



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**

Concept stedenbouwkundige randvoorwaarden Cor Hermusstraat

t.b.v. ontwikkeling zelfbouwkavels



12 november 2015

Inhoud

1. Aanleiding.....	4
1.1 Louis Bouwmeesterstaat 72	4
1.2 Veranderende context	4
1.3 Procedure individuele zelfbouw	5
2. Plangebied.....	7
2.1 Tuinstad Slotervaart	7
2.2 Louis Bouwmeesterbuurt	8
3. Bestuurlijk kader	9
3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040.....	9
3.2 Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016	9
3.3 Actieplan Woningbouw 2014-2018	9
3.4 Nota Cultuurhistorie	9
3.5 Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012-2020.....	10
3.6 Openbare ruimte	10
3.6 Duurzaamheid	11
4. Stedenbouw en bestemmingsplan	12
4.1 Huidige situatie	12
4.2 Planbeschrijving	13
4.3 Kavelregels.....	17
4.4 Welstand	18
4.5 Supervisie	18
4.6 Bestemmingsplan.....	18
5. Openbare ruimte	19
5.1 Schetsplan openbare ruimte.....	19
5.2 beheerkosten	19
5.3 bomen	19
5.4 afvalinzameling	19
5.5 kabels en leidingen	19
6. Planproces en planning.....	20

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat

6.1	Communicatie en participatie.....	20
6.2	Planning en proces	20
7.	Financieel kader	22
8	bijlage	23
8.1	Bijlage I Projectplanning.....	23

1. Aanleiding

1.1 Louis Bouwmeesterstaat 72

Het stadsdeel wil de locatie Louis Bouwmeesterstraat 72 herontwikkelen voor zelfbouw. Op de locatie bevindt zich een gymzaal die in gebruik was bij een nabijgelegen school. De laatste jaren werd de gymzaal alleen nog gebruikt door een aantal sportverenigingen uit de buurt. Omdat de bestaande gymzaal in slechte staat verkeert, wordt het pand gesloopt. Hiermee ontstaat ruimte voor twee kavels voor individuele zelfbouw. De Louis Bouwmeesterschool van Stichting Openbaar Onderwijs Westelijke Tuinsteden op adres Louis Bouwmeesterstraat 14 krijgt nieuwbouw. De gymzaal wordt tijdens de bouwperiode van medio eind 2015 tot en met medio 2017 verhuurd aan het bestuur van de STWT als gymvoorziening voor hun leerlingen. Zij bekostigen uit hun bouw-budget een kleine opknapbeurt.

De locatie ligt aan de Cor Hermusstraat/Louis Bouwmeesterstraat in een geliefde en rustige woonbuurt, de Louis Bouwmeesterbuurt. In de directe omgeving, aan de Louis Bouwmeesterstraat 80, is in 2014 een project met 12 geschakelde, individuele zelfbouwkavels op de markt gebracht. Er was veel belangstelling voor deze kavels; de erfpachtovereenkomsten zijn inmiddels gesloten met de zelfbouwers en in de tweede helft van 2016 kan gestart worden met de bouw.

De keuze voor zelfbouw op de locatie Cor Hermusstraat/Louis Bouwmeesterstraat ligt voor de hand omdat het een kleine ontwikkellocatie betreft in een wijk met veel grondgebonden woningen. Omdat deze buurt behoort tot het Rijkswederopbouwgebied Westelijke Tuinsteden, wordt in de stedenbouwkundige opzet aangesloten bij de huidige verkaveling van het strookje met vrijstaande villa's aan de Cor Hermusstraat.

In voorliggend document zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling opgenomen. Op basis hiervan zijn de kavelregels voor de twee kavels opgesteld. Naast de bouwmogelijkheden staan in dit document ook andere zaken benoemd die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken. Zoals parkeerbeleid, nutsvoorzieningen, afvalinzameling en de herinrichting openbare ruimte.

1.2 Veranderende context

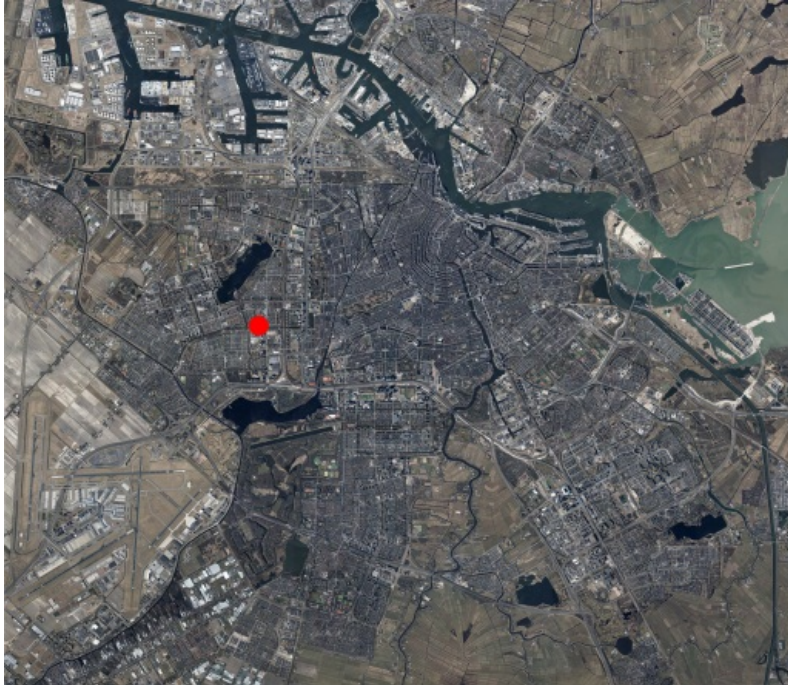
De condities voor gebiedsontwikkeling zijn in de afgelopen periode ingrijpend veranderd. Door de economische situatie van de afgelopen jaren, stagneerde de bouwproductie en daarmee de vernieuwing en transformatie van de stad. Eén van de manieren om invulling te geven aan de nieuwe, kleinschaliger praktijk van gebiedsontwikkeling, is zelfbouw. Hiervoor is vanuit de centrale stad een standaard proces ingericht, waar stadsdeel Nieuw-West ook mee werkt.

