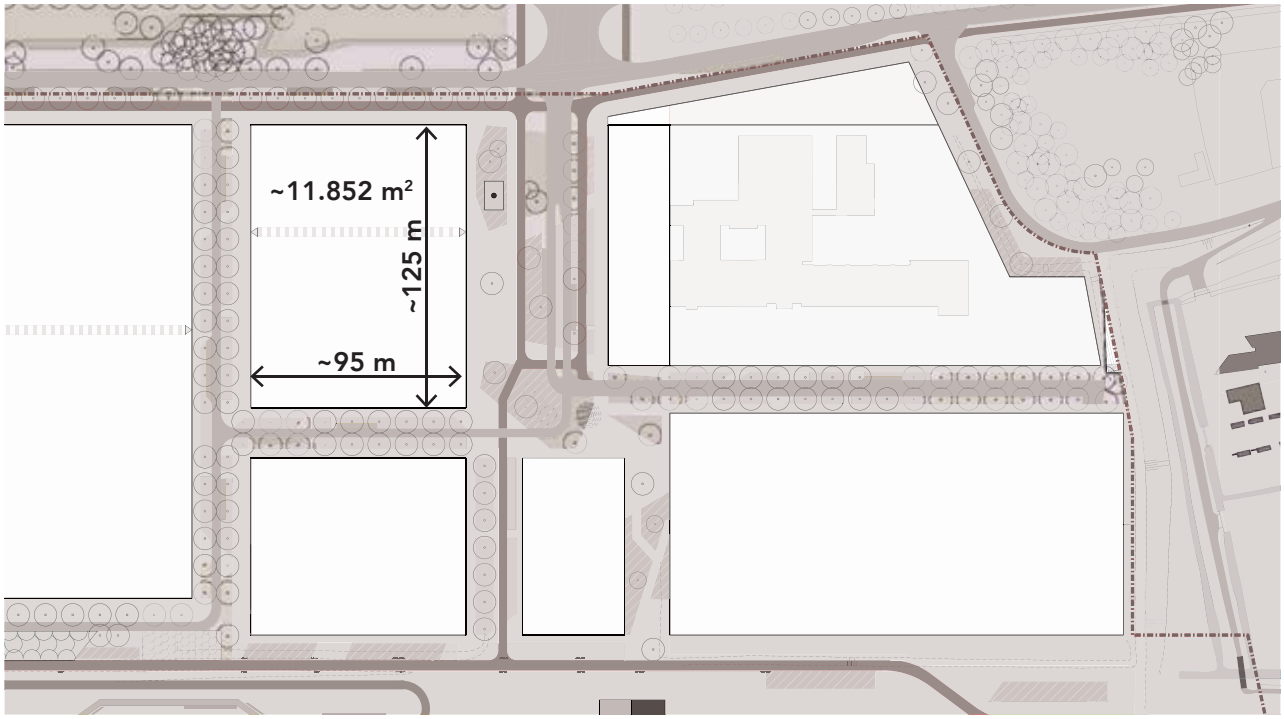
** Afhankelijk van woninggrootte*

Bloknummer
II_N



locatie en omgeving

Blok II_N ligt tussen de Transformatorweg en de Magneetstraat; en tussen de Turbinestraat en de Contactweg. Het blok grenst ten noorden aan de Transformatorweg, waar 'stevige bebouwing' is gewenst in verband met geluidshinder en representativiteit. Aan de oostzijde moet ingespeelt worden op het stedelijk plein met publieksactiviteiten. Daar is het ook gewenst 'stevige bouwvolumes' te ontwikkelen dit om de levendigheid te vergroten en de representativiteit van de plek te benadrukken. Aan de zuid- en westzijde kan de bebouwing een kleinschaliger karakter krijgen.



II_N blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	19	133	145	84	381
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%

Wonen totaal (bvo)	~ 31.565 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 5.127 m^2
Kantoren	~ 1.565 m^2
Commerciele voorzieningen - supermarkt	~ 1.600 m^2
Commerciele voorzieningen - detailhandel	~ 650 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - school	~ 3.450 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - sportzaal*	~ 1.150 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - schoolplein	~ 1.850 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 15.392 m^2

