Gemeente
Amsterdam

KAUWGOMBALLENKWARTIER

ONTWIKKELKADER : 2 JULI 2020



VASTGESTELD

DIT ONTWIKKELKADER IS VASTGESTELD DOOR DE AMSTERDAMSE GEMEENTERAAD OP 2 JULI 2020
ALS ONDERDEEL VAN HET INVESTERINGSBESLUIT KAUWGOMBALLENKWARTIER.

Colofon

ONTWIKKELKADER KAUWGOMBALLENKWARTIER
2 juli 2020

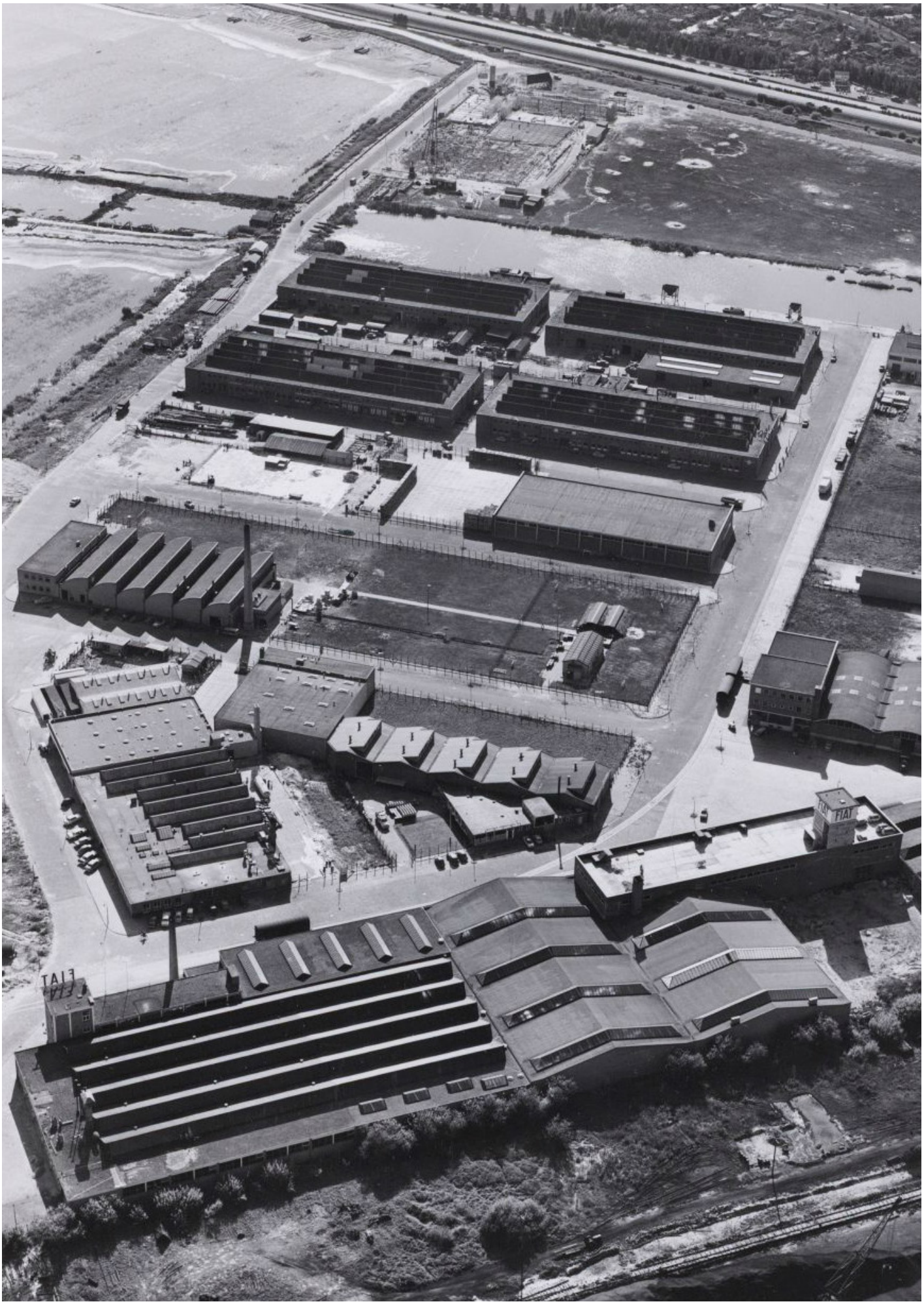
AMBTELIJK OPDRACHTGEVER:
Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

