



Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West



Zelfbouw aan de Sloterweg

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

11 mei 2015

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	blz. 05	6. Bestemmingsplan	blz. 23
2. Plangebied	blz. 07	6.1 Vigerende bestemmingsplan	
2.1 Historie		6.2 Vergunningvrij bouwen	
2.2 Ruimtelijke structuur		6.3 Milieuzonering	
2.3 De bouwpercelen		6.4 Geluid	
2.4 De directe omgeving		6.5 Bodem	
3. Bestuurlijk kader	blz. 13	6.6 Archeologie	
3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040		6.7 Flora en fauna	
3.2 Programma Zelfbouw Amsterdam 2012 - 2016		6.8 Externe veiligheid	
3.3 Actieplanwoningbouw 2014-2018		7. Bouwrijp maken	blz. 26
3.4 Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West		7.1 Dijkprofiel: heien en bouwen	
3.5 Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam		7.2 Dijkprofiel: bomen planten en kappen	
3.6 Bomenbeleidsplan Nieuw-West 2013 - 2023		7.3 Dijkprofiel: bruggen	
3.7 Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012 - 2020		7.4 Graven watergangen: bestaande bomen	
3.8 Duurzaamheid		7.5 Ophogen	
3.9 Handboek Inrichting Openbare Ruimte (H.I.O.R.)		7.6 Grondwater	
4. Stedenbouw en welstand	blz. 17	7.7 Watercompensatie	
4.1 Plan		7.8 Bodemverontreiniging	
4.2 Kavelregels		7.9 Explosieven	
4.3 Welstandscriteria		7.10 Watergangen	
5. Openbare ruimte	blz. 21	7.11 Hemelwaterafvoer	
5.1 Schetsontwerp		8. Planproces en planning	blz. 30
5.2 Verkeersveiligheid		8.1 Communicatie en participatie	
5.3 Eigen weg		8.2 Planproces individuele zelfbouw	
5.4 Bruggen		9. Financieel kader	blz. 31
5.5 Beheerkosten		Bijlagen	blz. 32
5.6 Afvalinzameling		Verslag Planvormingsoverleg	
5.7 Kabels en leidingen		Planningen locaties A, B en C	



1. Inleiding

Het stadsdeel wil op drie locaties aan de Sloterweg kavels voor zelfbouw uitgeven. Het gaat hierbij om het braakliggend terrein tussen de huisnummers 1081 en 1121 (locatie A), het huidige parkeerterrein voor Sportpark Sloten ten oosten van huisnummer 1045 (locatie B) en het perceel van huisnummer 711-715, de tuin naast nummer 745 (locatie C).

Op de locaties is ruimte voor woningbouw op kleine schaal voor particulier opdrachtgeverschap. Niet alleen is dit in lijn met de ambitie van de gemeente Amsterdam om zelfbouw te stimuleren. Deze manier van ontwikkeling past ook bij de eeuwenlange traditie in het gebied, waarbij het dorp en het lint door de eeuwen heen zijn ontstaan door particulier initiatief. Het stadsdeel werkt bij het op de markt brengen van kavels voor zelfbouw volgens een standaard proces, dat voor de gehele stad in opgesteld.

Bouwen aan de Sloterweg vraagt om aandacht voor cultuurhistorie. De Sloterweg en het dorp Sloten vormen een historisch relict van het agrarisch verleden in de inmiddels verstedelijkte omgeving van Amsterdam. Het dorp en het lint zijn geliefd bij bewoners en recreanten, omdat het de sfeer van vroeger en van het landelijke leven ademt. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een manier van verkavelen om met oog voor de aanwezige cultuurhistorie verdere ontwikkeling van het lint vorm te geven.

Als men wil bouwen met behoud van het karakter van het lint, dan is het belangrijk te weten hoe dit karakter tot stand is gekomen door de eeuwen heen. Het eerstvolgende deel begint daarom met de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de kenmerken van het gebied. In hoofdstuk 2 staat het vastgestelde gemeentelijke beleid die voor deze ontwikkeling relevant is. Het stedenbouwkundig plan en de kavelregels zijn opgenomen in hoofdstuk 3. De ingrepen in de openbare ruimte komen aan bod in hoofdstuk 4.



Sloterweg in vroegere tijden



Deel van de kaart van Balthasar Florisz. Van Beckenrode uit ca. 1615



Topografische en Militaire
Kaart van rond 1850

2. Plangebied

2.1 Historie

De geschiedenis van de Sloterweg begint na het ontstaan van het dorp Sloten. Bijna 1000 jaar geleden werd aan de zuidwestzijde van de Slootermeer (nu de Sloterplas) een kleine nederzetting Sloten gevestigd. Een eeuw later zochten de toenmalige bewoners vanwege overstromingen en inklinking van de veengrond hoger gelegen grond op. Sindsdien staat het dorp Sloten met kerk op een terp op de huidige plek.*

De Sloterweg werd in de 13e eeuw aangelegd ter ontginning van het aanliggende veen en als verbinding naar de stad Amsterdam. Vanaf de dijk werden de percelen uitgezet en voor de afwatering de sloten gegraven. Boerderijen werden gebouwd op de kop van de percelen, vaak verhoogd op huisterpen. Hierdoor ontstond een langgerekt boerderijlint. De boerderijen lagen veelal aan de noordzijde van de Sloterweg in een opstreckende verkaveling.

De Sloterweg voerde via de Overtoom naar de stad Amsterdam. Ten westen van het dorp Sloten voerde de verbinding via de Osdorperweg naar Osdorp en verder naar de stad Haarlem. De Sloterweg vormde een belangrijke schakel tussen beide steden. Naast visvangst, veeteelt en landbouw was vervoer met paard en wagen voor het dorp Sloten een belangrijk middel van bestaan. Na het Mirakel van Amsterdam in 1345 werd de weg een belangrijk deel van de pelgrimsroute van

Haarlem en de rest van Holland via Sloten, de Sloterweg en de Heilige weg naar de Heilige Stede aan de Kalverstraat.

Drie eeuwen terug werden aan de Sloterweg een aantal buitenplaatsen aangelegd. De buitenplaatsen met tuinen bleven binnen het stramien van de opstreckende verkaveling. In 1818 werd de Sloterweg bestraat en in 1847 aan beide zijden met bomen beplant. In de jaren '30 van de vorige eeuw werd aan de Sloterweg het Siegerpark aangelegd, als bijen- en bomenpark.

In de jaren '50 van de vorige eeuw werd ten noorden van de Sloterweg 80 hectare aan tuinbouwgebied ingericht. Daarnaast werd ten zuiden van de Sloterweg Sportpark Sloten en meerdere volkstuinten gerealiseerd. Aan de noordzijde werd sportpark Haagseweg aangelegd. Door de aanleg van de ringweg A10 en sportpark Riekerhaven is het oostelijk deel van de Sloterweg verdwenen en eindigt deze daardoor nu bij de Johan Huizingalaan. Door de aanleg van de Rijksweg A4 in de jaren zestig verdween ook een deel van het Siegerpark.

Het deel van de Sloterweg dat overbleef behield zijn landelijke context tot ver in de 20e eeuw. Wel werd de regionale politieschool gerealiseerd op een deel van Sportpark Haagseweg. In de jaren '90 werd de stedelijke

druk rondom de Sloterweg groter. Het glastuinbouwgebied maakte plaats voor de wijk Nieuw Sloten met ruim 4800 woningen. Sportpark Haagseweg verdween door de aanleg van woonbuurt Park Haagseweg. Daarbij werd ook gestart met de ontwikkeling van Business Park Riekerpolder met grootschalige kantoorgebouwen.

(*Cultuurhistorische Verkenning Dorpskern Sloten en Osdorperweg, 2007; Visie Sloten, 2009)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het is nog altijd duidelijk te zien dat de Sloterweg van oudsher een ontginningsas en een agrarisch boerderijlint is geweest. De Sloterweg ligt op een veendijk. De dijk en de percelen tussen de kavel- en wegsloten die ooit kenmerkend waren voor de ontginning van het veengebied zijn er in hoofdzaak nog steeds. De opstreckende verkaveling is nog steeds te herleiden. Bovendien heeft de dijk nog altijd zijn van oorsprong waterkerende functie tussen de polder van Nieuw Sloten aan de noordzijde en de Sloterpolder aan de zuidzijde.

Op de dijk en aan weerszijden van de weg staat een karakteristieke bomenrij. Aan de dijk ligt een wegsloot met daarachter de ruime percelen. De percelen zijn door kavelsloten van elkaar gescheiden. Hierdoor zijn 'eilandjes' ontstaan, met daarop één of meerdere



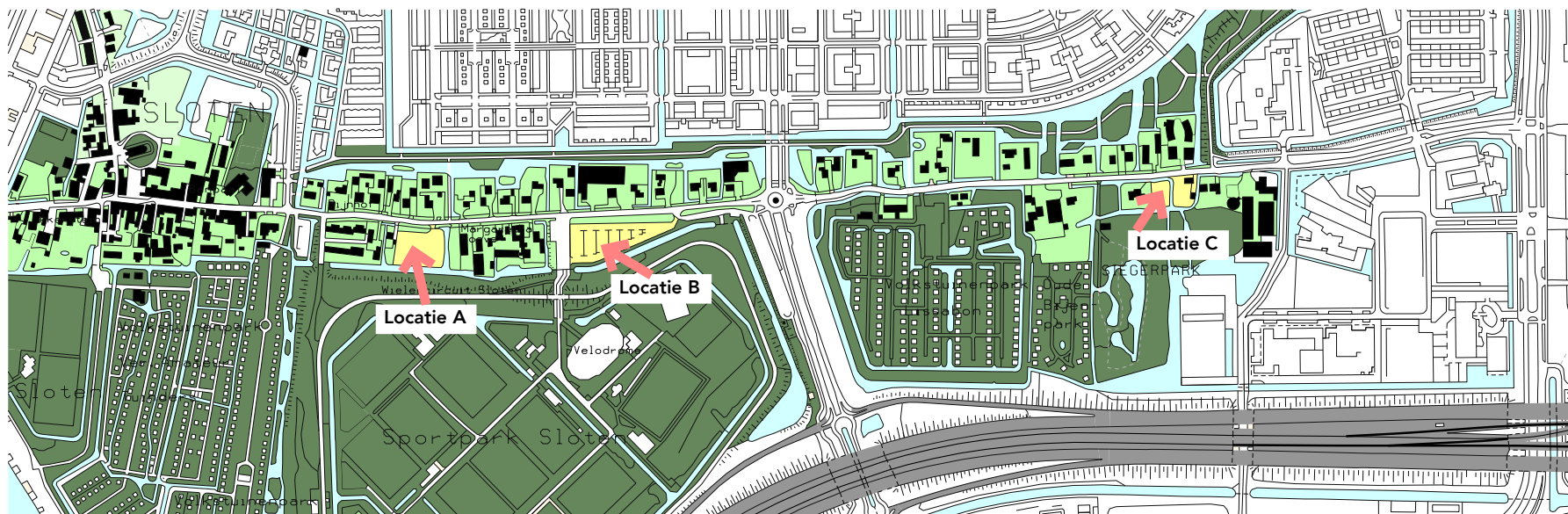
Sloterweg oost



Doorzichten



Sloterweg west



Sloterweg en zelfbouw locaties in hun omgeving

woningen. Bruggen, sloten en groene oevers horen bij het landschap.

