Gemeente Amsterdam



BIJLAGEN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

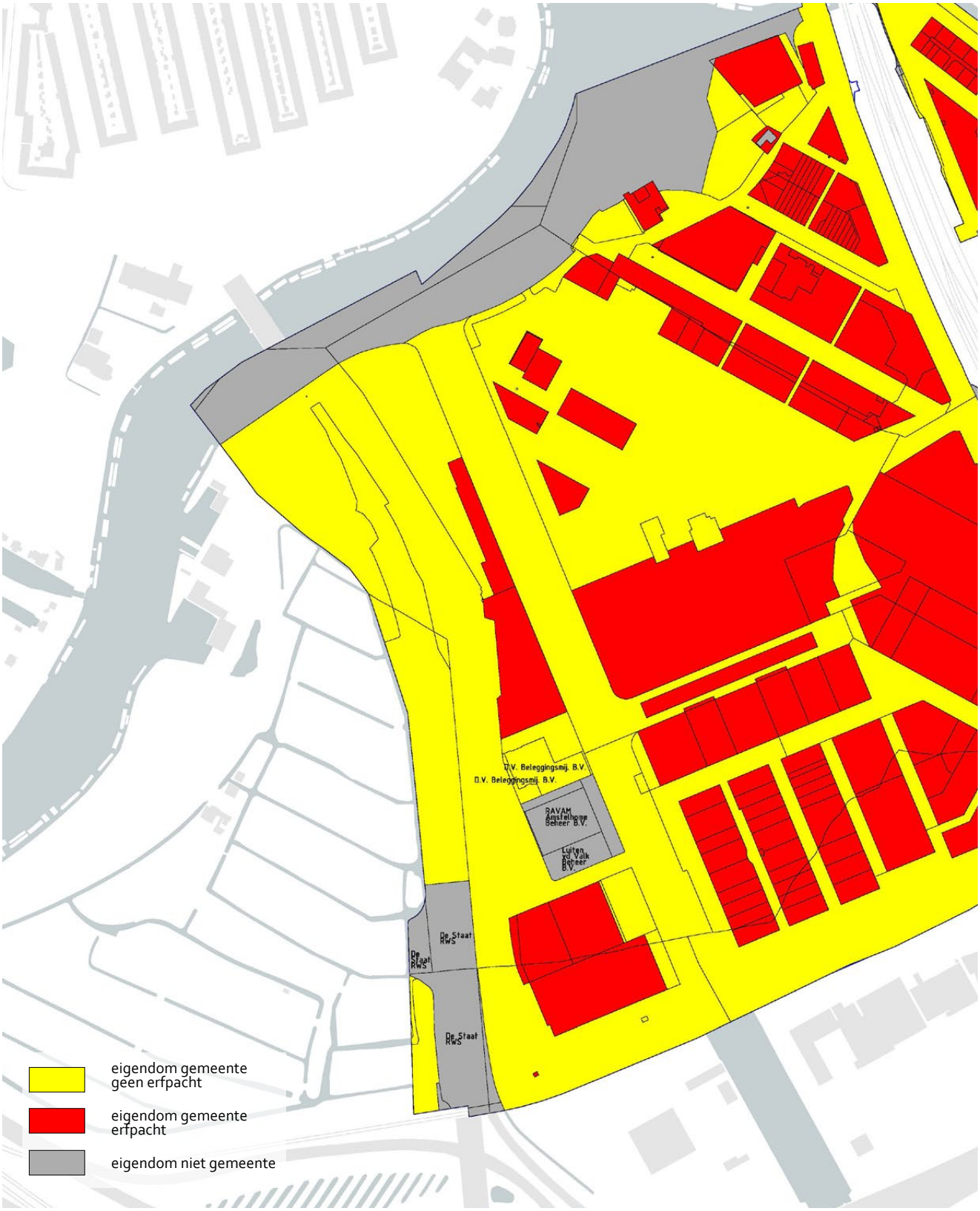
Muyskenkwartier

vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 mei 2025

BIJLAGEN

A.	Eigendom grond	3
B.	Omgevingsvisie 2050	4
C.	Groenstructuur	6
D.	Ecologische structuur	8
E.	Archeologie	10
F.	Gasleiding	11
G.	Kabels en leidingen	12
H.	Legger	13
I.	Verhard/onverhard	14
J.	Zonnestudie	16
K.	Beeldkwaliteit	18
K.	Concept hoogbouwbeleid	23

A. Eigendom grond



B. Omgevingsvisie 2050



Stedelijke ontwikkeling

Luwe stadsbuurt: Ontwikkeling van woonbuurten met een relatief lage dichtheid, een beperkt aandeel niet-woonfuncties en veel ruimte voor groen.

Gemengde stadsbuurt: Ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, parkjes en langs watergangen.

Hoogstedelijke buurt: Ontwikkeling van woonbuurten met een hoogstedelijke dichtheid en veel ruimte voor niet-wonen. Groen krijgt een plek in de straten, pocketparkjes en grote stadsparken.

Hoogstedelijk centrum: Ontwikkeling van buurten met naast wonen, het grootste aandeel werken en kennis, voornamelijk in grootschaliger gebouwen. De buurten hebben een hoogstedelijke dichtheid, meestal op een klein oppervlak. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken.

