

Warmelo

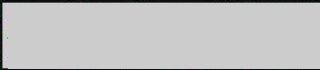
Stedenbouwkundig programma van eisen

Mei 2012



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Aanleiding	5
3.	Bestuurlijke besluiten	5
4.	Gebiedsbeschrijving en algemene plangegevens	7
4.1	Ligging	7
4.2	Ruimtelijke kenmerken	7
4.3	Groen- en waterstructuur	7
4.4	Juridisch planologische aspecten	8
4.5	Kabels en Leidingen	8
5.	Milieu	8
5.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	8
5.2	Geluidsbelasting	8
5.3	Ecologische kwaliteit	8
6.	Stedenbouwkundig uitgangspunten	11
6.1	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	11
6.2	Uitgangspunten bebouwing	11
6.3	Parkeren	12
6.4	Openbare ruimte	12
7.	Waterparagraaf	13
7.1	Waterberging	13
7.2	Grondwater	13
7.3	Waterkwaliteit	13
8.	Groen en bomenbalans	14
9.	Duurzaam bouwen	14
10.	Financiële gegevens	15
11.	Maatschappelijk overleg	15
12.	Planning	15



1. Inleiding

Het plangebied Warmelo ligt in de noordwest hoek van Buitenveldert in de gemeente Amsterdam. Het voorliggende stedenbouwkundig programma van eisen omvat de plannen voor nieuwbouw van twee nieuwe villa's.

De oorspronkelijke plannen voor dit gebied in Buitenveldert dateren uit 1961. Na een aanpassing van deze plannen zijn de woningen gerealiseerd op twee woningen aan de westrand na.

Dit is terug te voeren naar de onvoltooide planuitvoering van de Amstelveense weg. In de voormalige plannen (zie tekening uit 1973) is een verbreding van de Amstelveense weg en de sloop van de woningen aldaar voorzien. De verbreding en de sloop zijn en worden niet uitgevoerd.

Het nog onbebouwde strook aan de westrand, waar in het oude bestemmingsplan twee woningen en een reservering voor verkeersroutes waren opgenomen, is al die tijd onderdeel gebleven van een groenstrook. De huidige situatie vraagt om een meer zorgvuldige ruimtelijke afronding van de wijk.



Bestemmingsplan Buitenveldert 1973

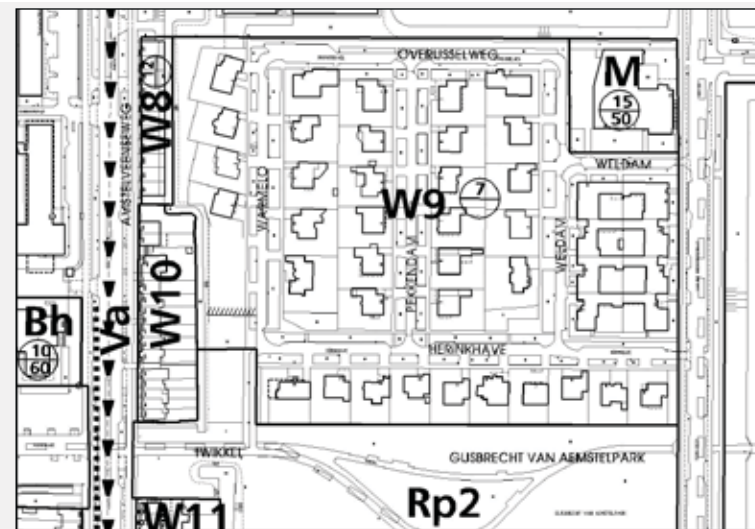
2. Aanleiding

De afgelopen jaren is het stadsdeel verscheidene malen benaderd door geïnteresseerde die op deze locatie willen bouwen. De twee kavels worden uitgegeven als individuele zelfbouwlocaties. Daarbij wordt een groot mogelijke vrijheid gegeven aan de bebouwing op deze locatie. Om te waarborgen dat de nieuwe bebouwing goed aansluit bij de bestaande bouwstructuur in de buurt is dit stedenbouwkundige programma van eisen opgesteld.

3. Bestuurlijke besluiten

Het Dagelijks Bestuur heeft op 8 mei 2012 de notitie "Zelfbouw Stadsdeel Zuid" vastgesteld waarin de intentie is vastgelegd op kavels voor de zelfbouw in het stadsdeel uit te geven.

In het Bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is de bebouwing van het plangebied opgenomen. Een nieuw bestemmingsplan is in voorbereiding. Daarin wordt de huidige bestemming met de bestaande voorschriften inhoudelijk overgenomen.