1.3 Procedure individuele zelfbouw

Het stadsdeel stelt per kavel zgn. kavelregels op. Deze regels geven aan wat er gebouwd mag worden op het betreffende kavel (bouwhoogte, -diepte en –breedte, eventueel verplichte rooilijnen, tuinen en parkeervoorzieningen) en welke functies er kunnen komen.

Op de zelfbouwmarkt van 2016 of 2017 start de optieneming op de kavels. Na een periode van optieneming, wordt per kavel een erfpachtovereenkomst afgesloten. Daarna heeft de zelfbouwer maximaal 36 maanden de tijd om de woning op te leveren en zelf te bewonen. Uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtpachtaanbieding moet de zelfbouwer beschikken over een in werking getreden omgevingsvergunning. Na juridische levering van de grond, heeft de zelfbouwer nog 18 maanden de tijd om de woning te bouwen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat



Ligging plangebied binnen Amsterdam



Ligging plangebied binnen Slotervaart

2. Plangebied

2.1 Tuinstad Slotervaart

De zelfbouwlocatie ligt in de Louis Bouwmeesterbuurt, het zuidwestelijk deel van de tuinstad Slotervaart. De noordkant van Slotervaart wordt begrensd door de Robert Fruinlaan (in het verlengde van de Postjesweg) en de wijk Oostoever uit de jaren '90. Aan de oostkant ligt de Ringspoorlijn, met trein- en metrosporen en het trein-, metro- en busstation Lelylaan als belangrijkste openbaar vervoersknooppunt in het gebied. Aan de westkant liggen de recreatieplas de Sloterplas, de Christoffel Plantijngracht en het Piet Wiedijkpark, die de overgang naar Osdorp vormen. De Christoffel Plantijngracht verbindt de Sloterplas met de Slotervaart. Het is tevens een ecologische verbindingzone waar onder andere ijsvogels broeden. De zuidgrens van de wijk wordt gevormd door de Slotervaart, de vaart waarnaar de tuinstadwijk vernoemd is.

Slotervaart is een karakteristieke naoorlogse woonwijk grotendeels tussen 1954 en 1965 gebouwd, als onderdeel van de zogenaamde Westelijke Tuinsteden. Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1935 vormde de basis voor het ontwerp van de wijk. De belangrijkste stedenbouwkundige stromingen en principes volgens welke het AUP en de vroeg naoorlogse stadsuitbreidingen zoals de Westelijke Tuinsteden zijn gemaakt, zijn het modernisme, functionalisme, de tuinstadgedachte en de wijkgedachte. De belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van de tuinsteden zijn de aanwezigheid van veel groen (en water) en een open verkavelingsstructuur, die voor veel licht, lucht en ruimte in de woonomgeving zorgt.

Een belangrijk kenmerk van de openbare ruimte in de tuinsteden is de geleding van de groene (openbare) ruimte in opeenvolgende schaalniveaus; van tuin, tuinstrook, hof, groenstrook, parkstrook, park landschap. Ook de water- en wegenstructuur kent een met het groen samenhangende hiërarchische opbouw.

De Slotervaart is een waterweg die sinds de middeleeuwen het dorp Sloten verbond met de Overtoomse Sluis aan de westrand van Amsterdam. De vaart is bij de aanleg van de Westelijke Tuinsteden in een nieuwe vorm en met een iets ander tracé onderdeel geworden van de naoorlogse stadsuitbreiding. Het is een fraaie, statige vaart met lage gemetselde kades en brede groene oevers, die grotendeels openbaar toegankelijk zijn. De vaart is bevaarbaar en staat in verbinding met de Sloterplas en via schutsluizen met de binnenstad van Amsterdam en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.

De Robert Fruinlaan/Postjesweg, de Cornelis Lelylaan en de Plesmanlaan/Heemstedestraat langs de Slotervaart vormen de belangrijkste (auto)verbindingen met de binnenstad. Via de Lelylaan wordt de wijk op de Ring A10 ontsloten. Via de Lelylaan en de Heemstedestraat zijn er tramverbindingen met de binnenstad en omliggende woongebieden.

De Johan Huizingalaan is de belangrijkste noord-zuidroute in Slotervaart. Deze verbindt de wijk met de A4 richting Schiphol. Het is een groene stadsstraat, waaraan behalve het centrale winkelplein van de wijk (het Sierplein) ook een paar winkelstrips en een aardig aantal restaurants liggen. De straat heeft daarom de bijnaam foodboulevard van Nieuw-West.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat

Ten zuiden van en parallel aan de Lelylaan loopt de Pieter Calandlaan. Deze stadsstraat vormt voor autoverkeer geen directe verbinding met de binnenstad, maar vormt in westelijke richting een belangrijke verbinding met Osdorp en De Aker.