Pilotgebied grootschalige intensivering: Bedrijvenstrook Amstel III biedt kansen voor grootschalige intensivering met gestapelde bedrijfsgebouwen, om zo meer bedrijven een plek te bieden. Om de intensivering te stimuleren kan als gebiedsspecifieke oplossing een klein deel van het terrein (grenzend aan en aanvullend op ArenApoort) op termijn doorontwikkelen naar een gemengd stedelijk gebied. Hier wordt de ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid en eventueel wonen mogelijk, mits dit geen negatief effect heeft op de logistieke en productieve functies in de andere delen van de bedrijvenstrook. Het toevoegen van wonen kan niet plaatsvinden zonder dat er eerst een verdichting met bedrijfsruimte op het bedrijventerrein plaatsvindt, waarbij er per saldo meer bedrijfsruimte komt.

Kleinschalige ontwikkeling en transformatie: Vernieuwing, verdichting of verduurzaming van buurten, zonder structurele verandering van een gebied.

Binnenstedelijk bedrijventerrein: Op deze bedrijventerreinen is plek voor maakbedrijven en stadsverzorgende bedrijvigheid. Ze worden geïntensiveerd en verduurzaamd, waarbij de bedrijfsruimte bereikbaar en betaalbaar moet blijven. Er is hier geen ruimte voor woningbouw.

Bedrijvigheid en logistiek: Deze bedrijventerreinen zijn gericht op een efficiënte bevoorrading van de stad door ruimte te bieden aan distributiecentra en groothandel. De opgave is om ze te intensiveren en verduurzamen. Er is hier geen ruimte voor woningbouw.