Bestemmingsplan Buitenveldert 2001



Gijsbrecht van Aemstelpark



Sloot achter de woningen



Voetpad Warmelo



Groenstrook plangebied



Aansluiting plangebied



Villawijk



Weg Warmelo



Groen straatprofiel



Groen straatprofiel

4. Gebiedsbeschrijving en algemene plangegevens

4.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van een villawijk, globaal begrensd door het AZVU-terrein (noordzijde), de Amstelveenseweg (westzijde), het Gijsbrecht van Aemstelpark (zuidzijde) en de Van Der Boechorststraat (oostzijde). Het plangebied sluit zuidelijk aan aan de bestaande villabebouwing langs de westkant van de weg Warmelo. Verder verloopt de plangrens langs de weg Warmelo aan de oostkant, het groenstrook tot noordelijk van de Twikkel, het westelijke gedeelte van het Gijsbrecht van Aemstelpark, aan de zuidkant en de watergang langs de achtertuinen van de woonbebouwing aan de Amstelveense Weg aan de westkant.

In de wijk wordt overwegend gewoond. In de noordoost hoek bevindt zich een synagoge.

4.2 Ruimtelijke kenmerken

De villabuurt heeft een heldere stedenbouwkundige opzet en vormt een autonome buurt binnen de wijk Buitenveldert-West. Ten noorden van het gebied ligt het VU ziekenhuis en de Vrije Universiteit. Ten zuiden ligt het Gijsbrecht

van Aemstelpark. Aan de oost- en westzijde wordt de buurt begrensd van twee doorgaande wegen. Daardoor heeft deze buurt een in zichzelf gekeerd ligging. Het verkavelingsprincipe bestaat uit een raster van oost-west en noord-zuid gerichte straten die het gebied verdelen en de kavels ontsluiten. Kenmerkend voor het gebied zijn de brede groene straatprofielen waarin de trottoirs door plantsoenen van de rijbaan gescheiden worden. De villa's liggen iets terug van de straat en staan aan één kant tegen de perceelsgrens aan. Daarmee ontstaan grote voor- en zijtuinen die het straatbeeld een zeer groen aanzien geven. De opzet, inrichting en architectuur van de wijk weerspiegelen een belangrijke periode uit de architectuurgeschiedenis. Bouwhoogte, architectuur, materiaalgebruik zijn op elkaar afgestemd, terwijl elke woningen nadrukkelijk een eigen uitstraling heeft. De woningen hebben een overwegend modernistische vormgeving en de architectuur heeft een hoog kwaliteitsniveau.

4.3 Groen- en waterstructuur

De locatie grenst aan het Gijsbrecht van Aemstelpark, dat onderdeel is van de hoofdgroenstructuur. Dit park vormt een groene verbinding in oost-west richting tussen het Amsterdamse Bos en het Aemstelpark.

Het plangebied is onderdeel van een groenstrook dat extensief beheerd wordt en is momenteel dicht begroeid met bomen en struiken. De begroeiing van de



Luchtfoto



Plangebied

Langs de achtertuinen van de woonbebouwing langs de Amstelveense Weg ligt een smalle, ca. 4 m brede sloot met een vaste beschoeiing. Deze watergang is door een duiker verbonden met het water in het Gijsbrecht van Aemstelpark.

4.4 Juridisch planologische aspecten

Het plangebied valt onder het Bestemmingsplan Buitenveldert 2001 en heeft de bestemming W9 (wonen). In het plangebied is een verplichte bouwgrens opgenomen.

4.5 Kabels en Leidingen

Er liggen geen kabels en leidingen in het uit te geven terrein. Nutzvoorzieningen bevinden zich onder het naastgelegen trottoir en de straat.

5. Milieu

5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In december 1995 is er in opdracht van het stadsdeel een indicatief bodemonderzoek op de locatie verricht.

De bodem van het gebied bestaat uit 0,5 meter teelaarde op een ca. 0,5 tot 2,5 meter dikke laag uit ophoogzand en plaatselijk puin. Onder deze lagen is kleiig veen aangetroffen en daaronder zandige klei. Uit analytisch – chemisch onderzoek is gebleken dat de bovenste 0,5 meter van de grond, de teelaarde ter plaatse van een deel van het noordelijk deel van de locatie licht verontreinigd is met zink en PAK's. In de diepere bodemlaag is de grond niet verontreinigd bevonden.