De wijk heeft in vergelijking tot de andere tuinsteden veel laagbouwwoningen. Evengoed zijn er ook veel (middel-) hoogbouwwoningen gerealiseerd. Bij de realisatie was de hoeveelheid woningen belangrijker dan de kwaliteit. Er was na de oorlog een groot tekort aan woningen en er moesten in een snel tempo veel worden gebouwd.

De bestaande woningvoorraad is grotendeels noord-zuid of oost-west georiënteerd op de zon, met de eventuele tuin en de woonkamer op het zuiden of het westen en de voorgevel op het noorden of het oosten. Meestal is er sprake van een herhaling van verkavelingen met meerdere woonblokken, in zogenaamde 'stempels'. De Tuinstad Slotervaart geldt als één van de meest gaaf gebleven naoorlogse wijken van Amsterdam.

2.2 Louis Bouwmeesterbuurt

De Lelylaan en de Johan Huizingalaan vormen een assenkruis dat Slotervaart in vier kwadranten verdeelt. De zelfbouwlocatie ligt in het zuidwestelijke kwadrant, de Louis Bouwmeesterbuurt. De Louis Bouwmeesterstraat is de buurtontsluitingsweg die de buurt aan de noordzijde ontsluit op de Pieter Calandlaan en de Lelylaan en aan de oostkant op de Johan Huizingalaan. In deze buurt ligt ook het Sierplein en enkele daaraan grenzende winkelstrips. De buurt kent verder een aantal voorzieningen zoals scholen en kerken en het verzorgingscomplex de "Drie Hoven". Het verzorgingscomplex wordt momenteel grotendeels gesloopt en vervangen door nieuwe (zelfstandige) seniorenwoningen. De Johan Huizingalaan staat bekend als food-straat, met een groot aantal restaurants en een grote variatie aan 'keukens'.

De buurt wordt gedomineerd door woningbouw, voornamelijk in laagbouw. Er zijn ook flats in middelhoogbouw, vooral portiek-etageflats. De flats liggen in zones langs de Johan Huizingalaan en de Cornelis Lelylaan. In het midden van de buurt is laagbouw in dubbele haakverkavelingen rond hoven gesitueerd. Kenmerkend is hier het voorkomen van verspreid over de woonbuurt liggende winkelpandjes. Aan de zuid- en westkant, waar groen en water de rand van de buurt vormen, ligt vooral laagbouw in strokenverkaveling, haaks op de rand. De strokenverkavelingen worden plaatselijk onderbroken door kleine voorzieningestroken met paviljoenachtige bebouwing (scholen en kerken) en buurtjes met vrijstaande villa's, waar ook de twee zelfbouwkavels onderdeel van uit gaan maken. Door deze transparant opgezette randen, zijn de aangrenzende parkstroken en parken langs het water vanuit de buurtikbaar.

Ten zuiden van de Louis Bouwmeesterbuurt ligt aan de overkant van de Slotervaart het Medisch Centrumgebied Slotervaart, met onder andere het Slotervaartziekenhuis, het Antonie van Leeuwenhoekziekenhuis, het Nederlands Kanker Instituut en de bloedbank Sanquin.

3. Bestuurlijk kader

Aan het voorliggende document ligt een aantal bestuurlijke kaders ten grondslag.

3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De herontwikkeling van Louis Bouwmeesterstraat 72 is een kleine ontwikkeling in een gebied waar geen grootschalige stedelijke vernieuwing plaatsvindt. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is de directe omgeving niet opgenomen als focusgebied voor de thema's uit de structuurvisie. Het gebied heeft een tuinstedelijk woonmilieu.

3.2 Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016

Op 9 oktober 2012 heeft het db van stadsdeel Nieuw-West kennis genomen van het Programma Zelfbouw Amsterdam 2012-2016. Dit programma is op 5 juni 2012 door het College vastgesteld en beschrijft de gemeentelijke ambitie ten aanzien van zelfbouw en hoe de ambitie gezamenlijk met de stadsdelen en grootstedelijke projecten ter uitvoering wordt gebracht.

De gemeentelijke ambitie is dat vanaf 2016 jaarlijks 25% van de gemiddelde marktruimte in de nieuwbouwproductie wordt gerealiseerd door middel van zelfbouw. Hier wordt stapsgewijs naartoe gewerkt met een oplopend percentage van 10% in 2013, 15% in 2014 en 20% in 2015.

3.3 Actieplan Woningbouw 2014-2018

In het Actieplan Woningbouw 2014-2018 (vastgesteld door het College van B&W op 21 november 2014) is het volgende opgenomen over zelfbouw:

Zelfbouw (individueel en collectief door bouwgroepen)

Gebleken is dat met het aanbieden van zelfbouwkavels een meer dan marginale woningvraag wordt bediend en dat zelfbouw relatief bestendig is tegen schommelingen op de woningmarkt. Ook de vraag van bouwgroepen wordt steeds groter (zowel nieuwbouw als bestaand vastgoed).

Het doel is om jaarlijks 500 zelfbouw koopwoningen en 100 zelfbouw huurwoningen aan te bieden en tenminste 4 bestaande panden. Om de doelstelling te kunnen halen zullen nieuwe kavels voor zelfbouw beschikbaar moeten komen. Over de bestaande panden worden afspraken gemaakt met de dienst Gemeentelijk Vastgoed en andere vastgoedeigenaren.