C. Groenstructuur

Concept beleidskader Hoofdgroenstructuur - niet vastgesteld

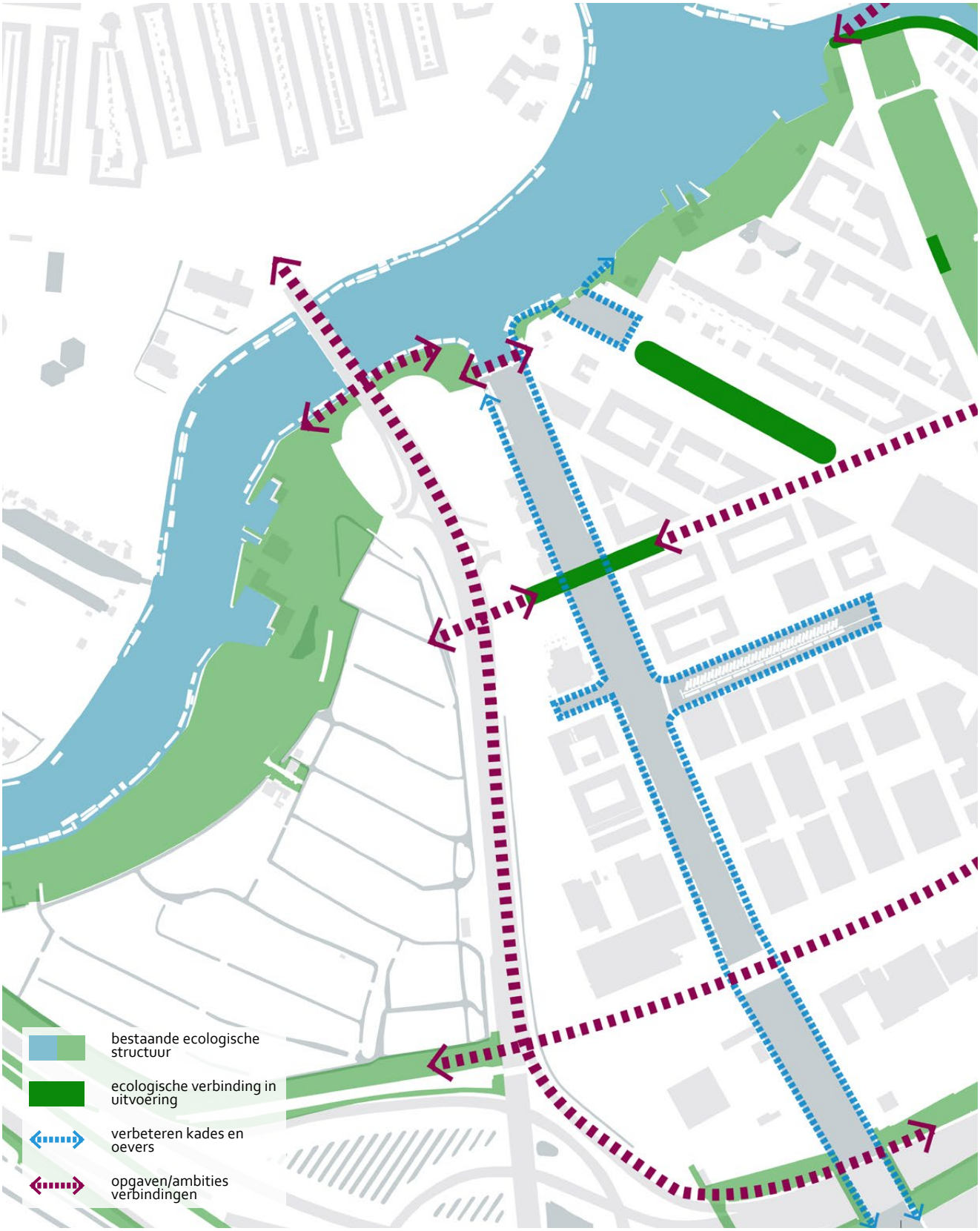


Bomeninventarisatie Overamstel

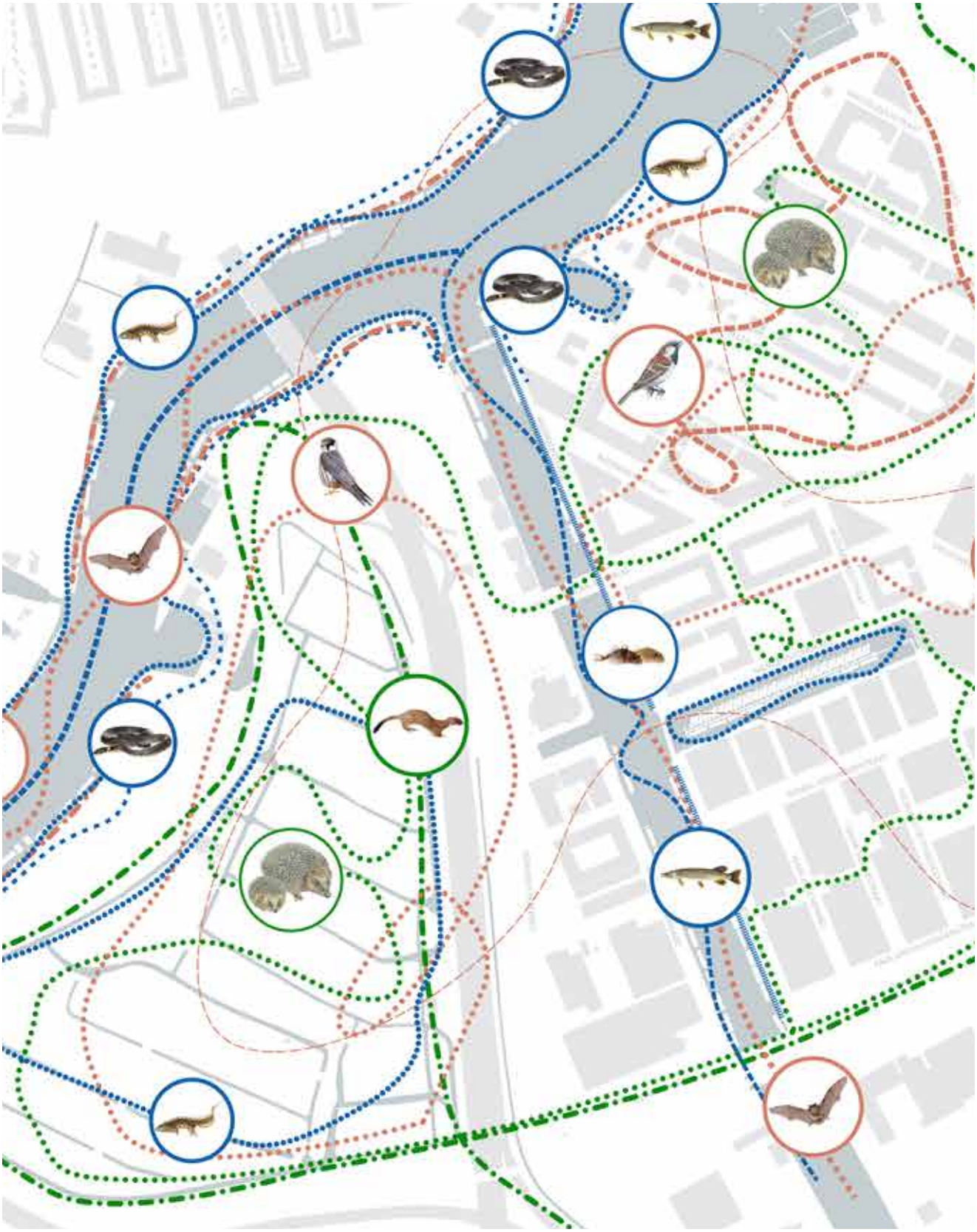


D. Ecologische structuur

Opgave en ambities



Voornaamste diersoorten en bewegingspatronen



E. Archeologie

Amstelglorie-west bevindt zich in:

Zone E: Grote Duivendrechter Polder

Archeologische verwachting: laag.

Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de ontginning tot de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.

Ter plaatse van de Nieuwe Utrechtseweg, de Duivendrechtsevaart en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht zijn de archeologische resten verstoord. Voor deze delen van de zone wordt de lage verwachting bijgesteld naar een negatieve verwachting.