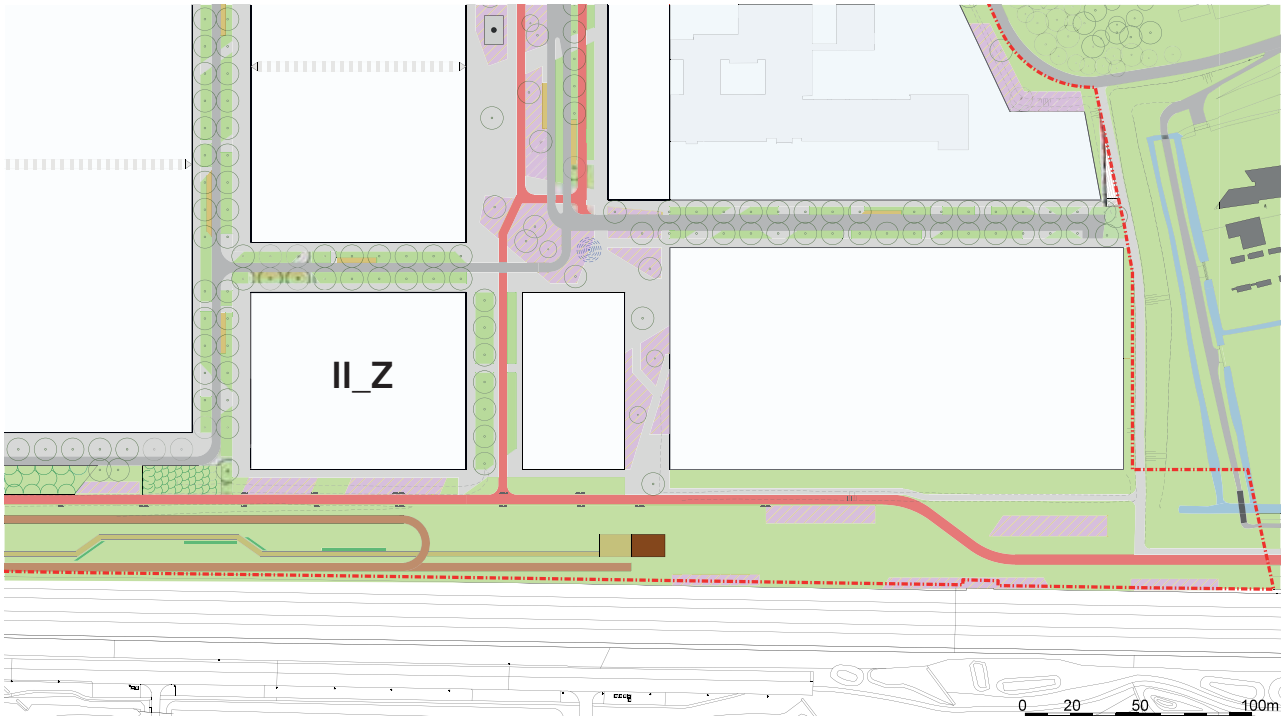
** Indien blok II-N na blok III wordt gerealiseerd dan hoeft in blok II-N geen sportzaal opgenomen te worden.*