Zowel voor als achter op de percelen staan woningen. Dit komt door de eeuwenoude traditie van vererven van het perceel, achter de bestaande bebouwing. Zonen en dochters bouwden een huis achter het huis van vader en moeder, waarbij de woningen de plaats innamen van schuren. Percelen zijn dan ook in meeste gevallen opgedeeld in meerdere erven. De gebouwen staan daardoor los van elkaar op het perceel, waarbij de bebouwing dichter is richting het dorp Sloten. Incidenteel komt het voor dat gebouwen aaneengebouwd zijn.

De doorzichten over groen en water en tussen de gebouwen zijn van grote waarde voor het lint. De waterkanten zijn groen en vrij van bebouwing. Bovendien hebben de percelen een ruim en groen voorerf vanwege de ruime afstand van de bebouwing tot de weg. Er is een duidelijke lijn waar te nemen waarbij de woningen vooraan op het perceel een afstand van circa 20 meter tot de hartlijn van de Sloterweg hebben. In een aantal gevallen staan de woningen dicht aan de Sloterweg.

Door de losstaande gebouwen en de ruime groene oevers is er ruim zicht op het achtergelegen groen dat als buffer ligt tussen de Sloterweg en de wijk Nieuw-Sloten en de rijksweg A4. De beplanting en bomen van de Peilscheidingskade, het Siegerpark, de volkstuinparken en Sportpark Sloten zijn rijkelijk zichtbaar vanaf de Sloterweg. Het gebied heeft

daardoor een grote openheid. Her en der 'steekt' het groen tussen de percelen door en takt het met paden aan op de Sloterweg.

In het helder landschappelijk raamwerk, is grote variatie van architectuur. Historische panden en recente gebouwen staan naast elkaar. Gebouwen variëren van vrijstaand woonhuis, twee-onder-een-kap woning tot boerderij. Bedrijfsgebouwen en rijwoningen komen incidenteel voor.

De bebouwing is kleinschalig met een korrelgrootte van één of twee woningen. De volumes zijn overwegend één bouwlaag met een kap. Bij veelal recentere panden komen twee lagen met een kap eveneens voor. De kaprichting is evenwijdig of dwars op de Sloterweg. Grote volumes komen op enkele plekken voor als grote woonboerderij of bedrijfsgebouw. Deze zijn vrijwel altijd langerekt en staan haaks op de Sloterweg in de opstreckende verkaveling. Bijvoorbeeld een herenhuys aan de wegzijde met vervolgens een lange schuur aan de achterzijde.

Aan de zuidzijde van de Sloterweg naast locatie A en B bevinden zich twee clusters van dichte bebouwing. Het gaat hierbij om een cluster met seriematige en geschakelde twee-onder-een-kapwoningen aan de oostkant van locatie A en een cluster van dicht op elkaar gebouwde woningen. Ter hoogte van deze clusters is de wegsloot gedempt en liggen de percelen direct aan de Sloterweg. Deze clusters zijn een latere incidenten die sterk afwijken van de

oorspronkelijke structuur en bebouwingsbeeld aan de Sloterweg. Sporadisch overheerst op percelen de bedrijfsbebouwing, zoals bij het tuincentrum.

2.3 De bouwpercelen

De te ontwikkelen zelfbouwkavels bevinden zich op drie locaties aan de Sloterweg en zijn allen in eigendom van de gemeente Amsterdam.

Locatie A en B bevinden zich tussen de Anderlechtlaan en het dorp Sloten aan de zuidzijde van de Sloterweg. Locatie C is gelegen aan de Sloterweg tussen de Anderlechtlaan en de Johan Huizingalaan.

Locatie A bevindt zich tussen de bestaande woning op nr. 1121 en een transportbedrijf op nummer 1081. Het perceel werd in het verleden gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens en diverse opslag. Inmiddels is het terrein aan de openbaarheid onttrokken en is het terrein via een ontruimingsprocedure vrij gemaakt.

Locatie B is gelegen tussen de Anderlechtlaan en ingang van Sportpark Sloten. Momenteel wordt het perceel met name in de avonduren en bij hoogtijdagen gebruikt als parkeerplaats voor het sportpark. Een aantal jaar geleden is op het sportpark zelf een parkeervoorziening gerealiseerd om ontwikkeling van bouwperceel B mogelijk te maken. Deze is echter in de avonduren niet bereikbaar, omdat de poort om 16.00 uur gesloten wordt. Het parkeerterrein aan de Anderlechtlaan wordt overdag nauwelijks gebruikt.



Locatie A



Locatie B



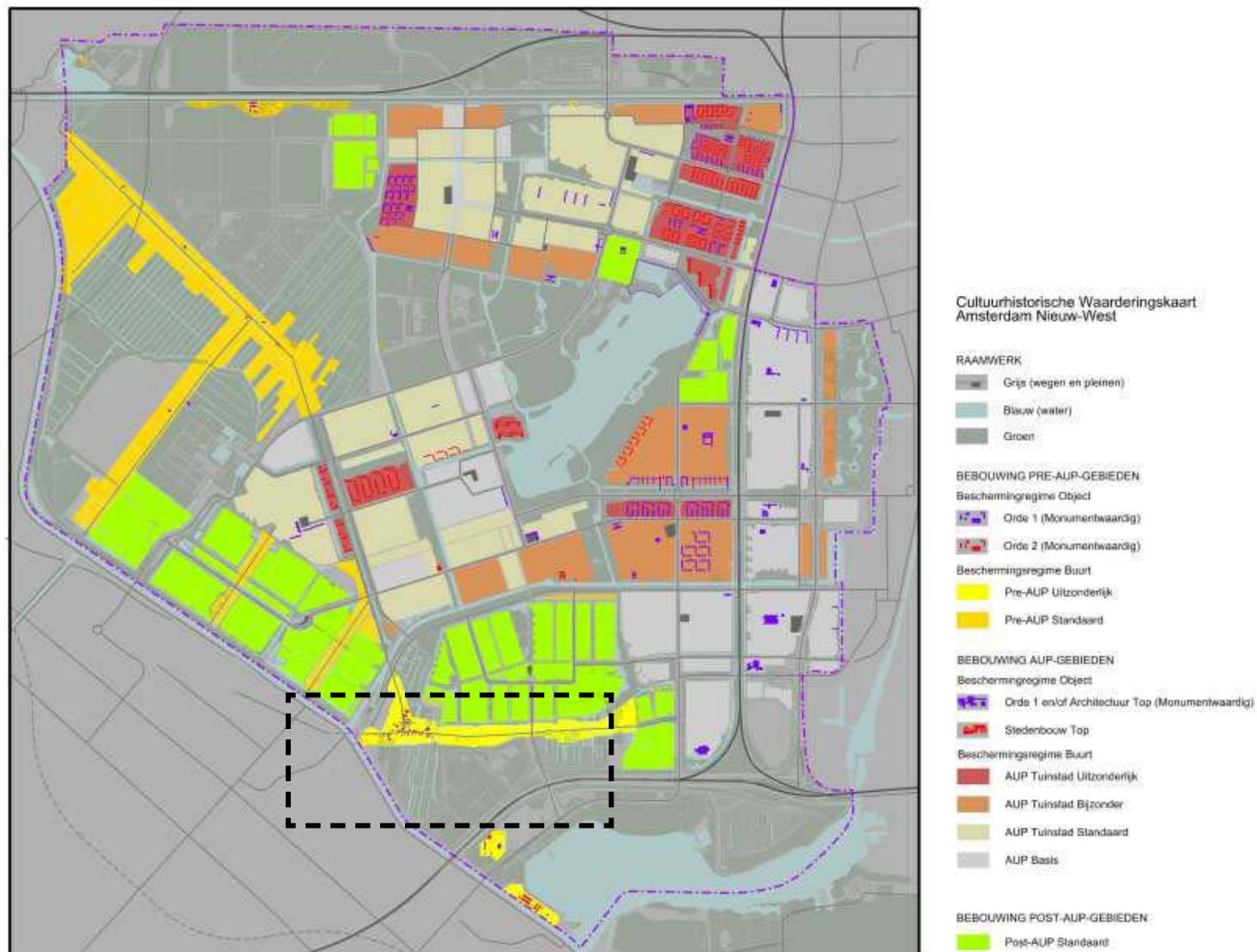
Locatie C

Bij locatie C gaat het om bestaand vastgoed in eigendom van het stadsdeel. Het erf naast de bestaande villa op nummer 745 werd in het verleden aan de bewoners van 745 verhuurd, maar het huurcontract wordt niet verlengd. Het erf en de arbeiderswoningen op nummer 711 t/m 715 werd verhuurd, maar staat momenteel leeg.

2.4 De directe omgeving

Het transportbedrijf naast locatie A produceert industrielaai, evenals het transportbedrijf naast locatie B. Het geluid wordt vooral veroorzaakt doordat het ontluchten van de remmen van de vrachtwagens. Dit gebeurt bij aankomst en vertrek. Dat geluid wordt zowel overdag geproduceerd als in de ochtend- en avonden. Bij locatie A zullen maatregelen getroffen moeten worden om de geluidshinder te reduceren.

Locatie A en B liggen aan het Sportpark. Het sportpark is vooral bekend vanwege de faciliteiten voor de wielersport. Op het park ligt een 2,5 kilometer geasfalteerde baan voor wielrennen. Ook staat de Velodrome, een overdekte wielbaan, op het park. Er is een hal voor turnen; Turnace. Daarnaast zijn er diverse sportvelden op het park, voor onder meer voetbal en honkbal. Voor golfers is er een putting range en tussen de sportvelden diverse holes.



Cultuurhistorische waarderingskaart Nieuw-West

3. Beleid

3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

Cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam. Die leidt tot het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen (periode tot 2030). Woonkwaliteit en de wensen van de eindgebruiker staan daarbij voorop, de verdichting met netto 70.000 woningen is geen doel op zich. De stad moet er namelijk ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan.

Om variatie en creativiteit in de stad te behouden en monotone woonwijken te vermijden, moet worden gezocht naar instrumenten voor een meer flexibele productie. Diversiteit en een gemengde bevolking zijn belangrijke aantrekkingsfactoren van Amsterdam.

Woonmilieus

Om gezinnen te behouden voor de stad is het belangrijk in delen van de stad meer ontspannen woonmilieus te blijven aanbieden. Met name delen van IJburg 2, Noord, Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden bieden goede mogelijkheden voor het realiseren van 'woningen met tuin'.

Particulier opdrachtgeverschap

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap past goed binnen het nieuwe ontwikkelmodel,

maar ook in het streven de eindgebruiker een grotere invloed te geven op zijn of haar woning. Voor de realisatie van de Structuurvisie krijgt (collectief) particulier opdrachtgeverschap ruim baan. De procesgang wordt zo ingericht dat particulieren gefaciliteerd en ondersteund worden in het realiseren van hun eigen woning.