Gemeente Amsterdam

Bureau Monumenten & Archeologie

Project: Overamstel
Archeologische Verwachting

Topografie

Plangebied

Archeologische verwachtingszones

A Bewoning langs de Amstel

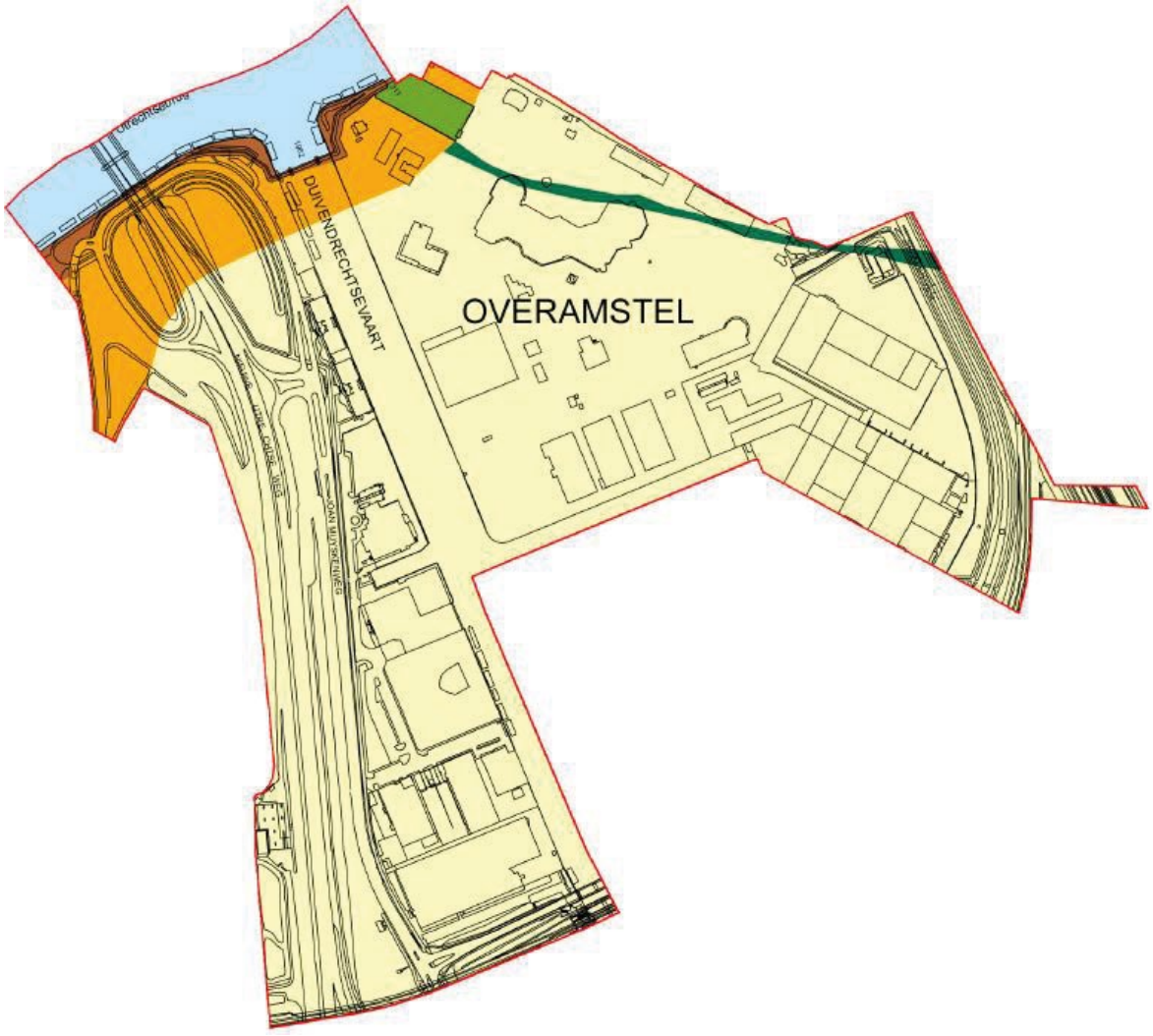
B Katoendrukkerij 't Molentje

C Ouderkerkerdijk

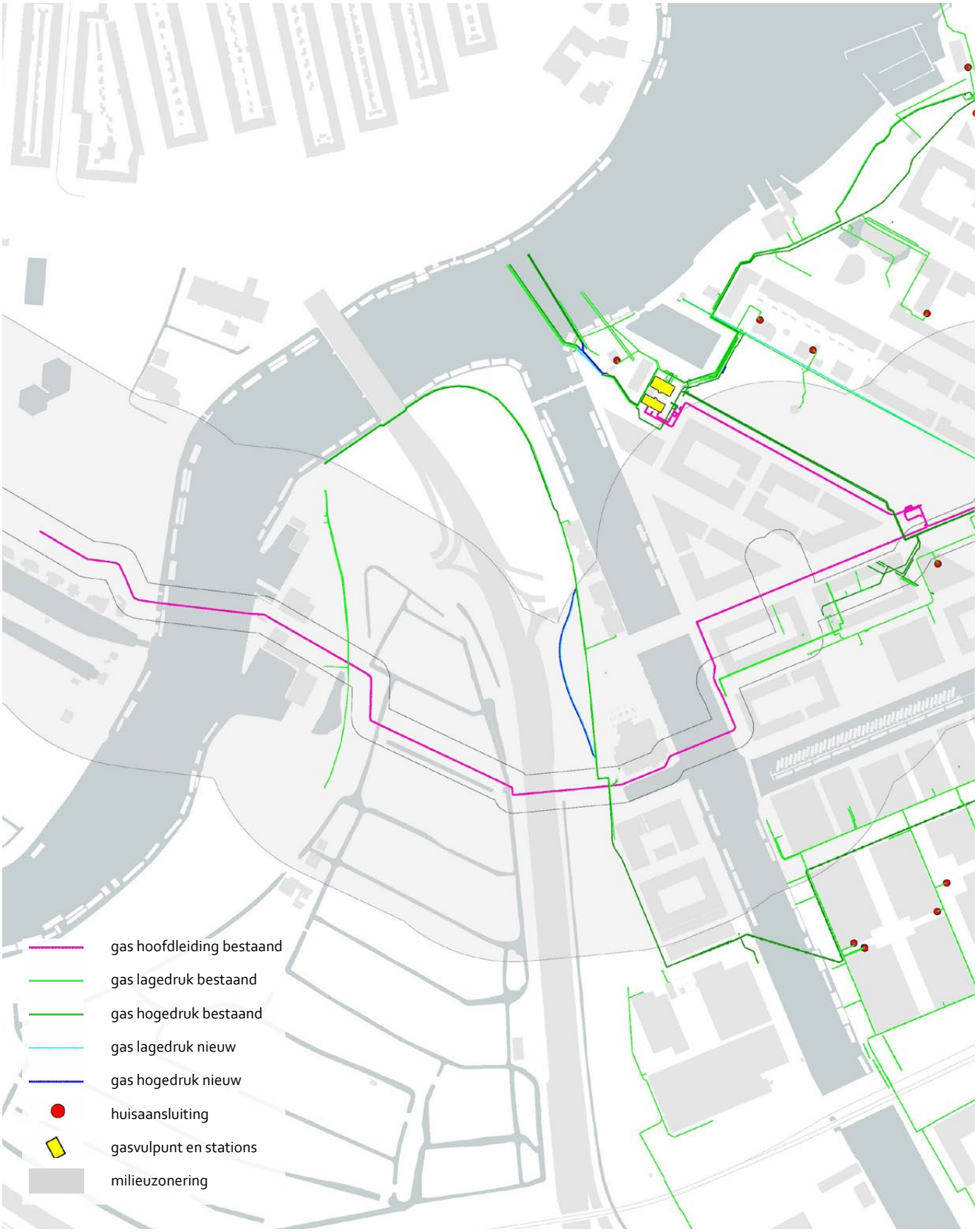
D Amstel

E Grote Duivenrechter Polder

F Voetpad



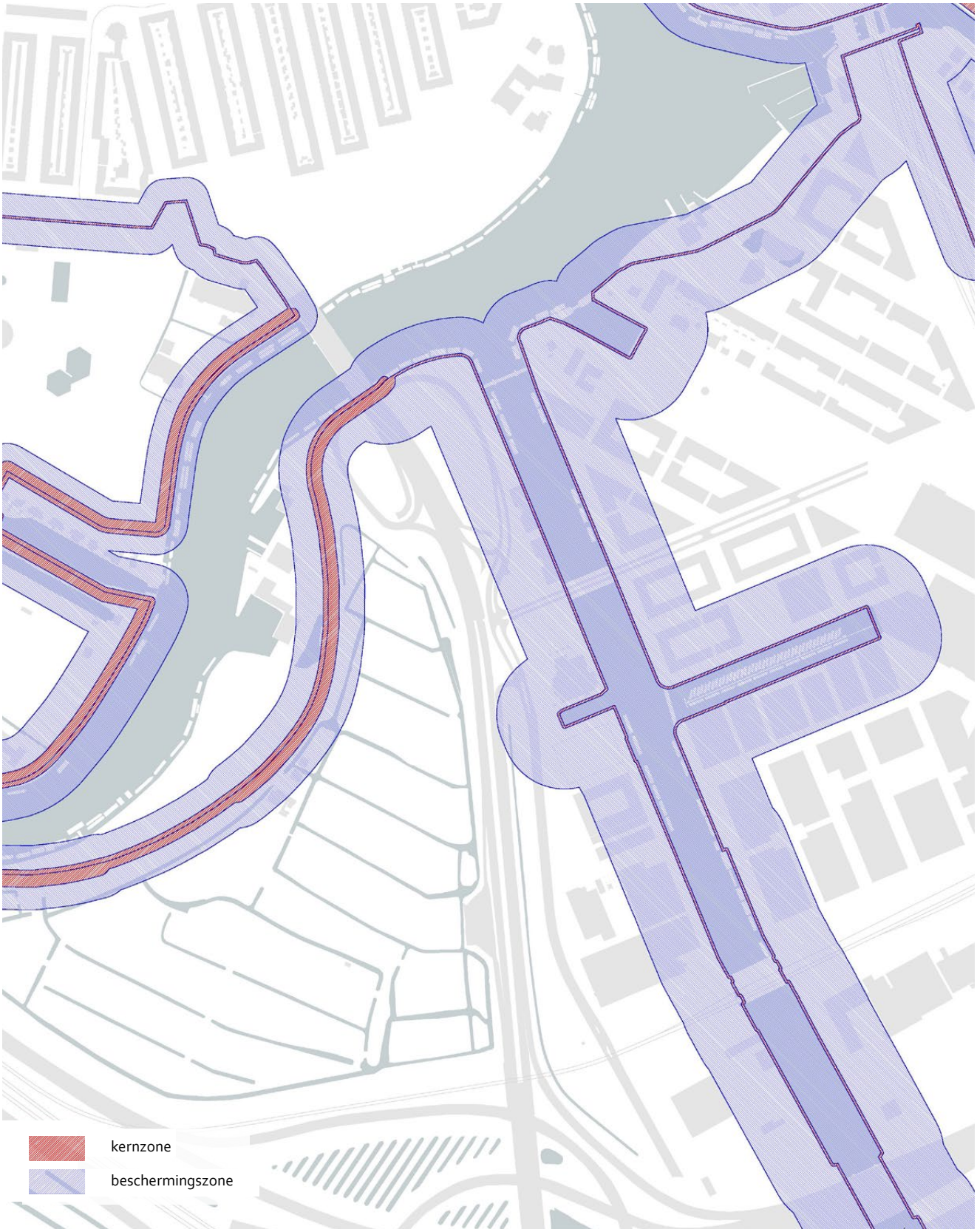
F. Gasleiding



G.Kabels en leidingen



H. Legger



I. Verhard/onverhard

0-Situatie



Eindsituatie



J. Zonnestudie



maart 09.00 uur



maart 12.00 uur



juni 09.00 uur



juni 12.00 uur



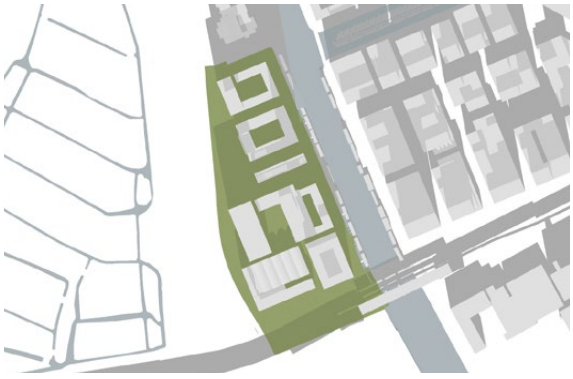
september 09.00 uur



september 12.00 uur



december 09.00 uur