3.4 Nota Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit deel van de tuinstad Slotervaart maakt deel uit van het Rijkswederopbouwgebied Westelijke Tuinsteden. De rijksdienst voor

Cultureel Erfgoed stelt geen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied maar gaat er vanuit dat de gemeente zich houdt aan de richtlijnen uit de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West. Deze is op 26 juni 2014 door de stadsdeelraad vastgesteld.

Ten behoeve van het plan zal de bestaande gymzaal worden gesloopt. Het gaat hier om een Orde 3 pand dat niet monumentwaardig of stedenbouwkundig als waardevol wordt beschouwd. Er rust vanuit de Nota Cultuurhistorie geen sloopbescherming op het pand.

3.5 Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012-2020

In de Nota Parkeernormen zijn parkeernormen vastgelegd, waarmee de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke functies bepaald kunnen worden. Voor het voorziene zelfbouwprogramma van marktwoningen gelden de volgende parkeernormen:

Bewoners:	1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
Bezoekers:	0,3 parkeerplaats per woning op straat
Totaal:	1,3 parkeerplaats per woning

De parkeernota biedt ruimte om hiervan af te wijken mits goed onderbouwd.

3.6 Openbare ruimte

Handboek inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte gebeurt volgens van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

Bomenbeleidsplan

In het Bomenbeleidsplan zijn 7 doelstellingen geformuleerd voor de ontwikkeling van het bomenbestand in Nieuw-West. Twee doelstellingen zijn ook relevant voor de locatie voor de zelfbouwoningen aan Louis Bouwmeesterstraat 72.

De eerste heeft betrekking op het waarborgen van de boomstructuur. Bomen zijn een van de belangrijkste dragers van de ruimtelijke structuur in Nieuw-West. Verbetering en waarborging vindt plaats door een stadsdeel breed gebruik van het ontwerpprincipe Bomentaal, zoals ontwikkeld in Slotervaart.

Een andere belangrijke doelstelling uit het bomenbeleidsplan is het beschermen van bomen. Om het bomenbestand van Nieuw-West zo goed mogelijk in stand te houden dan wel te verbeteren zijn er regels voor vervanging opgesteld. Het kroonvolume van de gekapte boom of bomen vormt de grondslag voor de vervanging, niet perse het aantal bomen. Voor de groeiplaats moeten de randvoorwaarden uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte opgevolgd worden om te waarborgen dat de boom op een duurzame manier kan groeien en voldoende kan uitgroeien. Door de verkleining van de oppervlakte openbare ruimte als gevolg van de uitgifte van de zelfbouwkavels, is er echter geen ruimte voor herplant om te kappen bomen te vervangen.

3.6 Duurzaamheid

Stadsdeel Nieuw-West heeft de Amsterdamse doelstelling (besluit gemeenteraad september 2008) overgenomen dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is. Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Menukaart klimaatneutrale zelfbouw

Speciaal voor degenen die (alleen of in een groep) een eigen woning willen bouwen, is de menukaart klimaatneutrale zelfbouw ontwikkeld. Daarop zijn 9 mogelijke maatregelen aangegeven, met een korte toelichting en inzicht in de kosten.

Advies duurzaam bouwen

Het stadsdeel heeft een samenwerking met het Duurzaam Bouwloket. Dit is een digitaal en fysiek loket waar vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken beantwoord worden. Vanaf de website worden bezoekers geïnformeerd, geadviseerd en gestimuleerd op gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. Het Duurzaam Bouwloket treedt hierbij op als onafhankelijke intermediair.

Groene daken

Groene daken bieden verschillende voordelen wat betreft waterberging, isolatie (vooral tegen opwarming), luchtkwaliteit, ecologie, leefbaarheid (uitzicht) en zorgen voor het optimaal benutten van het rendement van zonnepanelen door een koelende werking in de zomer.

Aansluiting stadswarmte

In Nieuw-West geldt voor een aantal gebieden een aansluitverplichting voor nieuwbouw op stadswarmte. De twee nieuwe zelfbouwoningen aan de Cor Hermusstraat worden echter uitgezonderd van deze plicht en worden niet aangesloten op stadswarmte.

4. Stedenbouw en bestemmingsplan

4.1 Huidige situatie

De zelfbouwlocatie ligt aan de kruising tussen de buurtweg Louis Bouwmeesterstraat en de woonstraat Cor Hermusstraat. Hier staat een vrijstaande gymzaal, met openbaar groen er omheen. De locatie ligt aan de rand van een hofje met 11 vrijstaande villa's aan de Theo Mann Bouwmeesterhof en Cor Hermusstraat. De villa's bestaan uit 2 lagen met plat dak en zijn onderling gevarieerd qua bouwvlak. De woningen hebben een relatief grote tuin en in de meeste gevallen een garage. De modernistische rechthoekige bouwstijl is karakteristiek voor het buurtje. De open bouwstructuur in een lage dichtheid, de grote tuinen en de ligging aan de groene rand van de wijk maken het buurtje zeer groen en rustig van karakter. De Cor Hermusstraat en in mindere mate de Lobo Brakensiekstraat, zorgen voor de ontsluiting van het villahof, op de Louis Bouwmeesterstraat.

