

RE: Plan Kuykhof

Van 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Datum Wo 16-7-2025 17:25
Aan 5.1, 2, e <5.1, 2, e@lebo.nu>
Cc 5.1, 2, e <5.1, 2, e@lebo.nu>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@braam-minnesma.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@braam-minnesma.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@braam-minnesma.nl>

Beste 5.1, 2, e

Kun je laten weten in welk artikel van het Bouwbesluit is vermeld dat er ten minste 50 cm boven het waterpeil moet worden gebouwd?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e
Ingenieursbureau

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>

Plein '40-'45 nr. 1, 1064 SW Amsterdam
Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam
Ingenieursbureau.amsterdam.nl

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e@lebo.nu>
Verzonden: maandag 14 juli 2025 16:39
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>
cc: 5.1, 2, e <5.1, 2, e@lebo.nu>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@braam-minnesma.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@braam-minnesma.nl>
Onderwerp: FW: Plan Kuykhof

Beste 5.1, 2, e

Dank voor je bericht. Ik geef je graag wat meer toelichting op de bestaande en nieuwe situatie rondom de Lies Bakhuyzenlaan en het hoogteverschil in relatie tot de vergunde plannen.

Bestaande situatie

De situatie in 2020 vóór ontwikkeling van het project Kuykhof betrof een smalle doorgang achter de voormalige garage, zonder trottoir en met een rommelig beeld van bedrijfsfuncties en parkeren.

De verkeerssituatie was onveilig voor voetgangers en passanten richting de volkstuinten en sportvelden.

De openbare ruimte in deze zone had feitelijk een "achterkantkarakter" en week visueel en functioneel af van de uitstraling die men zou verwachten binnen het beschermde dorpsgezicht.

De oude parkeerplaats tussen het te koop staande voorhuis en de witte woning betrof een mengvorm van gedoogde woon-/bedrijfsfuncties.



Technische verklaring hoogteverschil

Het vloerpeil van de nieuwe woningen is bepaald conform het Bouwbesluit, dat vereist dat er ten minste 50 cm boven het waterpeil wordt gebouwd.

Hierdoor ontstaat onvermijdelijk een hoogteverschil met het omliggende maaiveld.

De toepassing van een keerwand op enkele delen van het terrein is daarmee functioneel noodzakelijk.

In de ruimtelijke onderbouwing (pagina's 10 en 11) wordt overigens niet gesteld dat het vloerpeil gelijk zou zijn aan het maaiveld. Er wordt gesproken over een Delftse stoep, wat juist de geleidelijke overgang benadrukt. De uitwerking van de herinrichting van de Lies Bakhuyzenlaan was bovendien destijds nog niet bekend.

Inpassing in het straatbeeld

De nieuwe woningen aan de rechterzijde van de Lies Bakhuyzenlaan vormen een duidelijke voorkantstructuur, met een nieuw aangelegd trottoir, iets wat in de oude situatie ontbrak.

Hierdoor verbetert de leesbaarheid en veiligheid van het straatprofiel aanzienlijk.

Van de circa zes nieuwe woningen hebben slechts de laatste vier te maken met een olopende keerwand. Deze is beperkt in hoogte en lengte en treft in de praktijk alleen de witte woning aan de overzijde.

Deze woning heeft overigens zelf een trottoir en bloembakken geplaatst aan de straatzijde.

De achtergelegen woningen hieronder **en bijlage** zijn evenals project Kuykhof hoger gesitueerd ten opzichte van de bestaande bebouwing.



Oplossingsrichting

Ik denk dat we samen met de gemeente kunnen zoeken naar een praktische en esthetisch verantwoorde oplossing. Bijvoorbeeld: Het verhogen van het straatniveau met circa 20 cm ter plaatse van de parkeerplaatsen en overgang naar het verhoogde bouwpeil. Dit zou het visuele verschil sterk beperken.

Dit is mogelijk als je de situatie op de foto 3 bekijkt.



De aanleg van een doorlopend trottoir richting het achterliggende terrein, waarmee de openbare ruimte beter aansluit bij de nieuwe woonfunctie én de veiligheid toeneemt.

Eventuele vergroening of vormgeving van de keerwand, passend binnen het dorpsbeeld.

De suggestie dat de nieuwe situatie niet past binnen het beschermd dorpsgezicht lijkt mij niet terecht.

Vergeleken met de voormalige bedrijfs-/parkeersituatie draagt de ontwikkeling juist bij aan de verfraaiing en versterking van de openbare ruimte.

Ik ben uiteraard bereid om hierover verder in gesprek te gaan en mee te denken in de uitwerking.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Algemeen Directeur

Email: 5.1, 2, e @lebo.nu

M: 5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 11 juli 2025 10:22

Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @lebo.nu>

cc: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Plan Kuykhof

Beste meneer 5.1, 2, e

Wilt u meedenken over een oplossing voor onderstaand probleem?

We constateren dat de ruimtelijke onderbouwing welke deel uitmaakt van de "eerste fase omgevingsvergunning Sloterweg 1273", waarin o.a. de (toekomstige) openbare ruimte wordt beschreven/verbeeld, niet overeenkomt met hoe we deze in het veld willen aanleggen. Op bijgaande tekening A169 BA L001 d.d. 17 maart 2022 wordt aangegeven dat het hoogteverschil tussen maaiveld en vloerpeil 20 cm bedraagt.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het vloerpeil gelijkloopt aan de hoogte van het maaiveld. Zie de afbeeldingen op bladzijde 10 en 11 en: 'Het dijktaalud loopt af vanaf de Sloterweg. De woningen volgen het talud en hebben per blok een lager(e) peil/hoogte.' In werkelijkheid bedraagt het hoogteverschil maximaal 60 cm. Dit betekent dat er ingrijpende maatregelen nodig zijn om het hoogteverschil te overbruggen met bijvoorbeeld keerwanden. Naast een technische uitdaging stuit dit ook op verzet van de bewoners van de Lies Bakhuyzenlaan vanwege het aanzicht. Het is voor niemand wenselijk dat in deze smalle straat het woongenot van de bewoners van de nieuwe huizen verstorend werkt voor de bewoners van de tegenovergelegen woningen. Daarnaast is het voor alle bewoners in het Oude Sloten belangrijk dat het ontwerp past binnen het beschermd dorpsgezicht van dit karakteristieke dorp.

Met vriendelijke groet,

5.1, 25.1, 2, e
5.1, 2, e
Ingenieursbureau

Gemeente Amsterdam

T5.1, 2, e
d. 5.1, 2, e@amsterdam.nl

Plein '40-'45 nr. 1, 1064 SW Amsterdam
Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam
Ingenieursbureau.amsterdam.nl

5.1, 2, e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.