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 en aanpak ten aanzien van zelfbouw, de definiëring van de verschillende vormen van zelfbouw, welke aanpassingen er zijn en nog moeten worden gedaan ten aanzien van beleid en proces 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

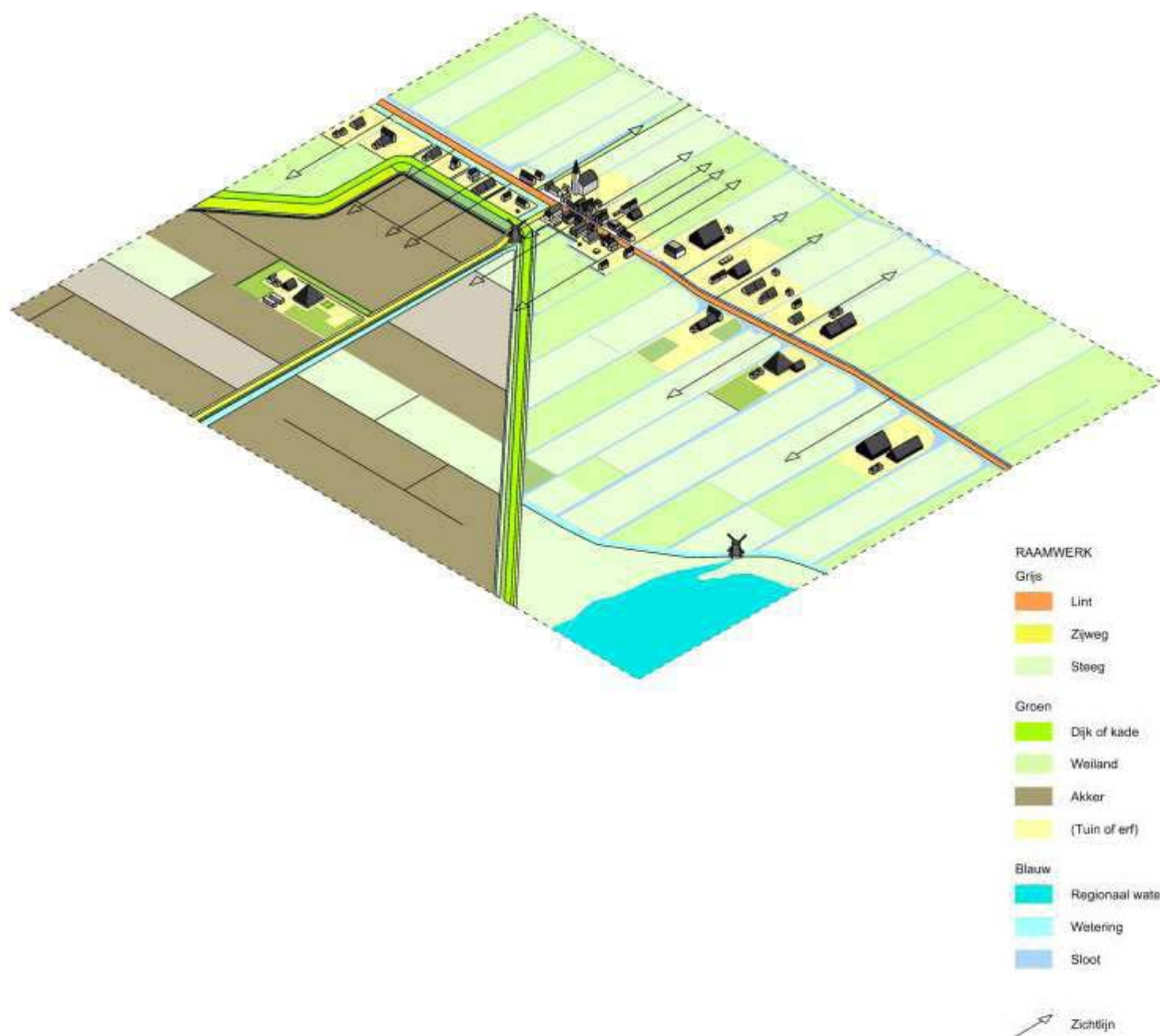
In het Actieplan Woningbouw 2014-2018 (vastgesteld door het College van B&W op 21 november 2014) is het volgende opgenomen over zelfbouw:

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). Zelfbouwers hebben een pioniersfunctie. Ze bouwen niet alleen woningen maar geven tevens vorm aan de buurt. Zelfbouw kan in vele vormen en vindt plaats verspreid over de hele stad.

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.

Pre-AUP: Uitzonderlijk



Richtlijnen bebouwing en netwerken Nota Cultuurhistorie Nieuw-West

3.4 Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West

Als basis voor het Cultuurhistorisch beleid heeft stadsdeel Nieuw-West een Cultuurhistorische Waarderingskaart opgesteld (zie afbeelding pagina 12). De Cultuurhistorische Waarderingskaart is een belangrijk sturingsmiddel voor ruimtelijke ontwikkelingen in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De Sloterweg en het dorp Sloten zijn aangemerkt als Pre-AUP Uitzonderlijk. Voor nieuwbouw zijn richtlijnen opgenomen, zodat deze in samenhang met de historische verkaveling en bebouwing wordt gerealiseerd (zie afbeelding pagina 14).

Het dorp Sloten is in de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West 2013 aangemerkt als Potentieel Beschermd Gemeentelijk Dorpsgezicht. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Sloten zal het dorp worden aangewezen als Beschermd Gemeentelijk Dorpsgezicht. De bouwlocaties liggen in de directe nabijheid van Sloten, maar niet in het dorp zelf.

Het dorp Sloten kent een grote concentratie gemeentelijke monumenten en drie Rijksmonumenten. Rijksmonumenten zijn de Banpaal aan de Sloterweg, de Sint Pancratiuskerk en de Sloterkerk. De woning Sloterweg nr.1121 gelegen naast de westelijke bouwlocatie is aangemerkt als monumentwaardig.

3.5 Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam

De Sloterweg en het plangebied valt binnen de welstandsnota van Amsterdam onder het ruimtelijk systeem Historische kernen, linten en fragmenten en valt daarbinnen onder Zuidelijke linten. Bouwplannen zullen door de welstandsc commissie worden getoets aan de welstandscriteria van dit ruimtelijk systeem. Uitgangspunt van de welstandscriteria is in hoofdlijnen behoud van variatie zonder dat dit tot verommeling leidt. Het dorpse, gegroeide karakter met kleinschalige en afwisselende bebouwing staat centraal, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

3.6 Bomenbeleidsplan Nieuw-West 2013-2023

Het Bomenbeleidsplan Nieuw-West 2013-2023 is de basis voor een grootonderhoudsplan bomen en doet uitspraken over het vervangen van bomen, verbetering van de boomstructuur, bescherming van bomen, verhogen van de gebruikswaarde van bomen, etc. De bomenrij langs de Sloterweg behoort tot de grootstedelijke hoofdbomenstructuur van Nieuw-West. Kap om plaats te maken voor andere functies kan alleen als er weinig toekomstperspectief (matige tot slechte gezondheid) en/of geen alternatieven voor ruimtelijke ingreep zijn.

Mochten er langs de Sloterweg bomen gekapt moeten worden om de inritten naar de nieuwe kavels mogelijk te maken, dan mag dit niet zorgen voor grote openingen in de laanstructuur. Bij nieuwe aanplant dienen de

bomen van voldoende bomengrond te worden voorzien en goed verankerd te worden gezien de slappe veengrond.

3.7 Nota Parkeernormen Nieuw-West 2012-2020

In de Nota Parkeernormen zijn parkeernormen vastgelegd, waarmee de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke functies bepaald kunnen worden. Parkeernormen voor marktwoningen volgens de nota:

Marktwoning

bewoners: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
bezoekers: 0,3 parkeerplaats per woning op straat

De nota geeft aan dat bij het bepalen van de parkeernorm onder meer een verkeerskundige afweging, een goede ruimtelijke inpassing, en een visie op het gebied inclusief de belangrijkste doelgroepen noodzakelijk is.

Bovengenoemde normen zijn minimum parkeernormen, het beleid laat ruimte voor het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners, indien dit niet leidt tot stedenbouwkundige bezwaren.

NB. Langs de Sloterweg geldt een parkeerverbod. Zowel bewoners als bezoekers moeten parkeren op de kavel. Daarom is de parkeernorm volgens deze stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld op 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voor bewoners en bezoekers.

3.8 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen. De gemeente stelt bij zelfbouw echter geen aanvullende eisen op het gebied van klimaat, energie en milieu, maar stimuleert wel energiezuinig en 'klimaatneutraal' bouwen door middel van subsidie. De gemeente kent een regeling voor duurzaam bouwen die ook voor zelfbouwers zeer aantrekkelijk is. Dat is de Bijzondere subsidieverordening basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam 2011 (BD2011-003511).

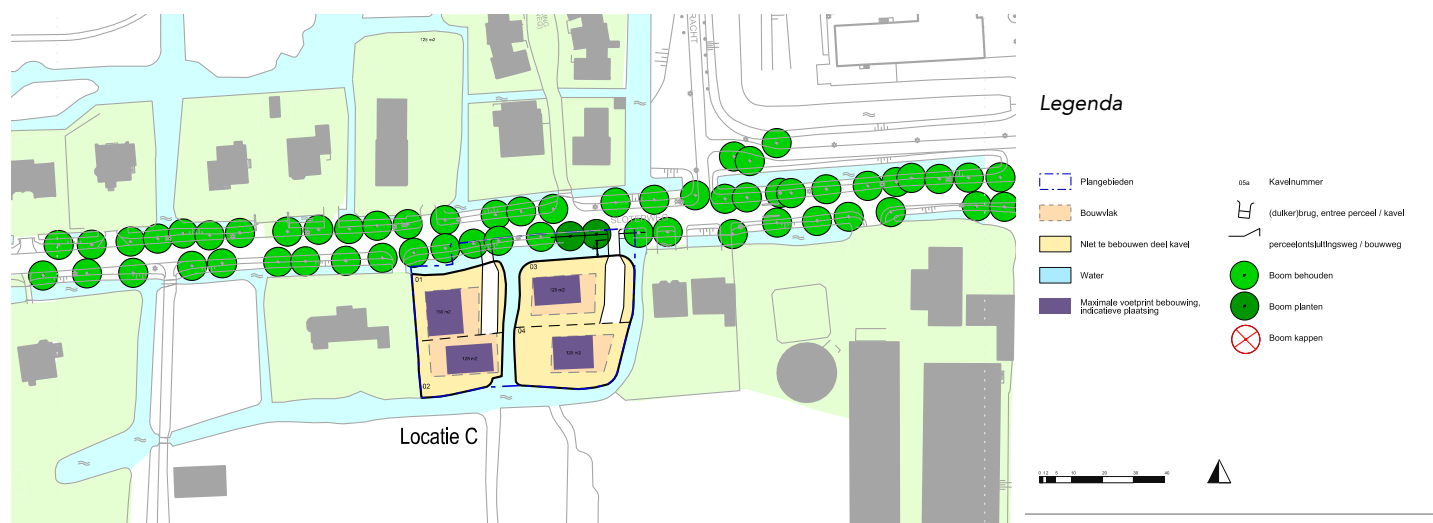
De subsidieverordening bepaalt, dat bouwers van marktwoningen die voldoen aan de Toets Amsterdamse Klimaatwoning en waar alleen duurzaam hout (met FSC-keurmerk) is toegepast, een subsidie kunnen aanvragen van € 1.000,- bij start bouw vanaf 2015. Deze subsidieverordening geldt voor de nieuwbouw van marktwoningen, zowel door corporaties en ontwikkelaars als voor individuele zelfbouwers en bouwgroepen.