Aan de zuidkant van de gymzaallocatie staat de Rooms Katholieke Verrijzeniskerk, met eraan vast een pastorie. Het is een modernistisch kerkgebouw van architect G.H.M. Holt, gebouwd in 1965. Voor de kerk, op een kerkpleintje, staat een losse klokkentoren of -zuil, zoals vaker het geval is bij modernistische kerken. De kerk is een gemeentelijk monument. De gymzaal en de kerk zijn als publieke functies georiënteerd op de buurtweg Louis Bouwmeesterstraat. Ze vormen tegelijk een buffer naar de villabuurt. Een brede grasstrook met solitaire bomen vormt de overgang tussen de villa's en de kerk en gymzaal. De villa's, gymzaal en kerk worden gekenmerkt door rechthoekige volumes, met een hoger hoofdvolume (van twee bouwlagen, ca. 6m tot 8 meter) en lagere secundaire gebouwdelen (van 1 bouwlaag, 3 tot 4 m). De bouwvlakken en volumes van de gymzaal en de kerk zijn in feite steeds groter wordende versies van die van de villa's.

Het villabuurtje ligt aan de zuid- en westkant met een groene rand aan het water van de Slotervaart en de Christoffel Plantijngracht. Aan de Slotervaart grenzen de tuinen van de villa's aan een openbare grasoever, waar een voetpad rond de kerk naar toe voert. De Christoffel Plantijngracht is een doorlopende parkstrook en ecologische verbinding, met een doorgaande fiets- en voetgangersroute en geen autoverkeer. Aan de overzijde in Osdorp, ligt nog het Piet Wiedijkpark langs de hele lengte van de gracht en dat gaat ten noorden van de Lelylaan over in het Sloterpark aan de Sloterplas. Naar het zuiden loopt de groene verbinding naar de Sloterweg en nog verder naar de Oeverlanden aan het Nieuwe Meer.

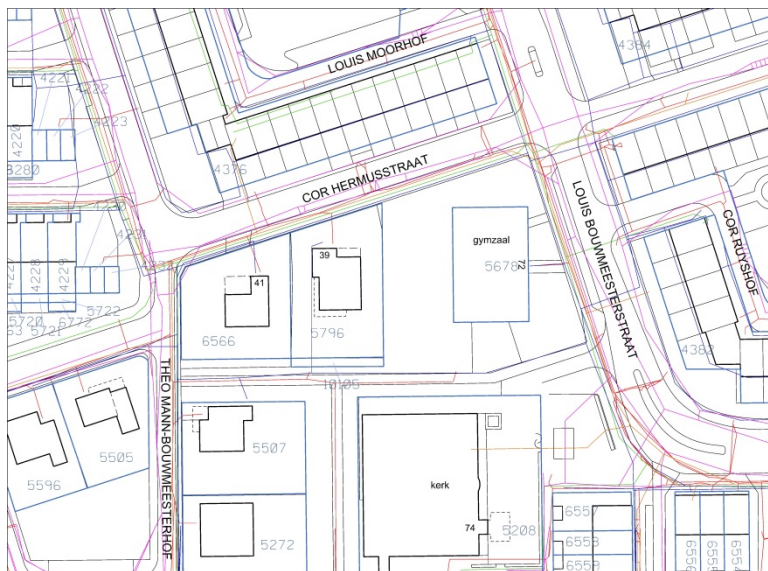
Aan de noord- en oostkant wordt de villabuurt bij de Louis Bouwmeesterstraat en bij de planlocatie, geflankeerd door rijtjeswoningen in haakverkaveling. Omdat de woningen in principe met de achtertuinen naar het zuiden of westen op de zon georiënteerd zijn, grenzen deze rijtjes aan de overzijde van de Louis Bouwmeesterstraat en Cor Hermusstraat met de achtertuinen aan de planlocatie. Dat versterkt het groene karakter van de locatie.

De bebouwing in het buurtje is gebouwd in twee bouwrichtingen, de Slotervaartrichting en de Osdorprichting. De gymzaal, kerk en de villa's in de Cor Hermusstraat, aan de oostkant van de

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat

Theo Mann Bouwmeesterhof en langs de Slotervaart zijn in de Slotervaartrichting gebouwd, strak noord-zuidgericht. Aan de Cor Hermusstraat en de Louis Bouwmeesterstraat wijkt de bouwrichting daarmee af van dat van het stratenpatroon, dat al gedraaid is in de Osdorprichting. Daardoor ontstaat daar extra ruimte voor groen in de straat. De villa's aan de noordkant van de Theo Mann Bouwmeesterhof en langs de Christoffel Plantijngracht volgen de gedraaide richting van deze gracht, de Osdorprichting.

Na de geplande herinrichting van de Louis Bouwmeesterstraat zijn er ter hoogte van de zelfbouwlocatie 5 parkeerplaatsen aanwezig. Er is voldoende parkeergelegenheid aan de Cor Hermusstraat.



Topografische ondergrond, kabels en leidingen, kadastrale grenzen

4.2 Planbeschrijving

Het plan omvat de sloop van de verouderde gymzaal en het benutten van de vrijgekomen locatie voor twee grote zelfbouwkavels, waarop per kavel één vrijstaande villa gebouwd kan worden. Daarbij wordt direct aangesloten op de twee bestaande villakavels aan de Cor Hermusstraat. Het huidige grasveld tussen de gymzaal en de villa's maakt daarmee plaats voor twee woningen met grote tuinen. De kavels en villa's zijn georiënteerd op de Cor Hermusstraat waarop ze ook worden ontsloten. Tussen de kavels en de Louis Bouwmeesterstraat wordt een groenstrook behouden om enige afstand naar deze buurtweg te creëren. Daarmee wordt tevens de relatie met Louis Bouwmeesterstraat afgezwakt, langs welke straat villa's vreemde elementen zouden zijn. De oriëntatie op de Cor Hermusstraat wordt juist benadrukt. Daar zijn de villa's op z'n plaats en via deze woonstraat wordt het gehele villabuurtje ontsloten op de Louis Bouwmeesterstraat.