AUTEUR:
Projectteam Kauwgomballenkwartier, Gemeente Amsterdam

KERNTEAM KAUWGOMBALLENKWARTIER:

Teamlid	Functie	Directie
Janine van Arnhem	Omgevingsmanager	IB
Natascha van Bennekom	Projectmanager	PMB
Eva Bosman	Juridisch Planoloog	R&D
Hans de Bruin	Adviseur Communicatie	Communicatie
David Cools	Projectleider Ingenieursbureau	IB
Bart van Dijk	Planeconoom	G&O
Ralph van Erp	Projectleider Grondzaken	G&O
Thomas Galesloot	Stedenbouwkundige	R&D
Floris Grondman	Ontwerper Openbare Ruimte	R&D
Omar Hegazy	Projectmanager	PMB
Stephanie Klein	Ontwerper Openbare Ruimte	R&D
Fenna Korthals Altes	Planningsadviseur	PMB
Felix Krüger	Assistent stedenbouwkundige	R&D
David Schuler	Assistent projectmanager	PMB

Bij de totstandkoming van dit Ontwikkelkader hebben aanvullend diverse gemeentelijke en externe adviseurs een bijdrage geleverd.


FIAT

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING 7

1. INLEIDING 11
- 1.1 AANLEIDING 11
- 1.2 DE OPGAVE 11
- 1.3 HET ONTWIKKELKADER 11
- 1.4 GESCHIEDENIS 13
- 1.5 LEESWIJZER 13
- 1.6 CONTEXT 14

2. DE AMBITIES 19
- 2.1 ATTRACTIEF EN VEELZIJDIG WERKEN 21
- 2.2 WONEN IN EEN ONDERNEMENDE OMGEVING 23
- 2.3 MOBILITEIT VAN DE TOEKOMST 25
- 2.4 ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON 27
- 2.5 DUURZAAM NATUURLIJK 29

3. ONTWIKKELSTRATEGIE 31

4. ONTWIKKELPRINCIPES 35
- 4.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELPRINCIPES 36
- 4.2 PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELPRINCIPES 40
- 4.3 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES 46

5. BEELDKWALITEIT 49
- 5.1 INLEIDING 49
- 5.2 ROOILIJNEN 50
- 5.3 PLINT 50
- 5.4 BOUWHOOGTE 51
- 5.5 STEDENBOUWKUNDIGE KORREL 52
- 5.6 HOOGTEACCENTEN 53
- 5.7 PARKEERGARAGES 54
- 5.8 DAKLANDSCHAP 54
- 5.9 CULTUURHISTORIE 55
- 5.10 ARCHITECTONISCHE EXPRESSIE 56

6. OPENBARE RUIMTE 59

6.1 INLEIDING 59
6.2 GROEN-, SPEEL EN SPORTNORM 61
6.3 VERKEER & BEREIKBAARHEID 63
6.4 TRANSFORMATIE VAN BESTAANDE STRAATPROFIELEN 63
6.5 DE BINNENWERELDEN 73
6.6 BIJZONDERE PLEKKEN 75
6.7 GROEIMODEL 75
6.8 PARKEREN VOOR AUTO EN FIETS 80
6.9 CIVIELE TECHNIEK 83

7. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE ASPECTEN 87

7.1 BESTEMMINGSPLAN 87
7.2 MET DE MARKT TRANSFORMEREN 87
7.3 ONDERZOEKEN 88
7.4 STRUCTUURVISIE EN OMGEVINGSWET 90

8. PLANNING & ORGANISATIE 93

8.1 PLANNING 93
8.2 ORGANISATIE 94
8.3 UITVOERING BOUWLOGISTIEK 95
8.4 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE 95

9. FINANCIËN 99



SAMENVATTING

CONTEXT EN OPGAVE

Het Kauwgomballenkwartier ligt in de Zuidoostlob van Amsterdam, maakt deel uit van Overamstel en grenst in het noorden aan het Amstelkwartier. Het Kauwgomballenkwartier heeft vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw gefunctioneerd als bedrijventerrein, maar sinds enkele decennia zijn er ook bewoners: die van de woonboten in de Duivendrechtsevaart. In 2010 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan voor het terrein vastgesteld en sindsdien hebben zich hier, naast traditionele productieve bedrijven, ook creatieve bedrijven en twee hotels gevestigd.