De grondwaterstand ligt op ca. -2 m ten opzichte van het NAP. Plaatselijk is het grondwater licht verontreinigd met de metalen zink en lood en met de aromaten toluene en xyleen. De oorzaak van deze lichte verontreinigingen is waarschijnlijk gelegen in het gebruik van verontreinigd ophoogmateriaal. In het rapport wordt aangegeven dat er geen aanleiding is tot vervolgonderzoek.

In het kader van de uitgifte van de kavels zal nog een actualisatie van het bodemonderzoek plaatsvinden.

5.2 Geluidsbelasting

In de te volgen procedure is toetsing op geluidsbelasting in principe niet nodig, omdat voor de bouw van de villa's het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden. Desondanks heeft DRO in augustus 2005 een akoestisch onderzoek verricht m.b.t. het wegverkeerslawaai op deze locatie. In december 2006 werd dit onderzoek geactualiseerd. De in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van een geluidgevoelige bestemming zoals woningen, 48 dB(A), wordt op het niveau van de begaande grond op twee plaatsen licht overschreden met 51 en 52 dB(A) aan de noord en westelijke gevelzijde. Dit is te verklaren door een opening in de bebouwing langs de Amstelveense weg. Op de 1e en 2e verdieping liggen de waarden binnen de norm. De overige zijden zijn geluidsluw. Daarmee kan aan de eis van minimaal één geluidsluwe gevel voldaan worden. Voor de verlening van een bouwvergunning dient een besluit ter vaststelling van hogere grenswaarde genomen te worden.

5.3 Ecologische kwaliteit

Om de ecologische kwaliteiten in het gebied in beeld te brengen en mogelijke conflicten bij het bouwrijp maken van het terrein tijdig te kunnen signaleren is in februari 2007 een natuurtoets uitgevoerd.



Akoestisch onderzoek 2005 / 2007

De begroeiing in het plangebied wordt gedomineerd door ca. 40 jaar oude zwarte elzen naast enkele beuken, dennen, hazelaar en hultst. Als struweel domineert vlier. Bodembedekking en ruigte wordt gevormd door o.a. brandnetel, klimop, sneeuwklokjes, kleeftkruid, braam, fluitenkruid, speenkruid, stinkende gouwe, bonte gele dovennetel en krokus. De elzen zijn deels tot onder de kruin overwoekerd met klimop. Dit biedt ideale nestgelegenheid aan broedvogels en dient als slaapplaats voor kleine zangvogels. Er zijn dan ook een aantal broedvogels in het gebied gesignaleerd zoals winterkoning, ekster, merel, staartmees, heggenmus, wilde eend, koolmees, pimpelmees, zanglijster en roodborst. Verder zijn enkele zoogdieren aanwezig zoals konijn, bosmuis en egels. Voor amfibieën dient het plangebied met name als overwintering biotoop en foerageergebied. Het aangrenzende water en het overige sierwater van het Gijsbrecht van Aemstelpark is ongeschikt als voortplantingswater voor amfibieën door de grote rijkdom aan vissoorten. In het schaduwrijke bosje van het plangebied worden af en toe libellen en dagvlinders waargenomen.

Conclusie:

De groenstrook vervult een functie als stapsteen voor dieren die bij het migreren uit het Amsterdamse Bos hier de Amstelveense weg oversteken. De realisatie van twee stadsvilla's met ruime tuinen zal geen grote gevolgen voor de nu aanwezige natuurwaarde hebben; de huidige soorten komen nu ook voor in de tuinen van de aangrenzende stadsvilla's.

In het gebied komen geen zwaar beschermde soorten voor. Daarom is voor dit project geen ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet nodig. Voordat in dit gebied bomen gekapt en struweel verwijderd wordt dient gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. De aanwezigheid van vleermuizen is niet geconstateerd.

Volgens de onderzoekers zou de ecologische kwaliteit van de resterende groenstrook gebied verbeterd kunnen worden door specifieke levens- en voortplantingsruimtes voor amfibieën, kleine zoogdieren en dagvlinders te realiseren (zie hoofdstuk 8).





6. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied Warmelo ligt in een bijzondere, op zichzelf staande villawijk in Buitenveldert met een geheel eigen uitstraling. De ruim opgezette laagbouwbuurt wordt gekenmerkt door veel groen en een kwalitatief hoogwaardige architectuur. Met de invulling van de twee villa's wordt een ruimtelijke afronding van de wijk mogelijk gemaakt.