december 12.00 uur



maart 15.00 uur



maart 18.00 uur



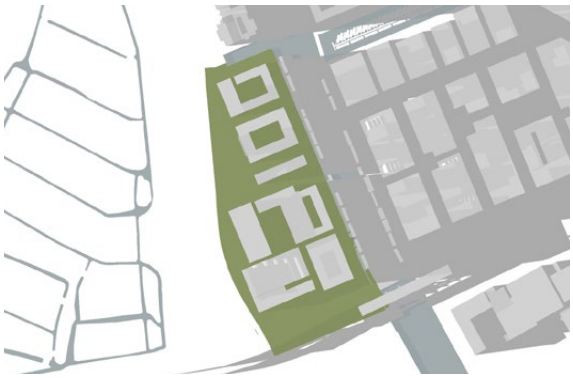
juni 15.00 uur



juni 18.00 uur



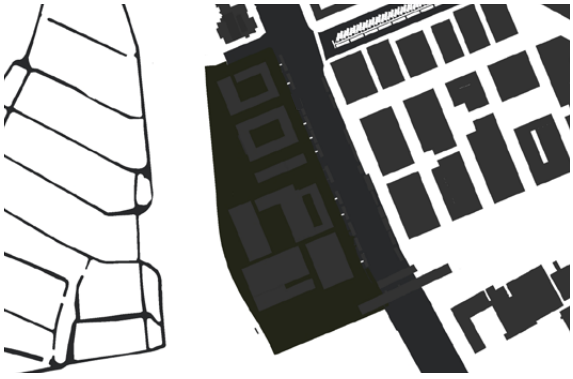
september 15.00 uur



september 18.00 uur



december 15.00 uur



december 18.00 uur

K. Beeldkwaliteit

Materialen analyse

Bestaande materialisatie bebouwing

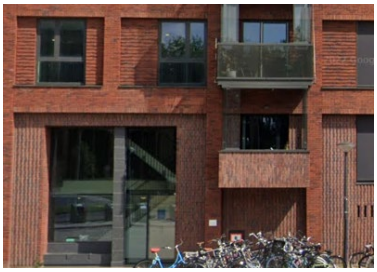
Baksteen



Van der Valk Hotel: metselwerk (onduidelijk steenstrips of volsteens)



Colafabriek - hoofdgebouw: gele baksteen momenteel verborgen onder pleisterlaag



Joan Muyskenweg 2-6 (tarnsformatie Delta Lloyd kantoren): baksteen in de onderste 5 lagen. Witte panelen in de bovenste 3 lagen.

Metaal