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*

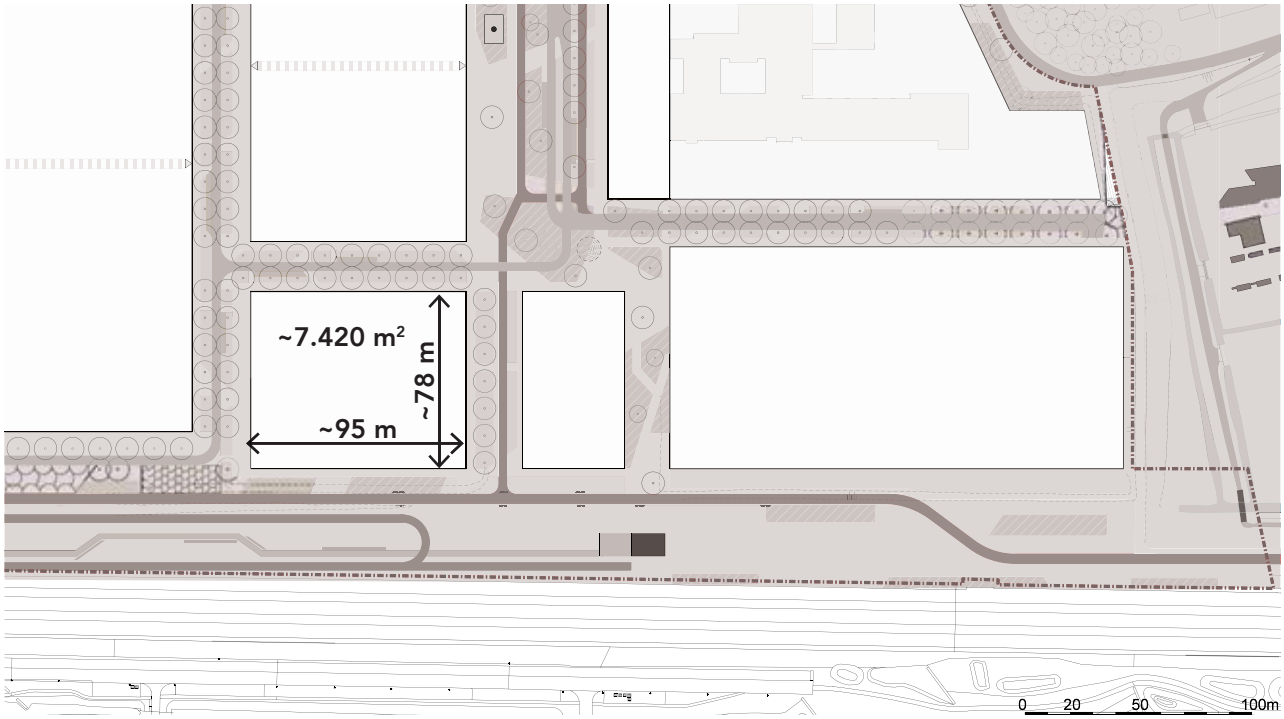
Bloknummer

II_Z



locatie en omgeving

Blok II_Z ligt tussen de Magneetstraat en de Condensatorweg; en tussen de Turbinestraat en de Contactweg. Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en met de parkrand die aansluit op het Toekomstbestendig Westerpark. Aan de oostzijde komt een alzijdig bouwblok; Blok I_Z west, in het verlengde van de Contactweg. De bebouwing van beide blokken dient zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd. Aan de noordzijde kan de bebouwing een kleinschaliger karakter krijgen.



II_Z

blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	13	92	100	58	263
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 21.705 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 3.210 m^2
Kantoren	~ 980 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 125 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - gezondheidscentrum	~ 1.500 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 5.815 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*

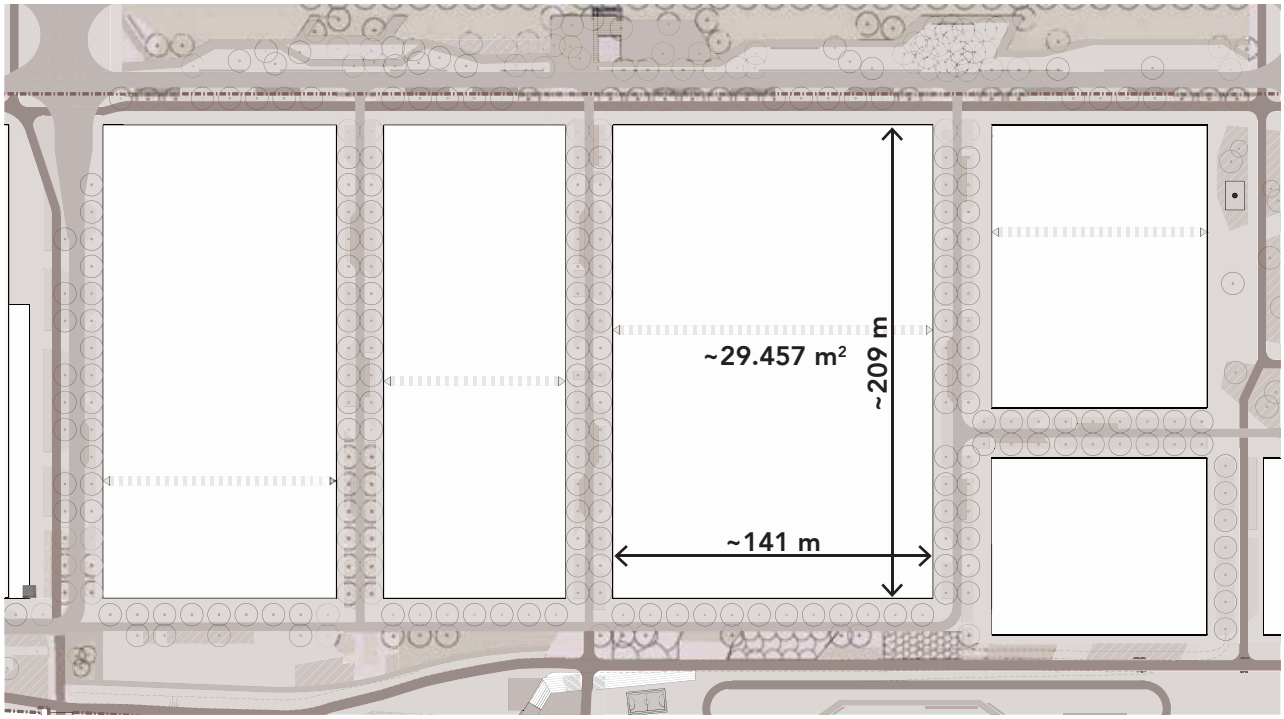
Bloknummer

III



locatie en omgeving

Blok III ligt tussen de Transformatorweg en de Condensatorweg; en tussen de Isolatorweg en de Turbinestraat. Het blok grenst ten noorden aan de Transformatorweg, waar ‘stevige bebouwing’ is gewenst in verband met geluidshinder en representativiteit. Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en met de parkrand die aansluit op het Toekomstbestendig Westerpark.



III blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	51	357	388	224	1.020
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 84.518 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~12.742 m^2
Kantoren	~ 3.890 m^2
Commerciele voorzieningen - supermarkt	~ 1.600 m^2
Commerciele voorzieningen - detailhandel	~ 650 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 250 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - school	~ 4.450 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - sportzaal*	~ 1.150 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - schoolplein	~ 2.500 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 27.232 m^2

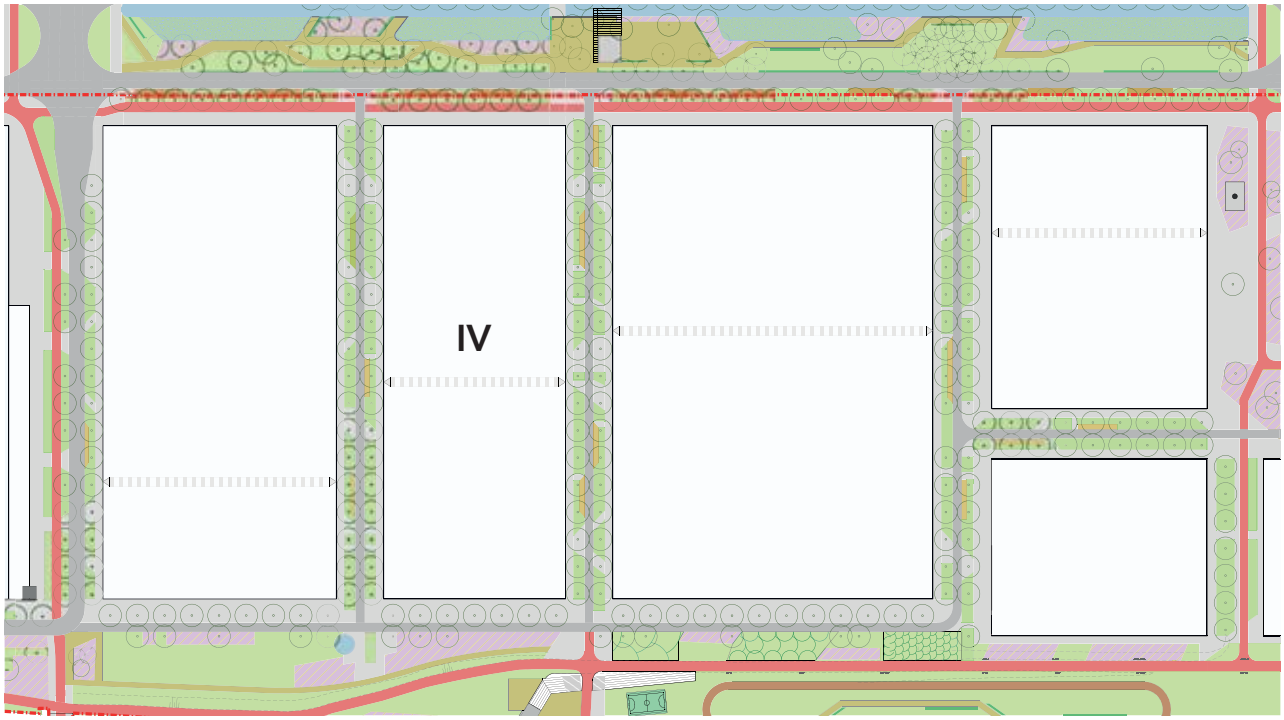
** Indien blok III na blok II-N wordt gerealiseerd dan hoeft in blok III geen sportzaal opgenomen te worden.*