Kavels

Het westelijke kavel (CHSo1) is 539 m2 groot en het oostelijke (CHSo2) 615 m2.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat

Aan de noordkant grenzen de kavels aan het bestaande trottoir langs de Cor Hermusstraat. De zijgrenzen zijn uitgezet op 16 meter vanaf de grens van de bestaande villa's aan de westkant. Hierbij blijft aan de oostkant ruimte voor een openbare groenstrook als voortzetting van de groenstrook aan de kopse zijde van het rijtje aan de overzijde van de Cor Hermusstraat. Door de hoekverdraaiing wordt de groenstrook naast het oostelijke kavel breder naar het zuiden. Aan de zuidkant worden de kavels begrensd door een groenstrook van ongeveer 8 meter breed. De tuinen lopen hier minder diep door dan bij de burens, om voor een bredere groenbuffer te zorgen, waar het in potentie drukker is met verkeer en bezoekers. De exacte ligging van de zuidelijke kavelgrens wordt echter bepaald door de meest zuidelijk gesitueerde bestaande kastanjeboom op het huidige grasveld, die buiten de kavels moet blijven om gespaard te kunnen worden.

De zijgrenzen en de zuidgrens van de kavels volgen dus de strakke noord-zuidgerichte Slotervaartrichting. De noordgrens volgt de Cor Hermusstraat en daarmee de Osdorprichting.

Bebouwing

Het karakter van de buurt is sterk bepalend voor de verkaveling en de bouweisen voor de woningen. De twee zelfbouwilla's moeten qua verschijningsvorm, volumeopbouw, oriëntatie, bouwrichting en situering, passen bij de bestaande villa's aan de Cor Hermusstraat en het Theo Mann Bouwmeesterhof, waarvoor de modernistische stijl kenmerkend is. De zelfbouw zal een moderne toevoeging vormen aan het villahof, met respect voor de oorspronkelijke opzet en het karakter van de buurt en de architectuur van de villa's. De zelfbouw vormt zowel een mogelijkheid voor individuele expressie van de bouwer/eigenaar, als een passende toevoeging binnen de buurt.

De woningen kunnen in twee lagen met een plat dak worden gebouwd. Op de begane grond kan 125 m² bvo worden gebouwd en op de eerste verdieping 100 m², in totaal dus maximaal 225 m² bvo. Dit bouwvolume past goed in de buurt en laat voldoende ruimte over rond en tussen de villa's. Tevens wordt ermee een redelijk forse zelfbouwmogelijkheid geboden.

Kenmerkend voor de modernistische bebouwing in de buurt is onder andere, dat er een te onderscheiden hoofdvolume is van twee bouwlagen met daaruit stekende bouwdelen op de begane grond, bijvoorbeeld ten behoeve van een garage. Vandaar dat voor de begane grond 25 m² méér bouwoppervlak geboden wordt dan voor de 1^e verdieping. Op de kavelkaart is een bouwvlak gedefinieerd van 10 bij 15 meter. Het bouwvlak is ruimer dan het maximale bouwoppervlak, om enige ontwerpvrijheid en schuifruimte voor de zelfbouw te bieden.

De maximaal toegestane bouwhoogte is 7 meter. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor dakopbouwen en dakterrassen. Twee bouwlagen is de basishoogte voor laagbouw in de buurt. Op de rijtjeswoningen in de hoven naar het midden van de buurt zitten puntdaken, die refereren aan een ontspannen landelijk karakter. Langs de randen zien we in principe platte daken (met incidentele uitzonderingen) om het groen van de randen beter te zien vanuit de buurt. Bij deze rijtjeswoningen wordt tegenwoordig echter de mogelijkheid geboden voor een dakopbouw, om aan wensen van de bewoners voor woninguitbreiding tegemoet te komen. Bij de villa's is er standaard een fors programma mogelijk en zijn er betere mogelijkheden om de woningen horizontaal te vergroten. Het is minder noodzakelijk om verticale uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Ook zorgt een beperking tot twee bouwlagen bij de villa's voor een extra groene uitstraling, licht, lucht en ruimte en daarmee extra kwaliteit van de buurt.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat

Onder het grondvlak van de begane grond mag een kelder worden gebouwd. Deze is niet als woonruimte bestemd maar bijvoorbeeld als bergruimte. Er is geen natuurlijke lichttoetreding. In principe is de kelder maximaal 3 meter diep. Geohydrologisch heeft aangetoond dat er dan geen sprake is van nadelig effecten op de grondwaterstromen. Indien een grotere bouwdiepte gewenst is, moet de zelfbouwer met aanvullend geohydrologisch onderzoek aantonen dat er bij de betreffende bouwdiepte eveneens geen nadelige gevolgen zijn voor de grondwaterstromen.

Het bouwvlak is aan de voorzijde, aan de Cor Hermusstraat, bepaald door een doorgetrokken lijn langs de uiterste bouwcontouren van de naastgelegen bestaande villa's. Deze denkbeeldige rooilijn ligt op 24,40 meter parallel aan de tegenovergelegen gevel van de rijwoningen (haak) aan het Louis Moorhof.

