

Artikel

17 jun

# Wat overkwam stedenbouw in Amsterdam?

label: Stedenbouw

**Stedenbouwkundige Henk Hartzema luidde vorige week op het Transformatieplein de noodklok over de stedenbouw in Amsterdam. Met kavelpaspoorten en 40-40-20 regelingen is alles onnodig dichtgereregeld. Tegenover deze stedenbouw als telmodel plaatst hij een stedenbouw die van ons allemaal is, vrijheid biedt en veranderingen kan doorstaan.**

*Door Henk Hartzema* – De gemeente Amsterdam heeft een flink aantal documenten opgesteld voor de herontwikkeling van Sloterdijk Zuid. Het is de bedoeling dat het huidige bedrijventerrein transformeert naar een gemengd stedelijk gebied met een nadruk op wonen.

## **Kavelpaspoorten en 40-40-20 doctrine**

Zeer opvallend in de stukken is de verregaande bemoeienis van de gemeente met de invulling van de kavels. Kavelpaspoorten dicteren hoogte, dichtheid, aantallen woningen inclusief verdeling van woningen en tenslotte het gewenste aanvullend stedelijk programma. De woningen zijn verdeeld volgens de 40-40-20 doctrine. Het geheel is dichtgetimmerd met de allure van een nieuw communistisch tien-jarenplan.



**II\_Z** **blokspecificaties**

**Volume opbouw** **max. 3,66**

**Basis maten**

Dichtheid - Floor Space Index / FSI max. 3,66

Hoogte basis bouwblok 45m / max. 40 m

Hoogte accenten - 8 - 12 m

Hoogte plint Transformatorweg min. 4,5 m

Hoogte plint overige zijden

**Woonprogramma, verdeling naar woningtypen\***

	studio	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Totaal
Verdeling woningtypen	5%	40%	33%	22%	100%
Aantal woningen	13	105	86	58	262
m <sup>2</sup> bvo per woningtype	35	58	86	129	
Gehanteerde factor bvo/gbo	0.70	0.70	0.70	0.70	
m <sup>2</sup> gbo per woningtype	25	41	60	90	
Vrije sector	0 %	0 %	11 %	9 %	20%
Middensegment (huur/koop)	0 % / 0 %	10 % / 10 %	12 % / 0 %	8 % / 0 %	40%
Sociale segment (huur)	5%	20%	10%	5%	40%

Wonen totaal (bvo) - 21.343 m<sup>2</sup>

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

**Aanvullend programma (bvo)** **Totaal**

Dochterwoningen - 2.210 m<sup>2</sup>

Werkruimtes - 990 m<sup>2</sup>

Commerciële voorzieningen - horeca - 125 m<sup>2</sup>

Sociale voorzieningen - gezondheidscentrum - 1.500 m<sup>2</sup>

Aanvullend programma (bvo) - 5.815 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen, stalen en bergingen**

Parkeren auto - per woning voor bewoners gem. 0,2 pp

Parkeren auto - per woning voor bezoekers gem. 0,1 pp

Parkeren auto - niet woonfuncties obv. nota parkeernormen auto 2017

Parkeren fiets en scooter - niet woonfuncties obv. nota parkeernormen fiets en scooter 2018

Parkeren fiets bewoners - aantal plaatsen per woning\* 2 - 6 pp

Parkeren fiets bezoekers - aantal plaatsen per woning 0,5 pp

Laden en lossen - totaal # plekken a -20 m<sup>2</sup> vakkens per straat max. 3 st

\* Afhankelijk van woninggrootte

## Stedenbouw als telmodel

Stedenbouw is gereduceerd tot een structuur van rechte straten en numerieke aanduidingen van de kavels. De stedenbouw als telmodel, waarbij kwaliteit dient te ontstaan door olijke architectuur en gelukkige koffiedrinkers in de plint.