Colafabriek Expeditieruimte: Metalenplaten met glas

Hout



Studentenhuisvesting: glazen schuifpanelen, houten latten

Dissonant: uitzonderingen



Johnny River gebouw



Colafabriek - kantoorvolume: Betonpanelen met houten kozijnen



Mercurehotel: Composiet panelen

Referenties materialen

Referenties baksteen

Baksteen







+ Verfijnd gebruik baksteen
+ Variatie in gevelbeeld

Baksteen - Mecanoo
Living Leaf Street Housing,
Hulme Verenigd Koninkrijk

Baksteen







+ Hoge plasticiteit gevel
+ Afwisseling in grid

Baksteen - M3H
'Senang' - Amsterdam

Baksteen







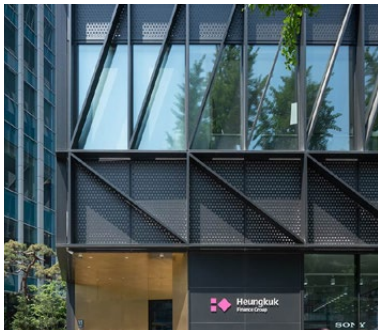
+ Verfijnd gebruik baksteen
+ Kloek gebouw,heldere structuur
+ Functie afleesbaar, knipoog naar erfgoed