6.1 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

- De kavels worden aangeboden als zelfbouwlocaties voor vrijstaande villabebouwing.
- De nieuwe bebouwing sluit qua positionering op de kavel en oriëntatie aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt.
- De bebouwing respecteert de in de wijk kenmerkende kubusachtige architectuur.
- De resterende groenstrook draagt bij aan een hoogwaardige, ruimtelijke afronding van de villawijk. De bestaande ecologische kwaliteiten worden zoveel mogelijk behouden en versterkt.

6.2 Uitgangspunten bebouwing

De woningen in deze villawijk zijn volgens het gedetailleerde uitbreidingsplan tuinstad Buitenveldert gebouwd. De bebouwingsvoorschriften en de situering hebben bijgedragen tot een uniforme hoofdopzet, waarin de woningen in de uitwerking verschillend zijn. Om een goede afstemming met de bestaande bebouwing te bereiken en het villawijk een zorgvuldige ruimtelijke afronding te geven worden ook voor de nieuwe bebouwing de essentiële randvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitenveldert 1973 toegepast: De verkaveling vindt onder een hoek plaats. De bebouwing heeft maximaal twee bouwlagen en is plat afgedekt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitenveldert uit 2001 en de welstandsnota.

Volgende voorschriften zijn in het bestemmingsplan opgenomen:

- maximale bebouwingspercentage per kavel : 40 %
- maximale bouwhoogte : 7 m
- max. vloeroppervlak gebouwde parkeervoorziening : 20 m²
- max. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde : 2 m
- een platte afdekking.



Referentie villa's uit de wijk

Om de nieuwe bebouwing goed in te passen in de wijk wordt de kenmerkende ruime opzet in de wijk met voor-, zij- en achtertuinen voortgezet. Er ontstaan twee kavels met een kavelgrote van ca. 440 m² en ca. 490 m².

Voor de positionering van de bebouwing op de kavel geldt het volgende:

- De gevelrichting van de bestaande bebouwing wordt opgenomen.
- De bebouwing ligt bij voorkeur op of zo dicht mogelijk bij de noordelijke kavelgrens.
- De afstand van de bebouwing tot de overige kavelgrenzen zijn minimaal:
 - 2 m tot de oostelijke kavelgrens / het doorgetrokken voetpad.
 - 6 m tot de zuidelijke kavelgrens.
 - 3 m tot de westelijke kavelgrens.

Volgens het bestemmingsplan dient de bebouwing minimaal 5 m afstand tot het bestaande oever van de watergang te hebben.

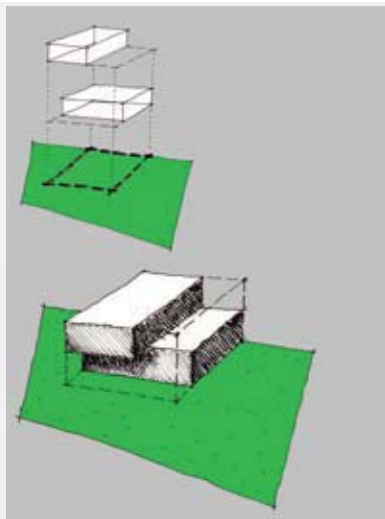
Het is mogelijk om kelder aan te leggen.

6.3 Parkeren

Het is wenselijk dat het parkeren voornamelijk op eigen erf plaats vindt. Bij iedere woning dient minstens één gebouwde al dan niet inpandige parkeerplaats gerealiseerd te worden. Het gebruik van de tuin ten dienste van onbebouwde parkeervoorzieningen is in het bestemmingsplan niet toegestaan.

6.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte in de buurt is gekenmerkt door een groene inrichting. Typierend zijn de plantsoenen die als eilandjes in het straatprofiel liggen. In verband met de nieuwe bebouwing wordt deze inrichting van het straatprofiel doorgetrokken tot het einde van de weg Warmelo. De locatie van de inritten naar de nieuwe bebouwing wordt hierop afgestemd.



7. Waterparagraaf

7.1 Waterberging

Het plangebied behoort tot de Binnendijkse Buitenveldertsche Polder. Hier geldt dat bij toevoeging van meer dan 1000 m² verhard oppervlak een compensatie met waterbergend vermogen van 15 % van deze extra verharding dient plaats te vinden. Door de bebouwing van de kavels zou maximaal ca. 400 m² extra verharding toegevoegd worden. Compensatie is hiervoor niet noodzakelijk.

Volgens Waternet is de doorstroming in de smalle watergang slecht wat ten kosten gaat van de kwaliteit van het water. Verbreding van de watergang is dan ook zeer wenselijk. Het stadsdeel is van plan om de watergang op de hele lengte met ca. 2 m te verbreden. Daardoor wordt de doorstroming verbeterd en kan de watergang optimaal bijdragen aan een robuust watersysteem in de polder.