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*

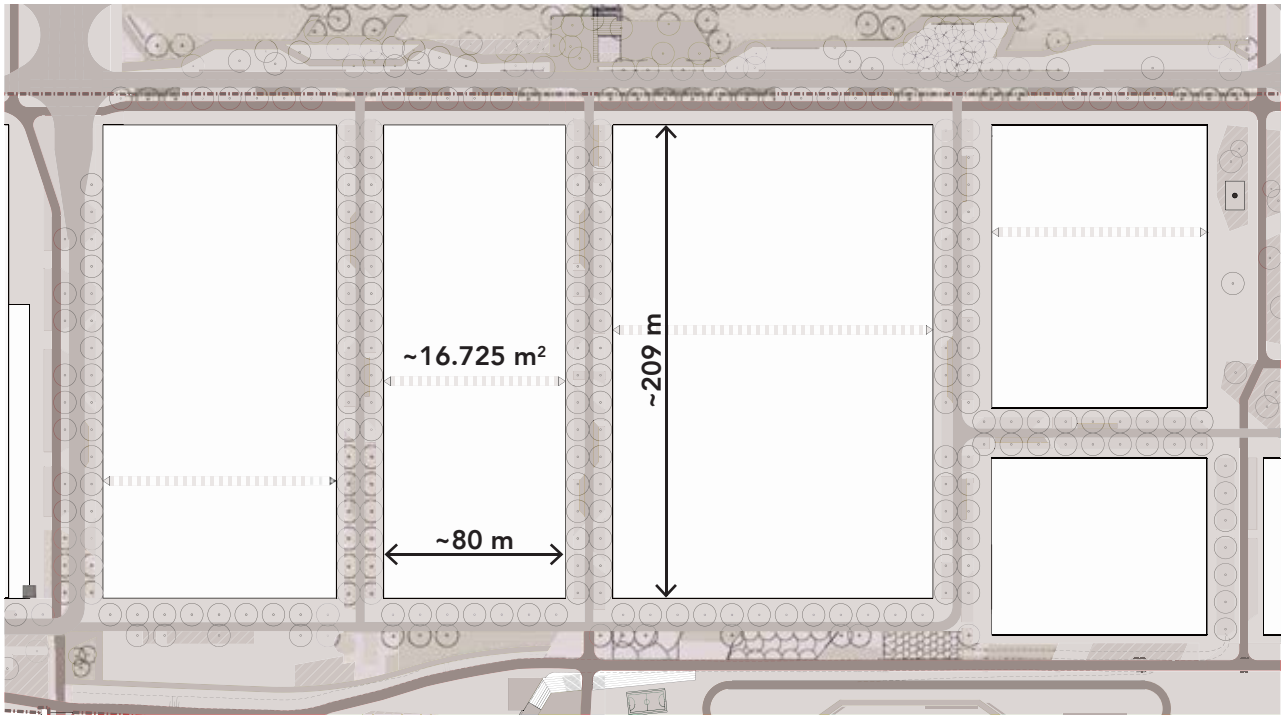
Bloknummer

IV



locatie en omgeving

Blok IV ligt tussen de Transformatorweg en de Condensatorweg; en tussen de de Schakelstraat en de Isolatorweg. Het blok grenst ten noorden aan de Transformatorweg, waar 'stevige bebouwing' is gewenst in verband met geluidshinder en representativiteit. Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en met de parkrand die aansluit op het Toekomstbestendig Westerpark.



IV blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	31	217	236	136	620
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 51.417 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 7.235 m^2
Kantoren	~ 2.209 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 250 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - gezinsopvang	~ 800 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - buurtkamer	~ 120 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - cultuur *	nader te bepalen m^2
Overig totaal (bvo)	~ 10.614 m^2