De zijgrenzen van de bouwvlakken zijn zodanig bepaald, dat er voldoende ruimte tussen de villa's behouden blijft, respectievelijk 2,50 en 3,50 m aan de oost- en westzijde. De afstand tussen de nieuwe villa's is minimaal 6 meter en tot de aangrenzende bestaande villa ruim 9 meter. Het meter verschil tussen de vrije zijde aan de oost- en de westkant, is om uitdrukking te geven aan een asymmetrische positionering van de villa's op de kavels.

Aan de achterzijde is de uiterste bouwgrens recht, oost-west gericht en bij kavel CHS01 gelegd op 15 meter aan de kortste zijde van het bouwvlak van het hoofdvolume en bij kavel CHS02 op 20 meter aan de kortste zijde van het bouwvlak van het hoofdvolume.

Het bouwrichting van de villa's moet de naastgelegen villa's aan de Cor Hermusstraat volgen. Dat is de noord-zuidgerichte Slotervaartrichting. Daarnaast moet de nieuwbouw dus de modernistische stijl volgen, van subtiele schoonheid door eenvoudige blokvormige volumes met rechte gevellijnen en haakse hoeken, in goede verhoudingen. Ronde, kromme, gebogen gevels passen niet in de vormtaal van de buurt. Daarnaast is het spel van een herkenbaar hoofdvolume met uitstekende of juist naar binnen liggende gebouwdelen op de begane grond karakteristiek.

Erfafscheidingen

Achter de voorgevellijn, naast de zijgevel en in de achtertuin, mogen op 1 meter van de erfgrans vergunningsvrij erfafscheidingen van 2 meter worden gebouwd. In het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat achter de voorgevel ook op de erfgrans erfafscheidingen tot 2 meter geplaatst worden ten behoeve van de privacy. Door te zorgen voor openbare groenstroken rond de kavels kan het onvriendelijke beeld van hoge erfafscheidingen iets worden verzacht. Bij voorkeur zijn de erfafscheidingen transparant en (deels) begroeid. Beter nog is het om erfafscheidingen van planten te maken en of gewoon lage afscheidingen te realiseren, waarbij het groen van de tuin bijdraagt aan het straatbeeld en de kwaliteit van de buurt. Voor de voorgevel, in de voortuin, mogen erfafscheidingen tot 1 meter hoog worden gebouwd. Voor alle gebouwde erfafscheidingen voor de voorgevel en alle achter de voorgevel voorzover gesitueerd binnen één meter van de erfgrans, moet een vergunning worden aangevraagd. De aanvraag wordt door de welstandscommissie getoetst.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat



Matenplan, verkaveling, bouwvlak

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Zelfbouw Cor Hermusstraat

4.3 Kavelregels

<i>Type ontwikkeling</i>	Individuele zelfbouw
<i>Kaveltype</i>	2 kavels met ieder één vrijstaande woning
<i>Kavelgrootte</i>	Kavel CHSo1 : 539 m ² Kavel CHSo2 : 615 m ²
<i>Woonoppervlak</i>	Op beide kavels mag één vrijstaande woning worden gebouwd een woonoppervlak van 225 m ² bvo. Daarvan mag tot 125 m ² bvo op de begane grond en 100 m ² op de eerste verdieping worden gebouwd.
<i>Kelder</i>	Een kelder is toegestaan als niet-woonruimte (bijv. bergruimte), tot maximaal 3 meter diep. Dat heeft geen nadelig effect op de grondwaterstromen. Om dieper te bouwen moet met aanvullend geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat ook dan de grondwaterstromen niet negatief worden beïnvloed.
<i>Functies</i>	Wonen incl. aan-huis-gebonden-beroepen, maximaal 40 % van het vloeroppervlak.
<i>Situering</i>	De bebouwing dient binnen de bouwvlakken te worden gesitueerd. De situering binnen de bouwvlakken is niet vastgelegd. De woning staat asymmetrisch op het kavel (de ruimte tussen de zijgevel en zijkavelgrens is aan de oost- en westzijde ongelijk). Voor de maatvoering en situering van de bouwvlakken moet de kaveltekening worden geraadpleegd.
<i>Bouwoppervlak</i>	Het bouwoppervlak op de begane grond is voor beide kavels maximaal 125 m ² .
<i>Bouwhoogte</i>	Het hoofdvolume bestaat uit maximaal twee bouwlagen, de begane grond en de eerste verdieping. Het hoofdvolume mag tot 7 meter hoog worden gebouwd.
<i>Dakvorm</i>	Uitsluitend platte daken, bij voorkeur met groen dak en / of zonnepanelen.
<i>Rooilijnen / bouwvlak</i>	Zoals aangegeven op de kaveltekening
<i>Verschijningsvorm (criteria aanvullend op de welstandsnota)</i>	Een asymmetrisch gebouw met eenvoudige strakke vormen en volumes, met rechte gevellijnen, haakse hoeken en platte daken. Het

hoofdvolume bestaat uit twee lagen met eventueel aan- en uitbouwen (in één laag) of juist terugliggende bouwdelen op de begane grond.

De welstandscriteria uit de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam moeten worden gevolgd. Er zijn geen aanvullende vastgestelde welstands- of beeldkwaliteitseisen.