De kavels op het terrein zijn voor het overgrote deel in erfpacht uitgegeven. In 2017 namen twee erfpachters in het gebied (verder aangeduid als 'de initiatiefnemers') het initiatief voor een verdere transformatie en verdichting van dit gebied door een visie te presenteren waarin naast werken ook wonen als mogelijkheid werd voorgesteld. Het college van Burgemeester en Wethouders nam naar aanleiding van die visie en de grote stedelijke woningbehoefte in 2018 een Principebesluit voor het gebied waarin het toevoegen van de woonfunctie kansrijk werd geacht. In het voorliggende Ontwikkelkader is dat Principebesluit uitgewerkt met ambities, principes en handvatten voor de transformatie van het Kauwgomballenkwartier naar een gemengde woon/werk wijk.

De centrale opgave van het gebied is om de ruimte intensiever te gebruiken voor een combinatie van wonen en werken. Daarbij blijft bestaande bedrijvigheid in het gebied zo veel mogelijk behouden. Het bruto vloeroppervlak (BVO) in het gebied kan aan de hand van dit Ontwikkelkader toenemen van circa 120.000 m2 nu naar ongeveer 285.000 m2 straks. Voor de combinatie van wonen en werken worden bandbreedtes gehanteerd: samen 80 % van het totale vloeroppervlak, waarvan ieder minimaal 30% en maximaal 50%. De bestaande hotels en nieuwe voorzieningen, zoals een alles-in-één-school, vormen straks samen ongeveer 20% van het totale bruto vloeroppervlak.

AMBITIES

Naast de twee eerdergenoemde initiatiefnemers van het eerste uur hebben zich later nog drie andere initiatiefnemers gevoegd met ideeën voor het Kauwgomballenkwartier. Samen met deze groep heeft de gemeente de vijf ambities voor het gebied geformuleerd:

1. Werken in het Kauwgomballenkwartier is attractief en veelzijdig. Er is ruimte voor bestaande bedrijven, nieuwe productiebedrijven en creatieve bedrijven.

2. Het Kauwgomballenkwartier wordt een inclusieve wijk, geschikt voor iedereen die houdt van wonen in een dynamische en ondernemende omgeving.
3. Het Kauwgomballenkwartier is uitstekend per OV te bereiken. Deze en andere duurzame modaliteiten worden dan ook optimaal gefaciliteerd. De autobereikbaarheid blijft gehandhaafd, maar de dominantie van de auto in straatbeeld wordt teruggedrongen.

4. De kenmerkende loodsen uit de jaren '50 zijn bepalend voor de sfeer en dienen als inspiratie voor de toekomstige ontwikkelingen. Deze gebouwen worden dan ook zoveel mogelijk behouden, ook als ze een nieuwe functie krijgen.

5. Het Kauwgomballenkwartier van de toekomst is duurzaam. Het terrein wordt aangepast aan het veranderende klimaat met meer groen in de openbare ruimte, op de gebouwen en de kavels. Daarnaast is er veel aandacht voor de waterhuishouding, duurzame energie en circulair bouwen.

ONTWIKKELSTRATEGIE

Initiatiefnemers krijgen veel ruimte om zelf bouw- en transformatieplannen te ontwikkelen en uit te voeren, binnen de gemeentelijke kaders en principes van dit voorliggende Ontwikkelkader. De gemeente ziet er bijvoorbeeld op toe dat een evenwichtig woon/werk programma wordt gerealiseerd met voldoende maatschappelijke voorzieningen waaronder een alles-in-één-school, een buurtplantsoen en een buurtkamer. Elke initiatiefnemer levert, na overeenstemming met de gemeente, zelf de benodigde onderbouwing voor de noodzakelijke juridisch-planologische procedure. Na de daaruit voortvloeiende vergunningverlening kan een project starten.