Baksteen - Pauwert Architecten
'Blok 63' - Strijp S

Referenties metaal

Metaal





30

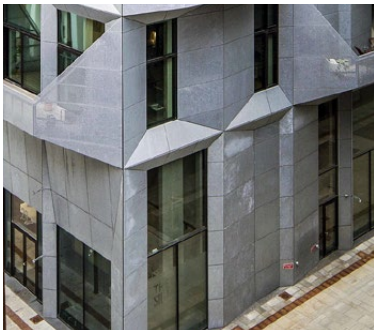
25

+ Hoge plasticiteit
+ Speelse gevelelementen

Metaal - Mecanoo
'Heungkuk Tower' - Seoul

Metaal





13

44

+ Hoge plasticiteit
+ Oprecht gebruik materiaal

Gegalvaniseerd staal - Cobe
'The Silo' - Kopenhagen

Metaal





60

64

28

+ Stoer, robuust blok
+ Hoge plasticiteit/reliëf
+ Oprecht gebruik materiaal

Staal - Eric Parry Architects
'4 Pancras Square' - London

Referenties hout

Hout





20

43

+ Interactieve en dynamische gevel
+ Glas niet dominant aanwezig in de gevel

Hout - JEMS
'Wilanowska' - Warschau

Hout





13

22

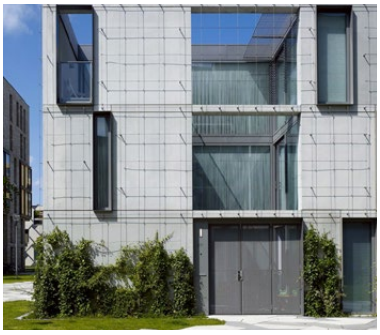
+ Verfijnde detaillering
+ Natuurlijke veroudering materiaal

Hout - Tectône Architectes
'Rue Auvry Housing' - Parijs

Referenties dissonant

Dissonant: uitzonderingen





28

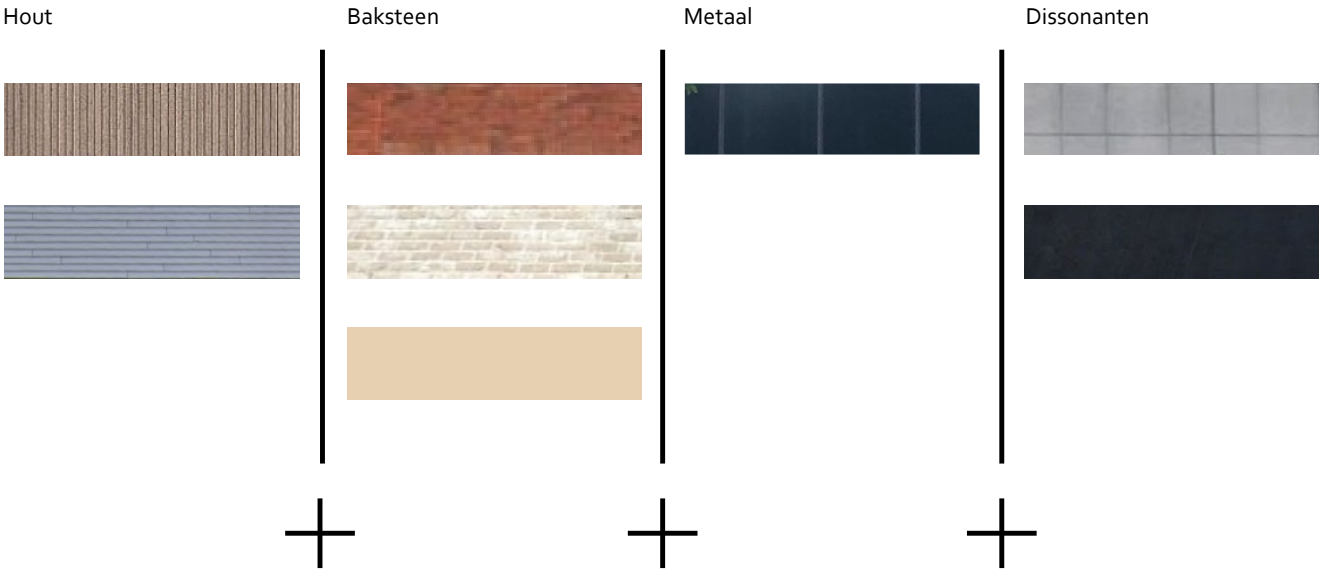
30

+ Groene gevel, verkoelende werking
+ Duidelijk hoofdvolume

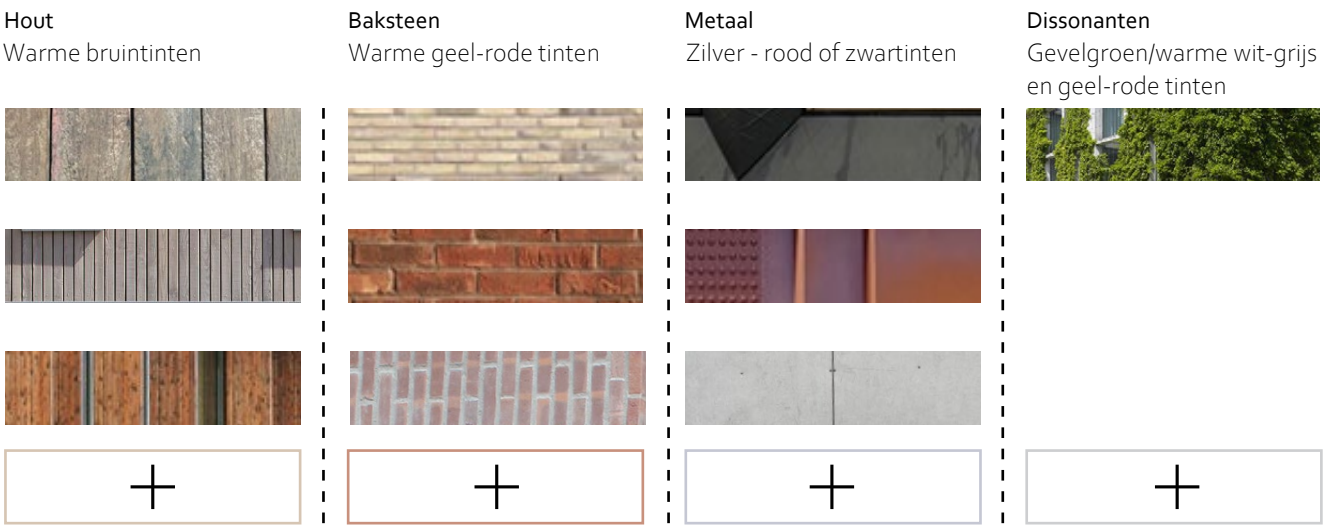
Beton + groen - Geurst en Schulze
'Funen' - Amsterdam