3.9 Handboek Inrichting Openbare Ruimte (H.I.O.R.)

Zowel in het H.I.O.R. van Nieuw West als het Handboek Puccini van de centrale stad is de Sloterweg als historisch lint gecategoriseerd. Dit houdt in dat hij op termijn een bestrating van gebakken klinkers zou moeten krijgen. Op dit moment is dit niet aan de orde omdat er geen sprake is van de vervanging van de gehele wegconstructie. Bovendien geldt voor de Sloterweg op dit moment nog een 50km per uur regime, waarvoor asfalt wordt toegepast. De bestrating van het voetpaden zijn wel recent vernieuwd en uitgevoerd asfalt afgestrooid met parelgrind, conform het HIOR.



Verkavelingsplan locatie A en B



Verkavelingsplan locatie C

Legenda

- Plangebieden
- Bouwvlak
- Niet te bebouwen deel kavel
- Water
- Maximale voetsprint bebouwing, indicatieve planting
- site Kavelnummer
- (duiker)brug, entree perceel / kavel
- perceelontsluitingsweg / bouwweg
- Boom behouden
- Boom planten
- ⊗ Boom kappen



4. Stedenbouw en welstand

4.1 Plan

Particulier opdrachtgeverschap en cultuurhistorie zijn beiden een onlosmakelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Deze kleinschalige vorm van ontwikkeling is een goede basis om de kavels binnen het lint tot ontwikkeling te laten komen op een dusdanig manier dat het karakter van de Sloterweg in zijn landschappelijke context behouden blijft.

Er is rekening gehouden met de oorspronkelijke verkaveling, door het slotenpatroon over de percelen door te zetten. Daartoe zullen tussen de toekomstige percelen nieuwe weg- en kavelsloten worden gegraven. De locaties zullen zodanig worden verkaveld dat met de verdeling van de gebouwen het geheel nog als open en 'natuurlijk' landschap ervaren wordt. De doorzichten op het achtergelegen groen blijft behouden. Daarnaast zijn bouwgrenzen zodanig gesitueerd dat het logisch is dat gebouwen 'gestrooid' worden gerealiseerd, zonder dat deze strak in de rooilijn van omliggende panden worden gebouwd. Desalniettemin wordt de mogelijkheid geboden om de bebouwing binnen een ruim bouwvlak vrij op de kavel te plaatsen. Het hoofdgebouw dient zich met de voorzijde op de Sloterweg te richten.

De percelen worden ontsloten door middel van een centrale (private) ontsluitingsweg, die via een duiker (brug) aan de Sloterweg te betreden is. De woningen aan de Sloterweg

zullen hieraan via de zij- of achtertuin worden ontsloten. De woningen achter op de percelen via de zij- of voortuin. Woningen die niet zijn ontsloten via de centrale ontsluiting krijgen met een brug een eigen ontsluiting direct naar de Sloterweg. De ontsluiting op de percelen zullen in worden uitgegeven aan de zelfbouwers en daarmee niet toebehoren aan het openbaar gebied.

Om aan te sluiten bij de maat en schaal van het lint is per kavel het te bebouwen oppervlakte en bouwhoogte begrensd. Op een aantal kavels is een grotere woning te realiseren in aansluiting op de bestaande variatie in bouwmassa's aan de Sloterweg. Voor hoofdgebouwen geldt maximaal twee bouwlagen met een kap. Een kap is verplicht, lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. De kaprichting staat dwars of evenwijdig aan de Sloterweg. De maximale goothoogte is 7 meter en de maximale nokhoogte is 11 meter. De woningen die niet direct aan de Sloterweg staan hebben een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van maximaal 11 meter. Voor bijgebouwen is dat respectievelijk 3 en 5 meter.

Om de groene oevers en de open doorzichten te behouden worden eisen gesteld aan erfafscheidingen en oever(beschoeiingen) op de erven. Hierdoor blijft de Sloterweg als landelijk en historisch relict behouden.

Als erfafscheiding dienen hagen te worden gebruikt, geen schuttingen of hekken.

De parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen erf. Het gaat hierbij om bewoners en bezoekers parkeren. Het bezoekersparkeren kan niet in de openbare ruimte worden gerealiseerd, omdat aan de Sloterweg een parkeerverbod geldt. Het parkeren dient achter de voorste rooilijn vanaf de Sloterweg te worden gerealiseerd.

De drie-onder-een-kap woningen op locatie A hebben een geluidafschermdende werking voor de overige bebouwing. Voor deze woningen gelden verplichte rooilijnen om de geluid afschermdende werking te kunnen waarborgen. Voor deze woningen mag het parkeren plaatsvinden langs de (private) ontsluitingsweg in plaats van op het eigen erf.



Referentiebeelden van 'landelijke architectuur'; traditioneel danwel modern

4.2 Kavelregels

Type ontwikkeling: Individuele zelfbouw

Kaveltype: vrijstaande woning of drie- en twee-onder-een-kap afhankelijk van het type kavel

Kavelgrootte: Variërend van 267 m2 tot 1012 m2 (exclusief wateroppervlak)

Funcities: Wonen, waarbij maximaal 40% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor aan-huis-gebonden-beroepen

Uitgifte: De kavels worden bouwrijp opgeleverd met een duiker(brug) en oeverbeschoeiing. De toegangsweg wordt opgeleverd met bouwbestrating en vooraansluitingen van kabels en leidingen. De kavel wordt verhoogd met daarbij ook het verhogen van het riool. Het beheer en onderhoud van de pompput is voor de bewoners.

Situering: Bebouwing dient gesitueerd te worden binnen het bouwvlak. Woningen op kavels bestemd voor twee-onder-een-kap woningen dienen aansluitend gebouwd te worden.

Bouwoppervlak: Het maximale bebouwd oppervlak wordt voor elke kavel in het kavelpaspoort aangegeven. Dit varieert van 100 m2 tot 150 m2 per kavel.

Bouwhoogte: De maximale goothoogte is 7 meter en de maximale nokhoogte is 11 meter. De woningen die niet direct aan de Sloteweg

staan hebben een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van maximaal 11 meter. Voor bijgebouwen is dat respectievelijk 3 en 5 meter.

Parkeren: De parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, gebouwd danwel op het erf, zowel voor eigen auto's en bezoekersparkeren.

Oevers en beschoeiing: Het karakter van de Sloteweg met zijn groene oevers moet behouden blijven. De oevers dienen te worden uitgevoerd met houten beschoeiing met kantplanken of houten damwanden op circa 30cm boven de waterlijn. Hoge kadewanden mogen niet worden toegepast. Het talud van de oever dient groen en beplant te blijven. Dit ook vanwege het onderhoud van de watergangen. Deze wordt uitgevoerd door Waternet.

Erfafscheidingen: Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit lage beplanting. Als erfafscheiding dienen hagen te worden gebruikt, geen schuttingen of hekken.

Versrijningsvorm: De gevel die bepalend en/of representatief is voor de hoofdmassa oriënteren op de Sloteweg. Een kap is verplicht. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. De kaprichting is evenwijdig of dwars op de Sloteweg.

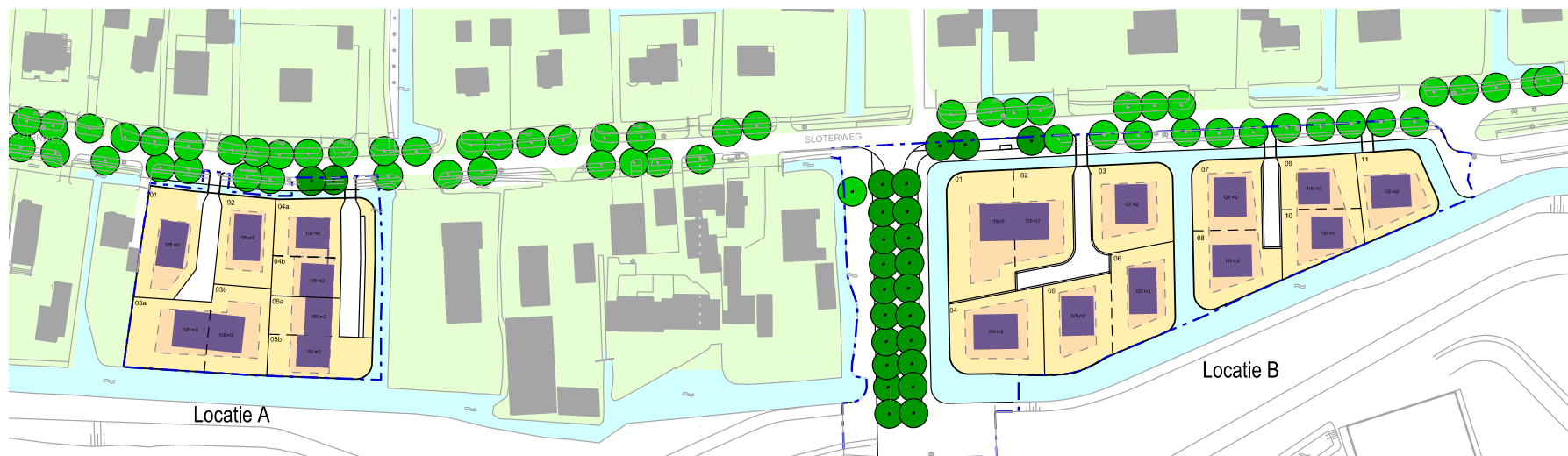
4.3 Welstandscriteria

Voor de Sloteweg zijn welstandscriteria vastgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Voor de volledige omschrijving van de welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota, zie www.amsterdam.welstandinbeeld.nl.

De belangrijkste welstandscriteria zijn:

- het dorpse karakter van het gebied behouden;
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte (Sloteweg);
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa; materialen zijn in beginsel traditioneel en verouderen mooi;
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en afgestemd op de omringende bebouwing.

Op pagina 18 staan referentiebeelden van 'landelijke architectuur'; traditioneel danwel modern. Deze dienen ter inspiratie voor de zelfbouwer.



Verkavelingsplan locatie A en B



Verkavelingsplan locatie C

5. Openbare ruimte

5.1 Schetsontwerp

De Sloterweg is een oorspronkelijke agrarisch lint en een waardevol historisch relict. Het oorspronkelijke weg- en dijk profiel is op een aantal plaatsen aangetast, doordat de sloot naast de dijk plaatselijk is gedempt en gaten zijn ontstaan in de bomenstructuur. Ter hoogte van de bouw kavels wordt een teensloot aangelegd en bomen in de rij aangeplant om het oorspronkelijke profiel van de Sloterweg terug te brengen. De bouwpercelen komen daardoor beter tot hun recht in de landelijke en cultuurhistorische context.

Bij locatie A is het noodzakelijk om enkele bomen te kappen en nieuwe bomen aan te planten i.v.m. de positie van de duikerbruggen waarmee de kavels worden ontsloten. Bij de overige twee locaties is bij de situering van de bruggen rekening gehouden met bestaande bomen. Hiervoor hoeven (in principe) geen bomen te worden gekapt. Wel zullen er (in principe) bomen worden aangeplant om gaten in de bomenrij te dichten. Bij nieuwe aanplant dienen de bomen van voldoende bomengrond te worden voorzien en goed verankerd te worden gezien de slappe veengrond.