De kavels worden uitgegeven tot aan de toekomstige waterlijn. Het nieuwe talud van de oever zal dan op grondgebied van de kavel aangelegd worden. Dit wordt opgenomen in de kavelregels.

7.2 Grondwater

Het bouwplan mag geen negatieve invloed hebben op het grondwaterpeil van de omliggende gebieden. Bij aanleg van een kelder dienen de gevolgen voor de grondwaterstand onderzocht te worden.

7.3 Waterkwaliteit

In het bestemmingsplan Buitenveldert is vastgelegd dat geen uitlopende materialen gebruikt mogen worden die de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden (zie hoofdstuk 9). Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut en mag rechtstreeks via het regenwaterriool naar het oppervlakte water worden afgevoerd. Verontreinigd regenwater van wegen wordt voorgezuiverd middels een lokale voorziening alvorens op het oppervlaktewater te lozen.



8. Groen en bomenbalans

In het plangebied, het noordelijke gedeelte van de groenstrook, staan 31 bomen die voor een groot deel gekapt zullen moeten worden om de villa's te kunnen bouwen. Dit zijn voornamelijk zwarte elzen en enkele kersen die in een goede conditie verkeren met een stamdiameter van ca. 20 – 40 cm.

In de weg Warmelo wordt een groenstrook aangelegd ter verlenging van het bestaande profiel. Daarin kunnen ca. 6 berken worden geplant. In de directe omgeving van het plangebied is verder geen ruimte voor compensatie van de te kappen bomen door nieuwe aanplant. Het restende aantal bomen zal elders in Buitenveldert gecompenseerd moeten worden als er een (volledige) herplantplicht wordt opgelegd in verband met de kapvergunning.

Zuidelijk van de nieuwe kavels blijft de bestaande groenstrook gehandhaafd. Deze groenstrook kan door aanpassing van het beheer een bijdrage leveren aan een groene inpassing van de wijk en de aansluiting aan het Grijsbrecht van Aemstelpark. In de dicht begroeide bossage ontbreken vooral levens- en voortplantingsruimtes voor amfibieën, kleine zoogdieren en dagvlinders. Door uitdunning van de bossage en het kappen van de doorgegroeide populieren, 'wijkers', kan er meer zon in het groengebied komen en kunnen duurzame boomsoorten bevorderd worden.

9. Duurzaam bouwen

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie dat vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal is (EPC is 0). Vanaf 2010 dienen woningen in ieder geval 'half-klimaatneutraal' te zijn.

In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid. Vanaf 1 juli 2012 geldt een nieuwe wettelijke norm voor het berekenen van de energieprestatie. De energienormen zijn dan dusdanig dat zij het beste behaald kunnen worden door middel van het toepassen van opwekking van duurzame energie, zoals zonneboilers, zonnepanelen of warmtepompen.

Verder is het van belang milieuschade als gevolg van het gebruik van bouwmaterialen te beperken. Speerpunten zijn:

- gebruik alléén hardhout of zachthout met FSC-keurmerk;
- gebruik zo min mogelijk koper en zink aan de buitenschil; coat eventueel verzinkte delen zoals dakgoten.

De gemeente Amsterdam hecht bovendien veel waarde aan duurzaamheid. Het is wenselijk om aanvullende maatregelen te nemen op gebied van duurzaamheid. Gedacht kan worden aan het aanleggen van vegetatiedaken of daktuinen, het realiseren van nestelvoorzieningen voor vogels, het nemen van waterbesparende maatregelen etcetera.



Groenbalans plangebied:

te kappen bomen:
ca. 31 bomen

te planten bomen:
Groenstrook weg: ca. 6 bomen

10. Financiële gegevens

Voor de uitgifte van de twee villakavels wordt een grondexploitatie opgesteld. De raming van de opbrengsten en kosten kent een positief saldo.

11. Maatschappelijk overleg

In het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 is de mogelijkheid tot bebouwing van deze locatie opgenomen. Het volgen van een inspraakprocedure is daarom niet nodig. Omdat het bebouwen van de bestaande groenstrook echter gevoelig ligt in de omgeving zullen de bewoners van de omliggende woningen middels een informatiebrief of een informatiebijeenkomst extra worden geïnformeerd.

12. Planning

De kavel zullen op de zelfbouwmarkt in juli 2012 aangeboden worden. Het besluit hiertoe zal eind mei 2012 door het DB genomen worden. In juni 2012 wordt het SpvE aan de deelraad voorgelegd ter besluitvorming.