** Kleinschalige culturele buurtvoorziening*

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*

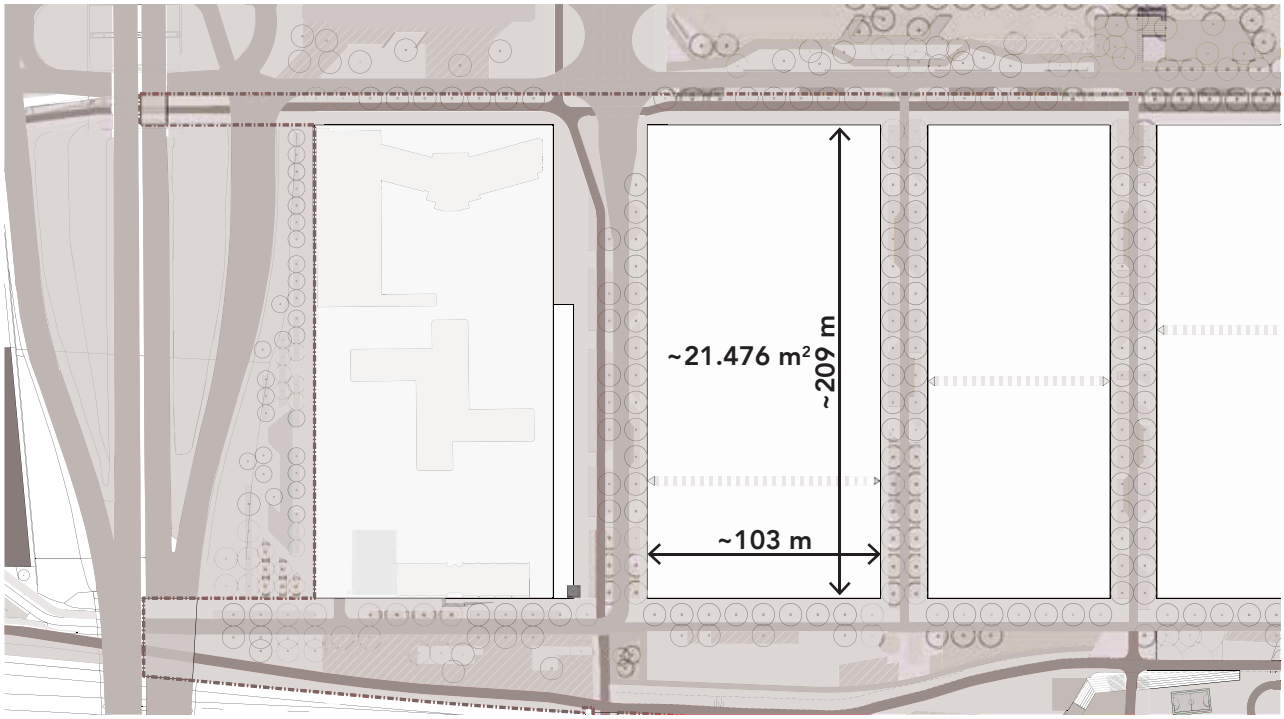
Bloknummer

V



locatie en omgeving

Blok V ligt tussen de Transformatorweg en de Condensatorweg; en tussen de Kabelweg en de Isolatorweg. Het blok grenst ten noorden aan de Transformatorweg, waar 'stevige bebouwing' is gewenst in verband met geluidshinder en representativiteit. Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en met de parkrand die aansluit op het Toekomstbestendig Westerpark.



V blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	40	282	306	177	805
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 66.825 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bedrijfsruimtes	~ 9.290 m^2
Kantoren	~ 2.836 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 250 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - huis van de wijk	~ 450 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 12.826 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