De toegangsweg naar Sportpark Sloten zal worden aangelegd als een 'dijkje' met aan weersijden een kavelsloot, passend bij de oorspronkelijke verkavelingstructuur. Op deze plek staan twee grote monumentale rode beuken die in het herinrichtingsplan moeten

worden opgenomen. Het huidige busvak nabij de toegang naar het sportpark zal verdwijnen. In plaats daarvan zal het busperron opschuiven tot aan de weg waardoor de bus halteert op de rijbaan. Deze ingreep is noodzakelijk om de wegsloot aan te kunnen leggen.

5.2 Verkeersveiligheid

Het zicht op de duikerbrug en de voorzijde van de kavels (die lager liggen dan de Sloterweg zelf) moeten vrij zijn van obstakels die het zicht op de auto's die van de kavel de Sloterweg oprijden. De uitritten zullen overeenkomstig met de bestaande situatie worden uitgevoerd.

5.3 Eigen weg

De ontsluitingswegen op de percelen worden uitgegeven aan de (vereniging van) eigenaren van de bouw kavels en zullen dus geen onderdeel zijn van de openbare ruimte. De inrichting, waaronder de bestrating, is aan de bewoners zelf. Daarmee ontstaat eenzelfde situatie als bij bestaande percelen aan de Sloterweg, waarbij meerdere woningen een private ontsluiting delen.

5.4 Bruggen

Vanwege veiligheidsnormen van het waterschap mag in de veendijk niet geheid worden of zware constructies worden aangebracht, zoals (houten) bruggen. Om die reden is het noodzakelijk om de percelen te ontsluiten met duiker(bruggen).

5.5 Beheerkosten

P.m.

5.6 Afvalinzameling

Huisvuilinzameling vindt plaats middels rolcontainers op de bestaande huisvuilverzamelplekken langs de Sloterweg.

5.7 Kabels en leidingen

Met de nutsbedrijven zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de vooraanleg van kabels- en leidingen onder de bouwstraat van de uit te geven perceel-ontsluitingswegen. Vooraanleg is in principe mogelijk, maar bij beschadiging tijdens de bouw zijn de kosten voor de bouwer. Voorwaarden zijn o.a. dat de toegang een openbaar karakter heeft, het tracé vrij is, geen opstallen, open bestrating, bescherming van de leiding en zakelijk recht. Vooraanleg van UPC is noodzakelijk.

Voor locatie A en C dienen mogelijk extra trafostations voor elektra bijgeplaatst te worden op de Sloterweg. Deze hoeft niet persé op de locatie van de nieuwbouw. Voor locatie B blijft de bestaande trafostation behouden. Indien er bijzondere voorzieningen komen, zoals zonnepanelen, dient een kabel vervangen te worden. Aan zelfbouwers dient meegegeven te worden deze wens tijdig door te geven. Voor locatie A is een doorverbinding nodig voor gas.

Bij locatie A staat een oud microgemaal van het vuilwaterriool dat verwijderd moet worden. Voor ieder eiland moet een nieuw microgemaal komen op het eilandje zelf, vlak naast de weg zodat het goed bereikbaar is. Aan noordkant over water ligt een persleiding van het vuilwaterriool. Bij locatie A en B zal in een overeenkomst met bewoners vastgelegd dienen te worden dat de leidingen in hun tuin gelegd worden. Bij locatie C moet dit nader bekeken worden. Bij de locatie C staat een drukriool gemaal. Er moet bekeken worden of de nieuwe woningen erop aangesloten kunnen worden, of dat deze vervangen moet worden.

Overige zaken staan in het verslag van het Planvormingsoverleg K&L, 344e vergadering, 26 juni 2014 (zie bijlage I).



Principe voorkevels en achtererfgebied

6. Bestemmingsplan

6.1 Vigerende bestemmingsplan

Voor de drie locaties geldt dat er strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Locatie A en B liggen binnen het vigerende bestemmingsplan Sportpark Sloten. Locatie A is bestemd als 'Wonen-uit te werken', locatie B is bestemd als 'Verkeer'. Locatie C valt binnen bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.' en is bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Er wordt per locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt op basis van dit stedenbouwkundig plan. De volgende aspecten zijn daarbij van belang.

6.2 Vergunningsvrij bouwen

Binnen 4 meter van het hoofdgebouw is het zelfde gebruik als het hoofdgebouw toegestaan. Buiten de 4 meter zone is alleen gebruik mogelijk dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw toegestaan, als bijvoorbeeld een garage of berging.

6.3 Milieuzonering

Rondom de locatie is bestaande bedrijvigheid gevestigd, zoals transportbedrijf Van Waveren, manege de Ruif en Sportpark Sloten. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzocht of de woningen kunnen worden ingepast. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de bedrijfsvoering van transportbedrijf Van Waveren bij een aantal woningen op locatie A dove gevels moeten worden gerealiseerd.

6.4 Geluid

Voor de woningen is akoestisch onderzoek Wet geluidhinder verricht voor weg- en spoorweglawaai en de geluidzone Schiphol-Oost. Uit het onderzoek blijkt dat voor het grootste deel van de woningen de voorkeurgrenswaarde overschreden wordt en het noodzakelijk is om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen of dove gevels te realiseren. Voor enkele woningen geldt dat niet voldaan kan worden aan het Amsterdamse geluidbeleid voor het realiseren van een stille zijde. Het onderzoek zal worden voorgelegd aan het Tavga voor advies.

6.5 Bodem

De gronden ter plaatse van terrein tussen Sloterweg 1081 en 1121 zijn aangemerkt als 'zone 3'. De locatie is bouwrijp gemaakt en daarom geschikt voor de beoogde functie als wonen. Voor de overige locaties zal bodemonderzoek worden uitgevoerd.

6.6 Archeologie

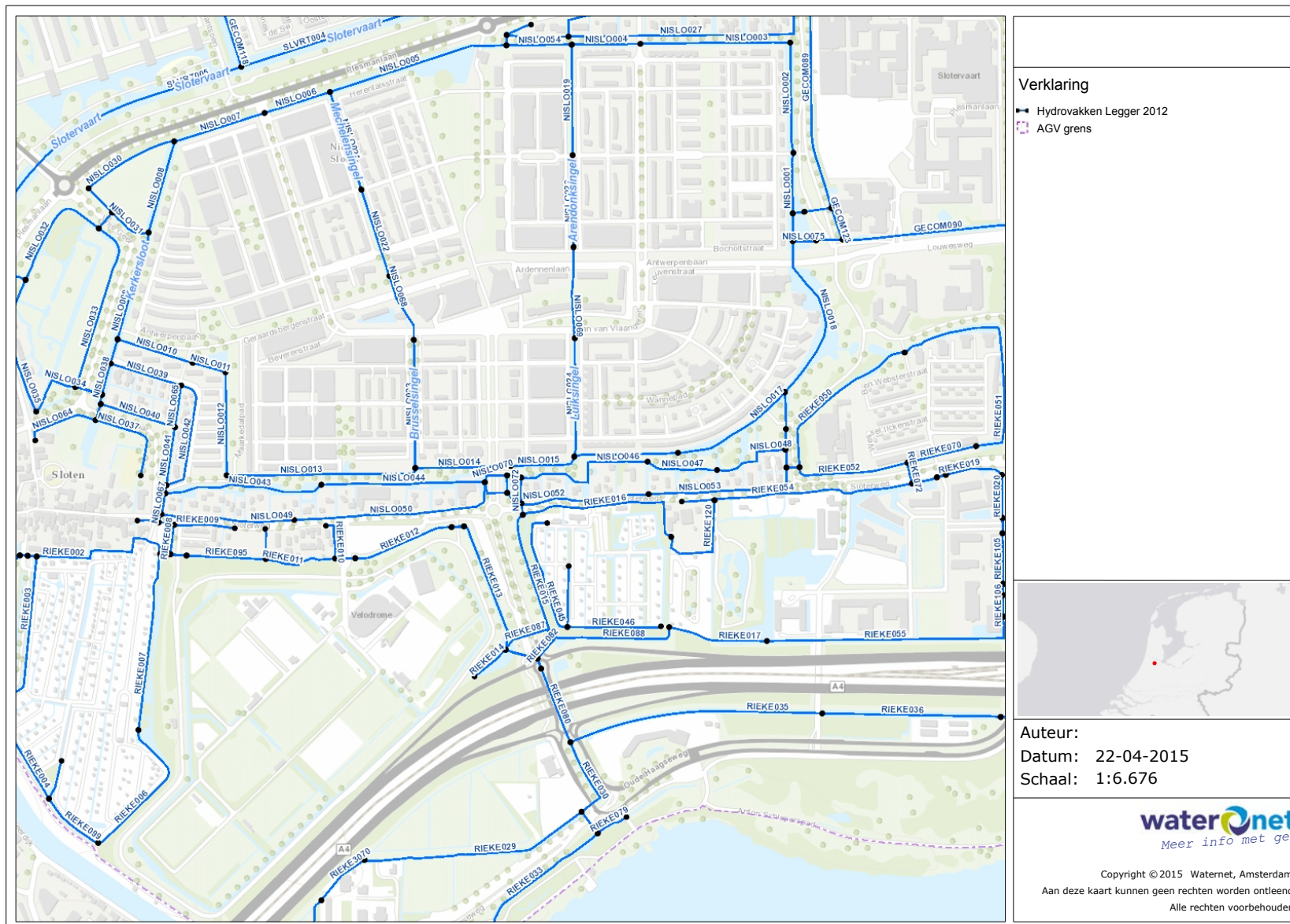
Op grond van de vigerende bestemmingsplannen geldt een onderzoeksplicht voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m.