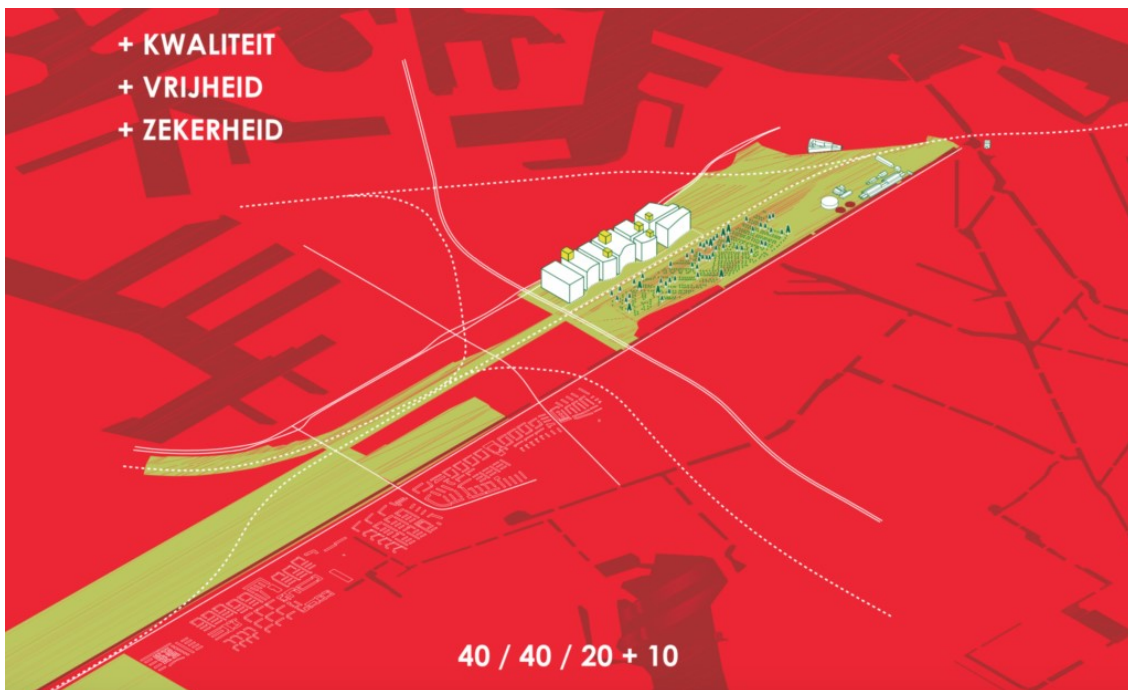
## Publieke ruimte

Waar is het misgegaan? Wanneer is gemeente Amsterdam gestopt met het maken van echte stedenbouw? De stedenbouw van de grachtengordel, Oud Zuid of de tuinsteden? Stedenbouw die allereerst (publieke) ruimte maakt. Gebouwen, stevig op de grond, die met hun volumeopbouw de stad componeren en in hun architectuur de relatie tussen binnen en buiten benoemen. Vaak geen levendige plint te zien, maar wel stukken stad die van ons allemaal zijn, vrijheid bieden en veranderingen kunnen doorstaan.



## 40/40/20+10

Het lijkt dat de gemeente bang is voor de vrije markt. Misschien is dat terecht. Maar ik zou denken dat in de goede Hollandse traditie van geven en nemen openingen te vinden zijn om de stad beter te maken. Waarom geen stimuleringsmaatregel voor de kaveleigenaren? Stel dat zij uitgedaagd kunnen worden om 10% procent van hun kavel terug te geven aan de maatschappij in de vorm van een pocketpark, een sunspot en zij daarvoor 10% ontwikkelruimte cadeau krijgen. Dan wordt 40/40/20 ineens 40/40/20+10. De stad zijn woningen, de ontwikkelaar zijn marge, de bewoners hun sociale ruimte. Alleen maar winnaars.



Studio Hartzema stelt voor kaveleigenaren uit te dagen 10 % van hun kavel terug te geven aan de samenleving in de vorm van een pocketpark, in ruil voor 10% extra ontwikkelingsruimte.

## Bebouwing en groen

Het lijkt er ook op dat de gemeente bang is voor het grote gebaar. Waarom niet zoeken naar interactie tussen Sloterdijk Zuid en de groene zone langs het spoor? Waarom niet beide kwaliteiten op elkaar in laten werken waardoor het groen beter wordt en het wonen aantrekkelijker? De wereld is vol van voorbeelden van mooie overgangen tussen bebouwing en groen. De westkant van Manhattan langs de Henri Hudson River Parkway is hiervan een prachtig voorbeeld.

## Durf en vastberadenheid

“Alleen durf en vastberadenheid zijn nodig om onze mooie, levende, lieve stad te laten doen wat zij als geen ander kan: schitteren!” schrijft het coalitieakkoord van GroenLinks/D66/PvdA/SP in 2018. Durf om met marktpartijen te (onder)handelen en een vastberaden stedenbouwkundige hand is waar Amsterdam om vraagt!

## Lees ook



**Kunnen dichtheid en hoogbouw plezier opleveren?**

Eerste publicatie door Henk Hartzema op 17 jun 2019

Laatste update: 17 jun 2019

---



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Algemene Voorwaarden** en **Privacy en Cookie beleid**

---

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse. **Meer informatie over het gebruik van cookies**