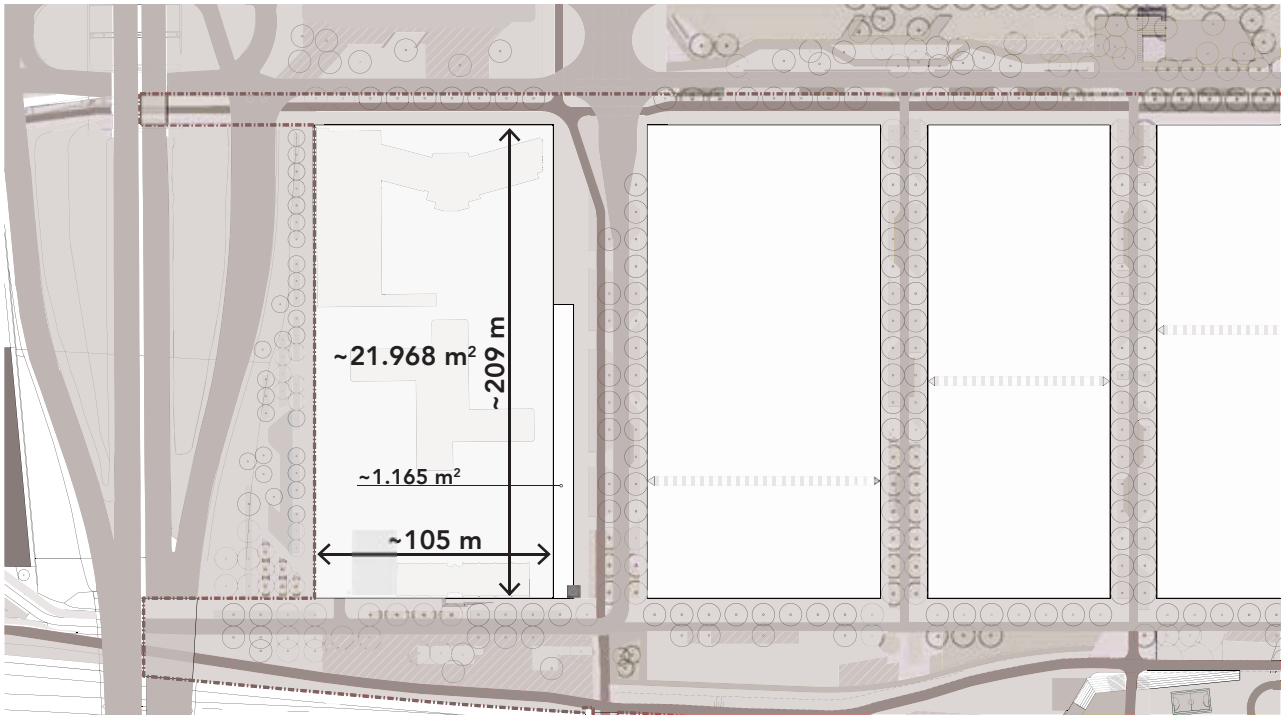
** Afhankelijk van woninggrootte*

Bloknummer
VI



56 locatie en omgeving

Blok VI ligt tussen de Transformatorweg en de Condensatorweg; en tussen de ringweg A10 en de Kabelweg. Het blok grenst ten westen aan de ringweg A10 en ten noorden aan de Transformatorweg, waar 'stevige bebouwing' is gewenst in verband met geluidshinder en representativiteit. Aan de zuidzijde moet de bebouwing rekening houden met het spoorweggeluid en met de parkrand. In het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in Haven-Stad, is onder andere het Einsteingebouw hoog gewaardeerd. Dit houdt in dat bij transformatie binnen blok VI nader cultuurhistorisch onderzoek verricht dient te worden en advies ingewonnen bij Monumenten en Archeologie.



Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid

VI blokspecificaties

Basis maten

Volume opbouw	
Dichtheid - Floor Space Index / FSI	max. 3.71
Hoogte basis bouwblok	max. 30 m
Hoogte accenten	45m / max. 60 m
Hoogte plint Transformatorweg	~ 8 - 12 m
Hoogte plint overige zijden	min. 4.5 m

Nb. Er is een lopend onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van de bestaande gebouwen in dit gebied.

Basis programma

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totalen
Verdeling woningtypen	5%	35%	38%	22%	100%
Aantal woningen	21	146	158	92	417
m^2 bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m^2 gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 5 %	12 % / 5 %	8 % / 0 %	40%
Sociaalsegment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%
Wonen totaal (bvo)					~ 34.488 m^2