6.7 Flora en fauna

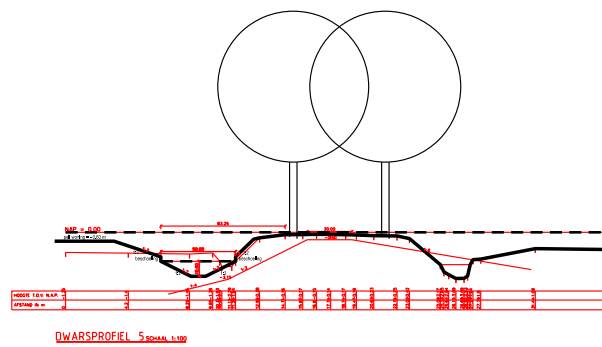
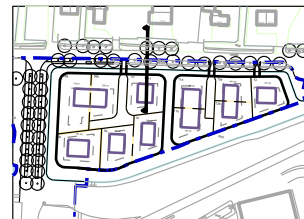
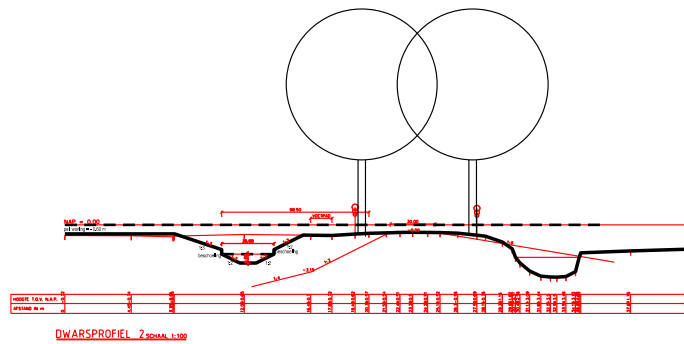
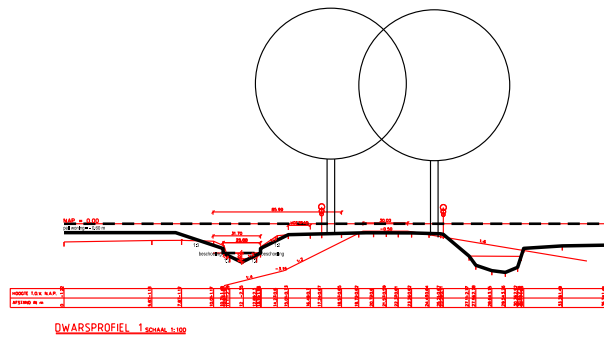
Voor locatie A en B zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Voor locatie C is een quickscan en nader onderzoek flora fauna uitgevoerd. Het nader onderzoek betrof het voorkomen van vleermuizen, ransuil en huismus. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, het leefgebied van deze soorten niet aantast. Wel dient de zorgplicht zoals bedoeld in de Flora- en faunawet te allen tijde in acht te worden genomen.

6.8 Externe veiligheid

Ten zuiden van locatie A en B lopen hoge druk aardgasleidingen. Onderzoek in het kader van bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. en Sportpark Sloten heeft uitgewezen dat de risicocontour voor de grenswaarde van 1.0 10⁻⁶ per jaar niet wordt overschreden. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering. Geen van de leidingen heeft een groepsrisico, waarmee de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Wel is sprake van een toename van het groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie, waarvan in de vigerende bestemmingsplannen gedeeltelijk is onderbouwd dat dit aanvaardbaar is.



Primaire watergangen



Profielen van het dijkprofiel

7. Bouwrijp maken

Er is een aantal onderzoeken uitgevoerd m.b.t. het bouwrijp maken. Gedetailleerde informatie is terug te vinden in het handboek Zelfbouw aan de Sloterweg dat tijdens het afname gesprek aan de zelfbouwers wordt overhandigd.

7.1 Dijkprofiel: heien en bouwen

De Sloterweg is een waterkering. Voor het heien en bouwen van gebouwen in de nabijheid van de dijk zijn door het waterschap eisen gesteld. Als onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag bij bouwplannen, zal ook een vergunningstoets worden gedaan door het waterschap.

Door het waterschap is een keurprofiel vastgelegd; een theoretisch profiel dat nodig is voor de noodzakelijke bescherming tegen water. Deze heeft een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone.

Heien mag alleen binnen de kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone als de aanvrager kan aantonen dat het niet anders kan, en dat de stabiliteit van de kering gegarandeerd is tijdens en na de heiwerkzaamheden. Heien veroorzaakt trillingen. Trillingen kunnen leiden tot beweging in de ondergrond. Dit alles kan de stabiliteit van de kering in gevaar brengen. Aangenomen mag worden dat voor de zelfbouwkavels alleen trillingvrij geheid mag worden. Dit is namelijk ook het geval bij de nieuwbouw op de locatie

van de voormalige Politieacademie aan de Sloterweg.

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat deze alleen buiten het keurprofiel mogen worden aangelegd. De aanvrager moet, als daarom wordt gevraagd, aantonen dat de stabiliteit van de waterkering geen gevaar loopt tijdens de werkzaamheden, maar ook in de toekomst als het gebouw er staat. Het gebouw moet deugdelijk en stabiel zodanig dat het ook bestand is tegen periodieke dijkversterkingswerkzaamheden en de aanvrager moet dat aantonen met berekeningen volgens de meest recente normen.

7.2 Dijkprofiel: bomen planten en kappen

Bomen en struiken kunnen een risico vormen voor dijken vanwege: het omwaaien van bomen; het afsterven van wortels; trilling van de bewegende stam (door wind); slecht groeien of aantasting van de grasmat onder de boom. Een beplanting in de kernzone van een waterkering mag dan ook alleen als er een maatschappelijk belang is.

Het Waterschap kan een vergunning verlenen voor het aanplanten van nieuwe bomen in de dijk. Voorwaarde is dat de boom meer dan 1 meter buiten het profiel van vrije ruimte geplaatst wordt en dat het maatschappelijk belang ervan is aangetoond.

Voor het rooien van bomen is geen vergunning nodig, maar geldt een meldingsplicht.

7.3 Dijkprofiel: bruggen

Voor het plaatsen van bruggen gelden dezelfde voorwaarden als hierboven genoemd bij 'dijkprofiel; heien en bouwen'. Daarbij heeft het Waterschap eisen voor de bruggenhoofden in het talud van de waterkering. Houten palen met betonnen opzetters zijn niet toegestaan. Ook palen met vergrote paalvoet mogen niet. Alleen grondverdringende palen zonder verzwaarde voet zijn toegestaan.

7.4 Graven watergangen: bestaande bomen

Bij locatie B en C zal aan de zijde van de Sloterweg een teensloot worden gegraven.

7.5 Ophogen

Door infiltratie van regenwater bolt de grondwaterstand tussen de watergangen op. Hierdoor is het grondwaterpeil hoger dan het waterpeil. Dit wordt ook wel aangeduid met de termen drooglegging (hoogteverschil waterpeil en maaiveld) en ontwateringsdiepte (hoogteverschil opbolling grondwater en maaiveld). Voor bebouwing met of zonder kruipruimte zijn normen opgesteld voor de minimale ontwateringsdiepte.

- Bebouwing met kruipruimte 110 cm beneden vloerpeil
- Bebouwing zonder kruipruimte 70 cm beneden vloerpeil

Uitgegaan moet worden van een vloerpeil van 60 cm beneden het gemiddelde maaiveld.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het afschot van het vuilwaterriool van kavel tot drukrioolgemaal. En de diepte van de kabels- en leidingen in relatie tot de maaiveldhoogte.

7.6 Grondwater

Vanwege de grondwaterstroming zijn kelders en souterrains niet toegestaan. Een kruipruimte onder de woning is wel toegestaan.

Bebouwing en openbare ruimte moeten voldoen aan de grondwaternorm zoals deze is omschreven in het plan gemeentelijke watertaken Plan "Breed Water".

7.7 Watercompensatie

Indien bouwplannen leiden tot een toename van de verharding met meer dan 1000 m² moet er watercompensatie plaatsvinden. 10% van het extra verhardingsoppervlakte zal als extra oppervlaktewater moeten worden aangelegd in hetzelfde waterpeilgebied. Indien plannen leiden tot toename van het wateroppervlak of afname van de verharding, kan dit aangewend worden voor watercompensatie van andere plannen in hetzelfde peilgebied.

Op locatie A zal geen extra oppervlaktewater worden gemaakt, maar zal wel extra worden verhard. Per saldo dient ter compensatie 139 m² water elders te worden gerealiseerd. Dit wordt gedaan op locatie B en C, waar wel

extra oppervlaktewater zal worden gegraven. Daarnaast is op locatie B sprake van een aanzienlijke afname van verharding vanwege het opheffen van het parkeerterrein. Per saldo komt 1876 m² wateroppervlak ter compensatie beschikbaar voor andere bouwprojecten in het peilgebied van de Riekerpolder.

7.8 Bodemverontreiniging

De bouwkavels worden in principe zodanig gesaneerd dat deze geschikt zijn voor het bouwen van woningen met of zonder kruipruimte.

7.9 Explosieven

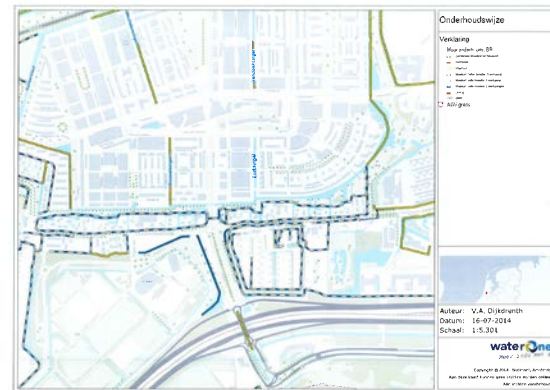
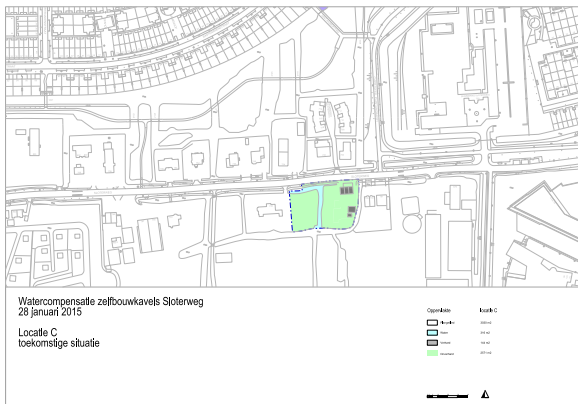
Langs de Sloterweg kunnen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog gevonden worden bij het bouwrijp maken van de kavels. Destijds is er al onderzoek gedaan waar deze zich bevinden. Of het daadwerkelijk ook bij deze kavels ligt moet nog nader in beeld gebracht worden.

7.10 Watergangen

Het waterschap (AGV en Waternet), de gemeente (Amsterdam Nieuw-West) en perceeleigenaren (zelfbouwers) hebben allen een eigen verantwoordelijkheid bij het beheer van de watergangen, taluds, beschoeiing en bruggen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de primaire watergangen (over het algemeen de brede sloot aan de zuidzijde van de kavels) tot de waterlijn, zoals het baggeren en jaarlijks vrijhouden van plantengroei. Bij overige watergangen die niet worden uitgegeven aan kaveleigenaren is de gemeente

verantwoordelijk voor het onderhoud tot de waterlijn. Bewoners hebben 'ontvangstplicht' voor bagger, waardoor er geen vlonder of steiger gebouwd mag worden. Het baggeren zal vanuit de sloot gedaan worden. De kaveleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de beschoeiing en de oevers op de kavel zelf.

Bij watergangen die worden uitgegeven aan de perceeleigenaren zijn bewoners zelf verantwoordelijk. Hiervoor gelden voorwaarden en eisen volgen de Waterkeur, welke aan kavelkopers moeten worden meegegeven. Eisen die worden gesteld aan steigers moeten meegenomen worden in de erfpachtovereenkomst.



Waterbalans: verhard/onverhard in bestaande en toekomstige situatie

Onderhoud watergangen door Waternet

7.11 Hemelwaterafvoer

Uitgangspunt voor de riolering is de aanleg van een gescheiden stelsel. Dit is een systeem met twee leidingen, één voor vuilwater (droogweerafvoer: DWA) en één voor afstromend regenwater (regenwaterafvoer: RWA). Door in de toekomst deze waterstromen te scheiden wordt een verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit bereikt en wordt de rioolwaterzuivering minder belast.