Dynamisch palet

Bestaande materialen in het gebied

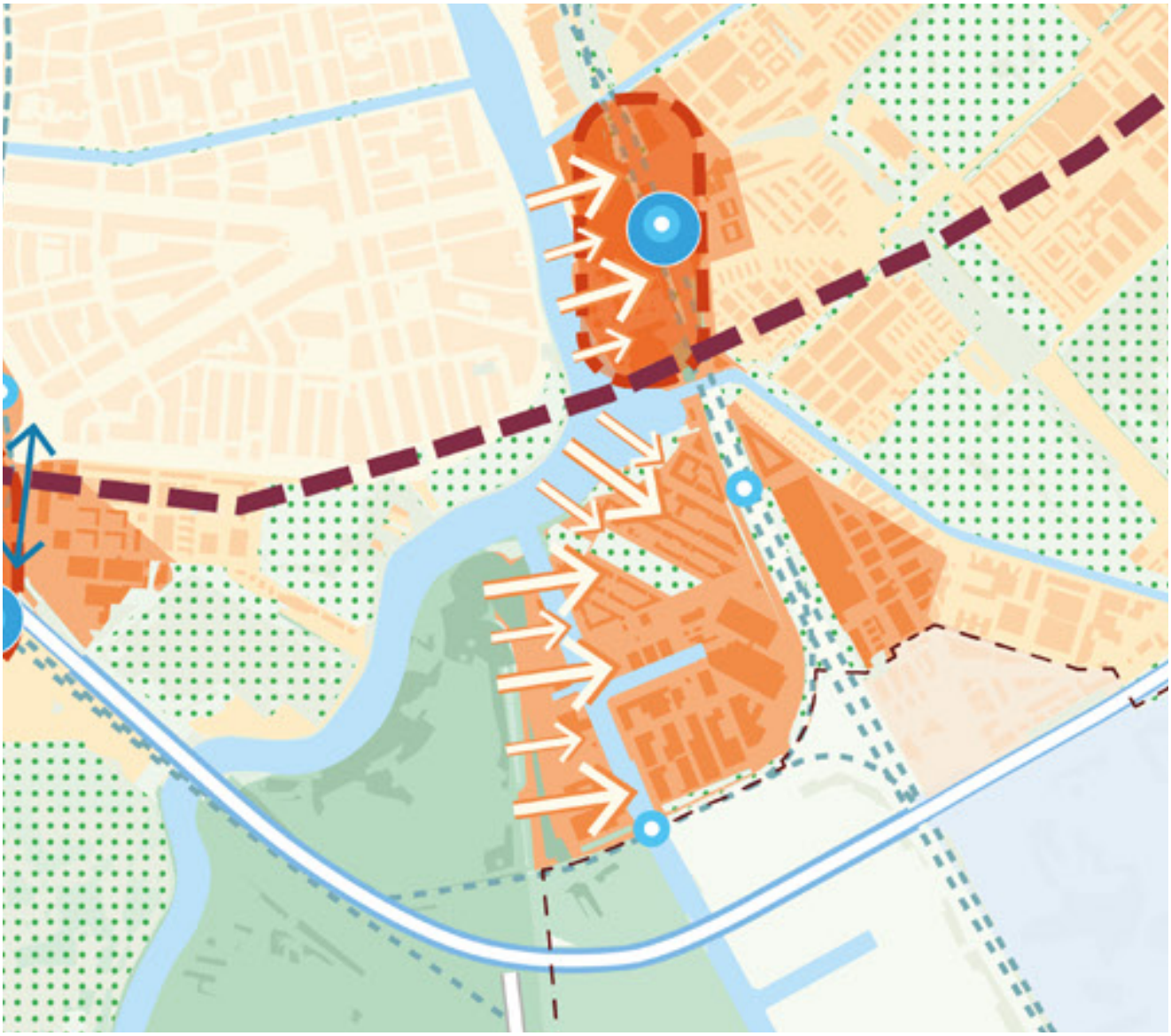


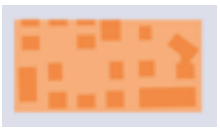
Potentieel toe te voegen materialen (voorbeeld)



K. Concept hoogbouwbeleid

Concept hoogbouwbeleid Amsterdam (2023)





Hoogbouw in principe toegestaan

Hoogte hoogbouw boven 30 meter. In deze gebieden is ruimte voor hoogbouw met hoogte L(ca 70 meter of LIB) als onderdeel van het stedelijk weefsel.



Relatie met het landschap

De wijdsheid en 'lucht' die de Amstelscheg biedt wordt gekoesterd door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct naast deze landschappelijke elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume opbouw vanaf deze grens.