PRINCIPES

De ambities zijn in dit Ontwikkelkader uitgewerkt in de vorm van ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidsprincipes. Zij gelden voor de ontwikkelende partijen maar ook voor de gemeente zelf. De principes hebben bijvoorbeeld betrekking op het behouden van cultureel erfgoed, nieuwe doorsteken in de stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte met verblijfskwaliteit, het toevoegen van groen, de beleefbaarheid van water, verkeersroutes en parkeren, bouwhoogten en nutsvoorzieningen. Belangrijke programmatische principes zijn:

- Verdichting van circa 120.000 m2 nu naar ca 285.000 m2 BVO;

- Wonen en werken zijn communicerende vaten met minimaal 30% en maximaal 50% van elke functie;

- Wonen met prijssegmenten van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% duur;



- Gemengd programma op elke kavel met een maximale vestigingsgrootte;
- Ruimte voor productie- en creatieve bedrijven;
- Levendige functies in de gebouwplinten (begane grond);
- Ruimte voor voorzieningen.

Qua duurzaamheid volgen de principes het stedelijk en landelijk beleid, met name gericht op energieneutrale nieuwbouw en aardgasvrij, water en groen op en rondom om de bebouwing, en circulair bouwen. De gemeente overweegt een concessie uit te schrijven voor een collectief laagtemperatuur warmtesysteem in het gebied.

BEELDKWALITEIT

Bovengenoemde principes zijn uitgewerkt in een beeldkwaliteitskader met handvatten voor bouwplanontwikkeling. Bijvoorbeeld voor rooilijnen, gebouwplinten, de stedenbouwkundige 'korrel', hoogteaccenten, bouwhoogte en gevels, parkeergarages en het daklandschap. Dit beeldkwaliteitskader vormt samen met de welstandscriteria de basis voor de stedenbouwkundige supervisie en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

OPENBARE RUIMTE, VERKEER EN PARKEREN

In het Kauwgomballenkwartier is op dit moment erg weinig openbare ruimte en de kwaliteit ervan is laag. De opgave om meer openbare ruimte en groen te creëren is een taak die de gemeente en de erfpachters van de kavels gezamenlijk moeten realiseren. Bijvoorbeeld door een deel van het groen (tuinen, groene daken) en het parkeren op de kavels zelf te organiseren, waardoor openbare ruimte op straat wordt vrijgespeeld en aangevuld. Daartoe wordt ook de hoeveelheid parkeerplaatsen in de openbare ruimte beperkt. In de eindsituatie zijn er alleen voor bezoekers nog parkeerplaatsen op straat. Alle vrijgespeelde openbare ruimte wordt zoveel mogelijk met groen ingevuld, waarbij combinaties met kleinschalige sport en spel mogelijk zijn. Daar naast worden drie bijzondere openbare verblijfsplekken ingericht: het Daniël Goedkoopplein, het buurtplantsoen en de omgeving van het metrostation.

De plannen voor de openbare ruimte en de kavels moeten straks ruimte maken voor de aanleg van extra kabels en leidingen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met aanwezige waterkeringen, enkele plekken met bodemverontreiniging en de relatief hoge grondwaterstand. De vernieuwing van de openbare ruimte in een transformatiegebied kan niet in één keer worden gedaan, omdat steeds ergens een kavel of locatie op de schop gaat en de eindsituatie pas na vele jaren wordt bereikt. Het openbare ruimteplan moet dus flexibel worden ingestoken en pragmatisch inspelen op tijdelijke situaties.

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het *Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel* is het huidige juridisch-planologische kader voor het Kauwgomballenkwartier. Dat bestemmingsplan blijft vooralsnog intact, maar zodra een initiatiefnemer en de gemeente overeenstemming (privaatrechtelijk) hebben over een voorgenomen plan, dan werkt de gemeente in beginsel mee aan een bestemmingswijziging (publiekrechtelijk) op de betreffende kavel, bijvoorbeeld een wijziging waarin ook wonen mogelijk wordt gemaakt.