Het vuilwaterriool wordt door de gemeente aangelegd. Zelfbouwer dienen zelf het hemelwaterafvoer aan te leggen. Bewoners mogen na eigen inzicht het HWA afvoeren naar de sloot en niet naar het vuilwaterriool.

	Locatie A	Locatie B	Locatie C	Totaal
Toename/afname verharding (in m2)	+ 1387	- 4863	+ 436	- 3040
10% compensatie (in m2)	- 139	+ 486	- 44	+ 304
Toename/afname water (in m2)	0	+ 1468	+ 104	+ 1572
Compensatie saldo (in m2)	- 139	+ 1954	+ 60	+ 1876

Tabel waterbalans

8. Planproces en planning

Parallel aan de vaststelling van het strategiebesluit inclusief grondexploitatie, waarvan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zelfbouw aan de Sloterweg een onderdeel zijn, 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 is in het voorjaar van 2015 een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Hierin zijn de plannen toegelicht.

8.1 Planproces individuele zelfbouwkavels

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

Optieneming

Start optieneming:
oktober 2015 (Amsterdamse zelfbouwmarkt).

Optieperiode:

Tenminste vier weken (tot tenminste 50% van de kavels in optie is genomen).

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.

8.2 Planproces bestuurlijke besluitvorming

Het strategiebesluit inclusief grondexploitatie wordt volgens planning in mei 2015 vastgesteld door het DB van stadsdeel Nieuw-West. Via de Bestuurscommissie wordt het daarna aangeboden aan het College van B&W en de gemeenteraad voor verdere besluitvorming. Uitgangspunt is dat er bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden voordat de kavels op de markt gebracht worden (oktober 2015). Zie bijlage II voor de projectplanning.

9. Financieel kader

Het voorliggende Stedenbouwkundig Plan Zelfbouw aan de Sloterweg is opgedeeld in 3 locaties. Voor de locaties A, B en C wordt t.b.v. 22 vrije kavels één grondexploitatie opgesteld (plannr: 363.16 - Vereveningsfonds). Hieronder zijn de locatieaanduiding van de te ontwikkelen gebieden weergegeven:

- A) Sloterweg, tussen nr's 1081 en nr. 1121
- B) Sloterweg, parkeerterrein gelegen ten oosten van nr. 1047 / tussen de Anderlechtlaan en de ingang van het Sportpark Sloten incl. de toegangsweg naar het in 2010 aangelegde parkeerterrein.
- C) Sloterweg, nr's. 711, 713, 715 en het terrein ten oosten van nr. 745.

Alle terreinen en gebouwen zijn eigendom van de Gemeente Amsterdam. De grondexploitatie met de financiële toelichting zijn een vertaling van het SP Zelfbouw aan de Sloterweg en zijn kabinet meegezonden.

De grondexploitatie sluit met een overschot dat ten gunste van het Vereveningsfonds wordt gebracht.

Bijlagen

Bijlage I: Verslag Planvormingsoverleg Kabels en Leidingen

Zelfbouwkavels Sloterweg

Erwin van Schagen, Bjorn Janssen stadsdeel Nieuw-west)

Samenvatting project:

Het stadsdeel onderzoekt haalbaarheid om kavels aan Sloterweg (braakliggend terrein en het parkeerterrein voor sportpark Sloten) voor zelfbouwoningen uit te geven. Het gaat deels om een aanpassing van een in 2006 vastgesteld stedenbouwkundig plan.

Locatie A: (tussen woning nr. 1121 en het transportbedrijf Van Waveren nr 1081) is al bouwrijp gemaakt. Onderzocht zal worden of de locatie moet worden opgehoogd. Het gaat om 5-8 vrijstaande of twee onder-een-kap woningen, met twee centrale ontsluitingen. Hiervoor zullen enkele bomen moeten worden gekapt en nieuw aangeplant op het dijklichaam.

Locatie B: parkeerterrein tussen de Anderlechtlaan en ingang van Sportpark Sloten. Er zullen weg- en kavelsloten worden gegraven. Verontreiniging en evt ophoging moet onderzocht worden. Het gaat om 8 - 11 vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen, met twee centrale ontsluitingen, of als dit niet kan ontsluiting via een eigen brug. Hiervoor zullen enkele bomen moeten worden gekapt en

nieuw aangeplant op het dijklichaam.

Locatie C: Drie kavels (eigendom stadsdeel): Het erf naast de bestaande villa op nummer 745. Het erf en de arbeiderswoningen op nummer 711 t/m 713. Het erf en woning op nummer 734. Bij nr 711 t/m 713 wordt een wegsloot gegraven. Bij nummer 734 wordt deze verbreed/uitgediept. Het gaat om 4-6 vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen, met een centrale ontsluiting. Het erf naast nr. 745 krijgt een eigen ontsluiting via een eigen brug. Hiervoor zullen enkele bomen moeten worden gekapt en nieuw aangeplant op het dijklichaam.

Algemeen:

· Geohydrologisch onderzoek is nodig voor het verkrijgen van watervergunningen (i.o.m. Waternet), voor vaststellen van gewenste hoogte waarop het terrein afgewerkt moet worden en ook kan aangegeven worden dat de samenstelling van de grond bepaald moet worden (om te beoordelen of er maatregelen nodig zijn als bijvoorbeeld verticale drainage of tijdelijk aanbrengen van overhoogte om het terrein voldoende te laten zetten.

· Bij de uitgifte van de gronden moeten heldere afspraken gemaakt moeten worden m.b.t. kabels en leidingen op de eilanden zelf (bijv. in de erfpachtnutgift d.m.v. een zakelijk recht).

· Gezien de kabels en leidingen aansluitingen, de kosten en het feit dat de Sloterweg een veendijk is, heeft een duikerbrug de voorkeur boven een 'traditionele' brug.

· De exacte uiterste bouw- en werkgrenzen zijn opgenomen in bijgaande verkavelingsplannen.
· Uitvoering: start bouw en bouwrijp medio 2015/2016

Reactie per partij:

Nuon Warmte (Bas Lefferts): In het gebied liggen nu geen warmteleidingen, en deze komen er ook niet

Liander Elektriciteit (Peter Bonnhof): Bij de bruggetjes zullen wat kabels omgelegd moeten worden. De kosten hiervoor zijn beperkt. Verder standaard kosten voor de huisaansluitingen. Voorwaarden voor elektra is dat K&L in openbare grond komen te liggen met opneembare bestrating. Vooraanleg is mogelijk, maar bij beschadiging tijdens de bouw zijn de kosten voor de bouwer. Blok A: Hier ligt een buiten bedrijf zijnde OV kabel omheen. Mogelijk moet er een extra trafostation bijgeplaatst worden op de Sloterweg. (niet perse op de locatie van de nieuwbouw). De kosten hiervoor zijn voor de netbeheerder. Locatie B: Hier staat een trafostation dat volgens de laatste plannen behouden

blijft. In geval er bijzondere voorzieningen (zonnepanelen) komen, zou de spanning te hoog kunnen worden door onvoldoende teruglevercapaciteit. In dat geval moet de kabel mogelijk vervangen worden. Geef aan toekomstige bewoners/bouwers mee de wens hiervoor tijdig door te geven.

Locatie C: Mogelijk moet er 1 extra trafostation bijgeplaatst worden op de Sloterweg. (niet perse op de locatie van de nieuwbouw). De kosten hiervoor zijn voor de netbeheerder.

Liander Gas (Fred ter Koele): Volgens de plannen, voorzover te zien, zijn er geen verleggingen noodzakelijk op de Sloterweg. Er is wel een doorverbinding nodig voor Locatie A. De Sloterweg ligt deels in een waterkering. De kosten zijn conform de Wior. Aansluitingen worden afzonderlijk vanaf de Sloterweg gerealiseerd waar mogelijk. Indien er meerdere aansluitingen (en hoofdleiding) noodzakelijk zijn, zijn er specifieke eisen en voorwaarden die in uw aanvraag worden aangegeven. Een onderdeel hiervan is vrij tracé/open bestrating/ geen opstellen op het tracé/zakelijk recht/ voorzieningen bruggen en de toegang dient een openbaar karakter te hebben. Als de ligging in uitgegeven grond komt moet er bij uitgifte van de kavels rekening gehouden worden met extra kosten. Vooraanleg van een hoofdleiding is in principe niet mogelijk (deze moet nl direct onder druk gezet).

Indien ivm de bouwvolgorde toch de wens is om de hoofdleiding vooraf te leggen, geeft dit specifieke eisen en voorwaarden die in u aanvraag worden aangegeven (vrij tracé, vrij

van opstellen, bescherming van de leiding en kosten bij storingen tijdens de bouw). Te verwachten knelpunten zijn nog niet te bepalen. Vermoedelijk verkeerstechnische op de Sloterweg (Locatie A)

Liandon (+ Tennet) (Peter Pijnacker): afwezig, reactie per email – Liandon heeft geen kabels lopen door het plangebied er zijn geen conflicten te verwachten.

Gasunie (Hink Koers): afwezig

Glasvezelnet A'dam (Thijs van de Pouw Kraan): Er ligt geen glasvezelnet in Oud Sloten, en dit staat ook niet in de planning, dus geen opmerkingen.

KPN (Bert Spijkerman): afwezig, reactie per email - KPN heeft alleen kabels langs Sloterweg. Naar verwachting blijven deze buiten de uitgiftegrenzen van A, B en C en zijn er geen verlegging en geen kosten te verwachten. KPN legt normaliter alleen de hoofdkabel aan in vooraanleg en aansluitkabels pas na aanvraag van de bewoner. Bij deze kavelbouw wordt wellicht pas kabel gelegd na aanvraag bewoner (geen hoofdkabel nodig i.v.m. kleinschaligheid) Verder voorziet KPN geen knelpunten.

UPC (Chris Veurink): Er ligt een netwerk voor de bestaande woningen. Per locatie moet voor de nieuwe woningen de capaciteit bekeken worden m.n. bij locatie B. In de wenstracé procedure moet dit verder bekeken worden.

In het gebied hoeven geen kabels verlegd te worden. Kabels in uitgegeven grond is geen probleem. Vooraanleg is noodzakelijk. Vroegtijdige aanvraag (ca 20 weken voor aanleg / bij start wenstracé) via 'aansluitingen.nl' per cluster is nodig.

DRO, werkgroep ondergrond (Frans Dubbeldam): Frans overhandigt opmerkingen mbt de ondergrond. Aandachtspunten zijn: archeologie, bomen, bodemkwaliteit (niet overal geweldig) en alternatieve energievoorziening.

Openbare Verlichting (Ruud Bastian): afwezig, reactie per email – Contactpersoon voor OVL is Rob van de Ancker (tel. 06-3025 6712). Omdat het nieuwbouw betreft zijn alle kosten voor OVL voor het project. Voor de eventuele vaste bruggen kan contact worden opgenomen met Rene Surig, assetmanager B&O vaste bruggen bij DIVV (tel 06-1075 4393), zeker als deze later in beheer van de gemeente moeten komen. Uitvoering OVL volgens het beleidsplan openbare verlichting 2005-2015, te vinden op website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/licht. Ivm voorbereidende werkzaamheden graag tijdig (2 jr) voor geplande start uitvoering afstemmen voor de eventuele te nemen maatregelen/acties. Houd rekening dat lichtmasten ca 1.5 m de grond in gaan. Alle lichtmast aansluitingen worden verzorgd en beheerd door Liander die dan eisen kan stellen aan de kabelligging etc.