** Indicatie van het aantal woningen van dit type dat gerealiseerd moet worden in verhouding tot het totaal.*

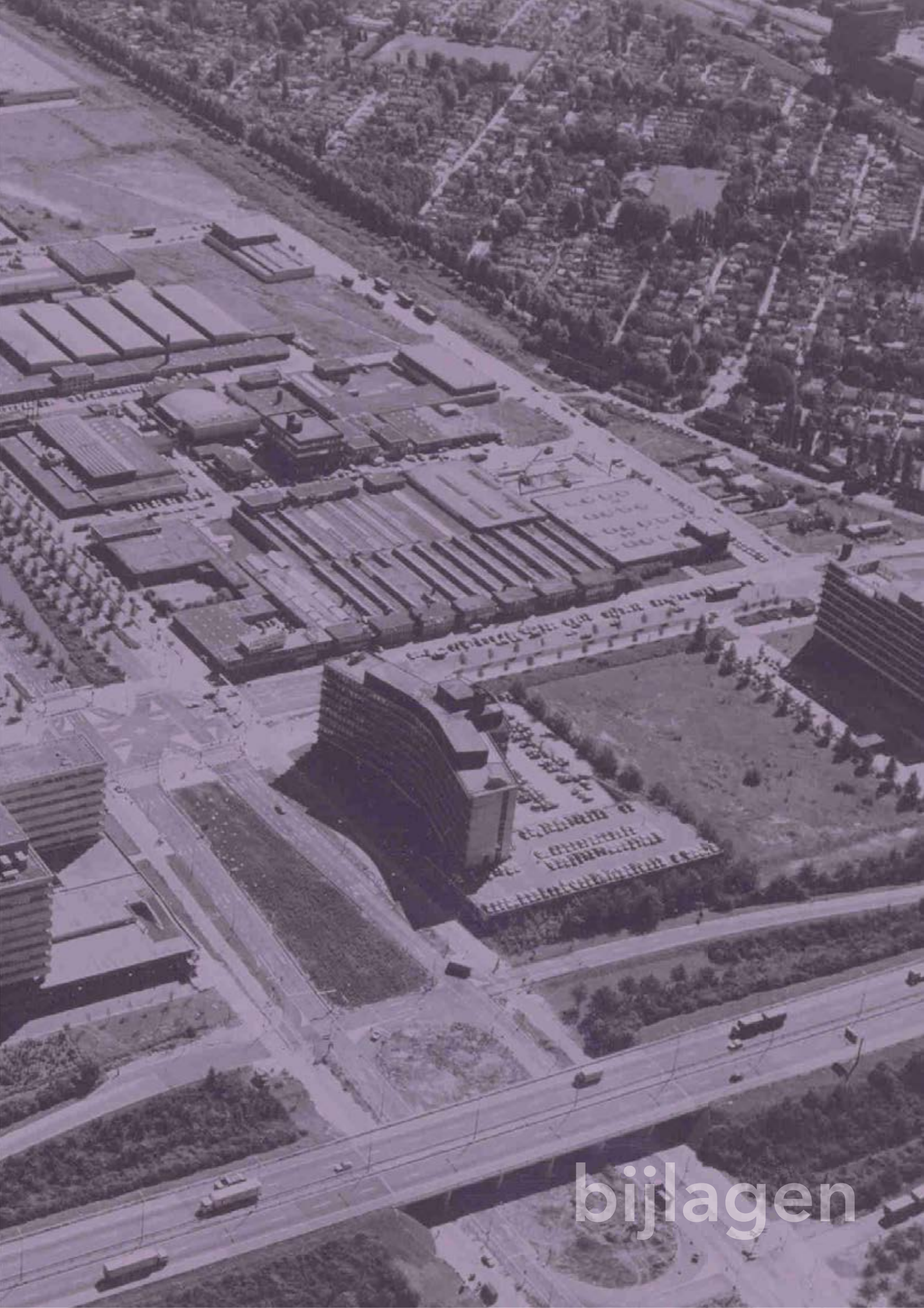
Aanvullend programma

Aanvullend programma (bvo)	Totalen
Bestaand programma - kantoor	~ 38.319 m^2
Bedrijfsruimtes	~ 5.300 m^2
Kantoren	~ 5.864 m^2
Commerciele voorzieningen - horeca	~ 125 m^2
Maatschappelijke voorzieningen - passantenpension	~ 1.700 m^2
Overig totaal (bvo)	~ 51.308 m^2

Parkeren, stallen en bergen	
Parkeren auto - per woning voor bewoners	gem. 0.2 pp
Parkeren auto - per woning voor bezoekers	gem. 0.1 pp
Parkeren auto - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen auto 2017
Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties	obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018
Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning*	2 - 6 pp
Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning	0.5 pp
Laden en lossen - totaal # plekken a ~20 m^1 vakken per straat	max. 3 st

** Afhankelijk van woninggrootte*





bijlagen

bijlagen +

Bijlagendocument 1: Achtergrondinformatie

Grex- en plankaart Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, revisie 15-08-2019)

Programmatabel Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 29-07-2019)

Samenvatting civieltechniek Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, revisie 2019)

Samenvatting omgevingsaspecten investeringsnota Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2018)

Advies auto en fietsparkeren V&OR (gemeente Amsterdam, 2019)

Advies parkeren en verkeersnetwerken V&OR (gemeente Amsterdam, 2019)

Verkeersonderzoek Sloterdijk I (gemeente Amsterdam, 2017)

Variantenstudie energie Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2018)

Advies afvalinzameling Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2018)

Plintadvies Haven-Stad (Stipo, 2018)

Bijlagendocument 2: Basisblokpaspoorten

Basisblokpaspoorten Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2019)

Bijlagendocument 3: Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit

Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2019)

Bijlagendocument 4: Financiële paragraaf

KABINET Financiële paragraaf Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2019)

links

Internetlinks Investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Strategiebesluit Sloterdijk I Zuid (gemeente Amsterdam, 2016)
https://www.amsterdam.nl/projecten/sloterdijk/

Ontwikkelstrategie Haven-Stad, Milieu Effect Rapportage (gemeente Amsterdam, 2017)
https://www.amsterdam.nl/projecten/haven-stad/nieuws-haven-stad/ontwikkelstrategie/

Nota Parkeernormen Auto (gemeente Amsterdam, 2017)
https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/normen-parkeren-auto/nota-parkeernormen/

Nota Parkeernorm Fiets en Scooter (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/fiets/fietsnieuws/beleid-parkeren/

De Bewegende Stad: bouwstenen van de beweeglogica (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/bewegende-stad/

Toekomstbestendig Westerpark (gemeente Amsterdam, 2019)
https://www.amsterdam.nl/projecten/haven-stad/westerpark/

Duurzaamheid en energie (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/duurzaamheid-energie/

Smart Mobility (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/amsterdam-innovatie/smart-mobility/

Circulaire economie (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/amsterdam-circulair/

Duurzaam bouwen in Amsterdam kavel/gebouw (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.rainproof.nl/nieuws/hand-out-duurzaam-bouwen-amsterdam

Rainproof-beleid (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.rainproof.nl/beleid-gemeente-amsterdam

Natuurinclusief bouwen (gemeente Amsterdam, 2018)
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/

Ruimte voor de Economie van Morgen (gemeente Amsterdam, 2017)
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/economie/ruimte-economie/

Databank gemeente Amsterdam
https://data.amsterdam.nl/