Voor de transformatie zijn diverse (milieu-)onderzoeken uitgevoerd, zoals naar verkeer, geluid, water, ecologie en natuurbescherming, bedrijven en milieuzonering. Voor initiatiefnemers geldt dat zij voor elk transformatieproject alle ruimtelijk relevante aspecten moeten onderbouwen. Daarbij ook de nieuwe of bestaande milieuhinder van (omliggende) bedrijven in kaart moeten brengen en zo nodig afspraken of maatregelen moeten vastleggen. Voor een goed woon- en leefklimaat wordt bovendien de mogelijkheid van een geluidsscherm langs de A10 onderzocht.

PLANNING

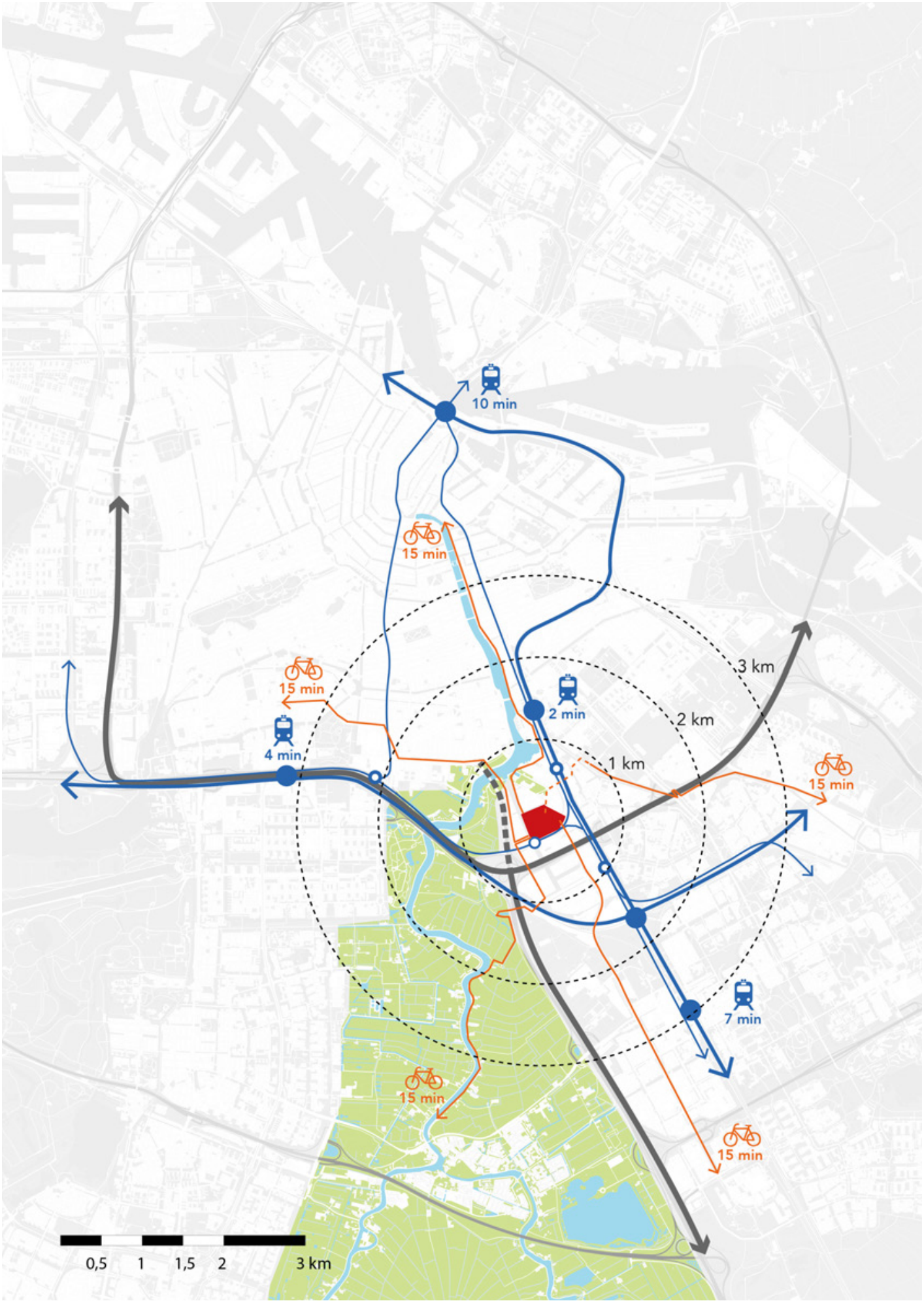
Als het gemeentebestuur akkoord gaat met dit *Ontwikkelkader* en het daaraan gekoppelde *Investeringsbesluit* staan de volgende vervolgactiviteiten op stapel: het ontwikkelen van concrete bouwplannen met afsprakenbrieven, aanbesteding van het collectieve warmtesysteem, ontwerp en aanleg van de (tijdelijke) openbare ruimte, onderzoek naar een geluidsscherm langs de A10 en het herstellen van de kade langs de Willem Fenengastraat.