COLT – (Michael Griffioen): afwezig

Waternet Drinkwater (Joost Louter): In het gebied ligt een distributienet, naar verwachting zijn hier geen verleggingen van nodig. Leidingen mogen op uitgegeven terrein worden gelegd, maar aansluitingen moeten bereikbaar blijven. Er dienen afspraken gemaakt te worden mbt het beheer. Herstelkosten bij beschadiging zijn voor de eigenaar.

Waternet Afvalwater (Nico Beumer): Bij locatie A staat een oud microgemaal dat gesloopt moet worden. Voor ieder eiland moet een nieuw microgemaal komen op het eilandje zelf, vlak naast de weg zodat het goed bereikbaar is. Kosten per gemaal zijn ca € 30.000,- excl. plaatsen. Vooraf dienen de tracéafspraken goed vastgelegd te worden, voorwaarde is o.a. dat er geen bomen op geplaatst worden. Het regenwater kan afgevoerd worden via het oppervlaktewater. Aan noordkant over water ligt een persleiding. Bij locatie A en B zal in een overeenkomst met bewoners vastgelegd dienen te worden dat de leidingen in hun tuin gelegd worden. Bij locatie C moet dit nader bekeken worden. De noord-zuid weg langs kavel B zal hergeprofileerd moeten worden, waarbij het regenwater af kan vloeien naar het oppervlakte water. Alle kosten voor het verwijderen van riolering zijn voor het project. Bij de villa (locatie C) staat een drukriool gemaal. Er moet bekeken worden of de woningen erop aangesloten kunnen worden, of dat deze vervangen moet worden.

Waternet Watersysteem (Vincent Dijkdrenth): afwezig, reactie per email - De Sloterweg is

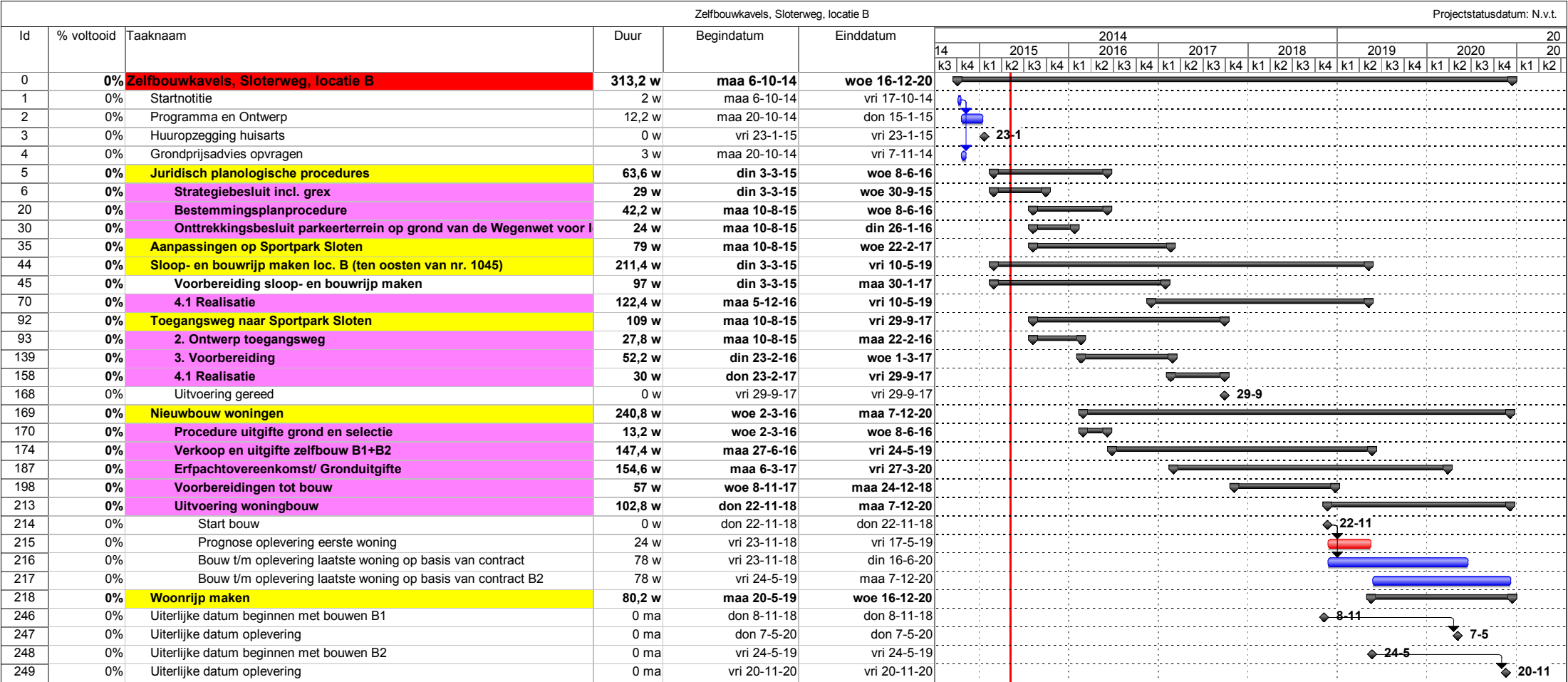
een indirect secundaire waterkering. Buiten de uitvoering van de projecten mogen er geen constructies binnen het keurprofiel van de waterkering worden gerealiseerd. Voor wat betreft het watersysteem zal er tussen de Sloterweg en de kavels een sloot moeten komen van tenminste 5 m breed. Toegang tot het perceel d.m.v. een brug.

GVB (Frans van Stade): afwezig, reactie per email – geen opmerkingen, GVB railsystemen heeft geen belang bij het werk.

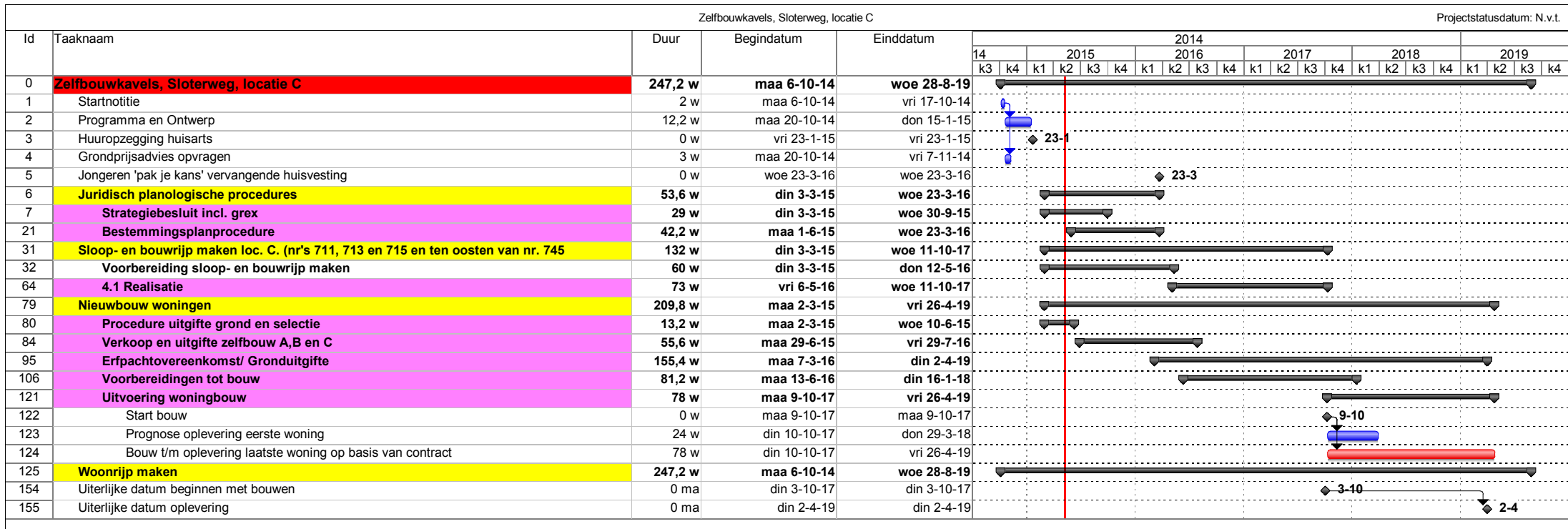
Bijlage II: Planning locaties A, B en C

Zelfbouwkavels, Sloterweg, locatie A							Projectstatusdatum: N.v.t.																					
Id		% voltooid	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum																						
							14	2015				2016				2017				2018				2019				
							k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4	k1	k2	k3	k4
0		0%	Zelfbouwkavels, Sloterweg, locatie A	247,2 w	maa 6-10-14	woe 28-8-19																						
1		0%	Startnotitie	2 w	maa 6-10-14	vri 17-10-14																						
2		0%	Programma en Ontwerp	12,2 w	maa 20-10-14	don 15-1-15																						
3		0%	Huuropzegging huisarts	0 w	vri 23-1-15	vri 23-1-15																						
4		0%	Grondprijzadvies opvragen	3 w	maa 20-10-14	vri 7-11-14																						
5		0%	Juridisch planologische procedures	53,6 w	din 3-3-15	woe 23-3-16																						
6		0%	Strategiebesluit incl. grex	29 w	din 3-3-15	woe 30-9-15																						
20		0%	Bestemmingsplanprocedure	42,2 w	maa 1-6-15	woe 23-3-16																						
30		0%	Sloop- en bouwrijp maken loc. A (ts. Nr's 1081 en 1121)	132 w	din 3-3-15	woe 11-10-17																						
31		0%	Voorbereiding sloop- en bouwrijp maken	60 w	din 3-3-15	don 12-5-16																						
61		0%	4.1 Realisatie	73 w	vri 6-5-16	woe 11-10-17																						
76		0%	Nieuwbouw woningen	209,8 w	maa 2-3-15	vri 26-4-19																						
77		0%	Procedure uitgifte grond en selectie	13,2 w	maa 2-3-15	woe 10-6-15																						
81		0%	Verkoop en uitgifte zelfbouw A eerste vier woningen	55,6 w	maa 29-6-15	vri 29-7-16																						
92		0%	Erfpachtovereenkomst/ Gronduitgifte	155,4 w	maa 7-3-16	din 2-4-19																						
103		0%	Voorbereidingen tot bouw	81,2 w	maa 13-6-16	din 16-1-18																						
118		0%	Uitvoering woningbouw	78 w	maa 9-10-17	vri 26-4-19																						
119		0%	Start bouw	0 w	maa 9-10-17	maa 9-10-17																						
120		0%	Prognose oplevering eerste woning	24 w	din 10-10-17	don 29-3-18																						
121		0%	Bouw t/m oplevering laatste woning op basis van contract	78 w	din 10-10-17	vri 26-4-19																						
122		0%	Woonrijp maken	71 w	din 3-4-18	woe 28-8-19																						
151		0%	Uiterlijke datum beginnen met bouwen	0 ma	din 3-10-17	din 3-10-17																						
152		0%	Uiterlijke datum oplevering	0 ma	din 16-4-19	din 16-4-19																						

Planning locatie A



Planning locatie B



Planning locatie C