Erfafscheidingen Voor de voorgevel tot 1 meter hoog. Achter de voorgevel tot 2 meter (ook op de erfgrens.) Bij voorkeur niet gebouwd, maar doormiddel van beplanting. Indien gebouwd bij voorkeur transparant en (al dan niet deels) begroeid.

Parkeren De parkeernorm uit het geldende parkeervergunningen beleid, is voor woningbouw 1,3 parkeerplaatsen per woning. Daarvan dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd, het zogenaamde bewonersdeel. In het zogenaamde bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaats wordt in de openbare ruimte voorzien. Er moet dus minimaal één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

Parkeervergunningen worden afgegeven conform het parkeerbeleid.

4.4 Welstand

Bouwplannen worden door de Commissie van Welstand en Monumenten getoetst. De Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2013" geldt als toetsingskader. De belangrijkste voor de locatie geldende criteria worden hieronder weergegeven.

4.5 Supervisie

Voor onder andere Slotervaart is een supervisor aangesteld. De supervisor bewaakt de beeldkwaliteitsambities voor de architectuur door de architect van het nieuwbouwplan te begeleiden in het proces naar de welstandscommissie. De supervisor beoordeelt de bouwplannen in het licht van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandscriteria en adviseert het dagelijks bestuur en de welstandscommissie hierover. Daarnaast geeft de supervisor advies over de stedenbouwkundige aspecten van het ontwerp van de openbare ruimte.

4.6 Bestemmingsplan

Het perceel aan de Louis Bouwmeesterstraat 72 is gelegen in het bestemmingsplan Slotervaart (2007). Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is de werkelijke situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Het perceel heeft momenteel de bestemming Maatschappelijke Voorziening (artikel 9 van de planregels). Om zelfbouw op deze locatie mogelijk te maken, zal de gemeenteraad van Amsterdam een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opstellen.

5. Openbare ruimte

5.1 Schetsplan openbare ruimte

De Louis Bouwmeesterstraat is in 2015 opnieuw ingericht waarbij de rijbaan is versmald en er meer parkeervakken zijn aangelegd.

De woningen worden ontsloten via de Cor Hermusstraat. De achtertuinen en zijtuin aan de Louis Bouwmeesterstraat worden afgezoomd met een strook openbaar groen. Op deze manier ontstaat een groen beeld en wordt meer privacy geboden voor de woningen en de tuinen.

5.2 Beheerkosten

Voor het plan wordt een theoretische berekening van de beheerkosten gemaakt. Naar verwachting nemen de jaarlijkse beheerkosten voor de openbare ruimte af als gevolg van de afname van het aantal m² openbare ruimte.

5.3 Bomen

De bomen die in het grasveld aan de westkant van de gymzaal staan, worden gekapt voor zover ze samenvallen met de uit te geven kavels. Alleen de meest zuidelijke kastanjeboom op het veld blijft behouden. De diepte van de tuinen is hierop afgestemd. Een aantal markante volwassen bomen aan de Louis Bouwmeesterstraat zal eveneens gespaard worden.

5.4 Afvalinzameling

Afvalinzameling zal plaats vinden via de bestaande ondergrondse containers.

5.5 Kabels en leidingen

Op 25 juni 2015 is het project geagendeerd in het planvormingsoverleg kabels en leidingen, voor afstemming met onder andere de nutsbedrijven.

6. Planproces en planning

6.1 Communicatie en participatie

Parallel aan de vaststelling van voorliggende stedenbouwkundige randvoorwaarden inclusief aanpassing grondexploitatie, wordt een procedure doorlopen ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan, om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Hierin krijgen bewoners de mogelijkheid om hun zienswijzen of bezwaren kenbaar te maken. Ook wordt na vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West een informatieavond voor de buurt georganiseerd. Hierin worden de plannen toegelicht.

6.2 Planning en proces

Voor individuele zelfbouw geldt een standaard planproces, waar ook voor deze kavels vanuit wordt gegaan. Daarnaast geldt de planning voor bestuurlijke besluitvorming. Tot slot is de planning voor het gehele project opgenomen, zie hiervoor bijlage I.

6.2.1 Planproces individuele zelfbouwkavels (indicatief)

Optieneming

Start optieneming in oktober 2016 of 2017 (Amsterdamse zelfbouwmarkt)

Optieperiode

Tenminste vier weken

Afnamegesprekken

6-8 weken na start optieneming

Uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding

4 weken na afnamegesprek

Verkrijging omgevingsvergunning

Uiterlijk 18 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding

Juridische vestiging erfpachtrecht

18 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding

Bebouwen en bewonen

3 jaar na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding dient de woning gereed en bewoond te zijn

6.2.2 Planproces bestuurlijke besluitvorming

De stedenbouwkundige randvoorwaarden inclusief aanpassing grondexploitatie is in juni 2015 vastgesteld door het AB van stadsdeel Nieuw-West. Daarna is het aangeboden aan het College van B&W voor verdere besluitvorming. Uitgangspunt is dat er bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden voordat de kavels op de markt gebracht worden (oktober 2016 of 2017).

7. Financieel kader

De aanpassing van de grondexploitatie met financiële toelichting wordt kabinet meegezonden met onderhavige stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de aangepaste grondexploitatie Zelfbouwlocatie Louis Bouwmeesterstraat 80 is de financiële vertaling van onderhavig document verwerkt. Het project kent een sluitende grondexploitatie.

8 bijlage

8.1 Bijlage I Projectplanning