PARTICIPATIE

Naast inbreng van de vijf initiatiefnemers zijn ook wensen en ideeën voor het Kauwgomballenkwartier opgehaald bij andere zittende bedrijven en bewoners in het gebied. Daartoe werd onder meer een meedenkmeeting georganiseerd met ruim vijftig aanwezigen. De teneur is dat men redelijk positief staat ten opzichte van de voorgenomen transformatie. Belangrijke wensen zijn een betere kwaliteit van de openbare ruimte, toevoegen van groen en iets doen aan de hoge parkeerdruk. Deze en meer wensen en ideeën zijn grotendeels verwerkt in dit *Ontwikkelkader.*

FINANCIËN

Op basis van dit *Ontwikkelkader* is een grondexploitatie opgesteld, waarin de indicatieve opbrengsten en kosten in beeld zijn gebracht. De opbrengsten bestaan uit erfpachtcanons van nieuwbouw en eventuele omzettingen van canons naar een andere functie. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier is dat benodigde grote investeringen door de gemeente pas worden gedaan nadat zekerheid is verkregen over de opbrengsten.


10 min
15 min
15 min
4 min
2 min
3 km
2 km
1 km
15 min
7 min
15 min
15 min
0,5
1
1,5
2
3 km

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Amsterdam heeft een grote behoefte aan extra woningen, met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is ook de laatste jaren de vraag naar bedrijfs- en kantoorruimtes weer aan het groeien. Het *Ontwikkelkader* Kauwgomballenkwartier biedt een antwoord op deze behoeftes. Het voormalige bedrijventerrein ligt gunstig in de stad, heeft een uitstekende bereikbaarheid en biedt allerlei mogelijkheden tot verdichting en transformatie naar een gemengd gebied waar kan worden gewerkt én gewoond.

Met een *Principebesluit* heeft het college van B&W in maart 2018 vastgesteld dat meer wonen in het Kauwgomballenkwartier een kansrijke ontwikkeling is die in een volgende planfase verder uitgewerkt moest worden. Het voorliggende *Ontwikkelkader* is die uitwerking en biedt concrete handvatten voor de transformatie van het Kauwgomballenkwartier.

Het Kauwgomballenkwartier is van oudsher een bedrijventerrein met diverse kleinschalige en middelgrote bedrijven. Het afgelopen decennium zijn daar een aantal creatieve bedrijven en hotels bij gekomen en liggen elf woonboten aan de kade van de Duivendrechtsevaart. In de afgelopen twee jaar heeft de gemeente met veel bedrijven en bewoners van het Kauwgomballenkwartier gesproken over mogelijke transformatiemodellen voor het gebied. Daarbij werd ook ingespeeld op concrete transformatie-initiatieven die reeds leefden bij twee - en later vijf - erfpachters in het gebied. In het vervolg worden zij aangeduid als ‘de initiatiefnemers’.

1.2 DE OPGAVE

De opgave van dit *Ontwikkelkader* was om allereerst een globaal programma (bouwen en transformeren) vast te stellen, inclusief richtcijfers voor de hoeveelheid wonen, werken, bedrijven en voorzieningen. Daarnaast is een van de kerntaken van de gemeente om die transformatie te laten landen in een goed ingerichte openbare ruimte. En tot slot was het belangrijk om een globaal ontwikkelkader mee te geven aan de toekomstige plannen met gezamenlijke ambities, ontwikkelprincipes en een ontwikkelstrategie waarmee initiatieven straks worden begeleid en beoordeeld.

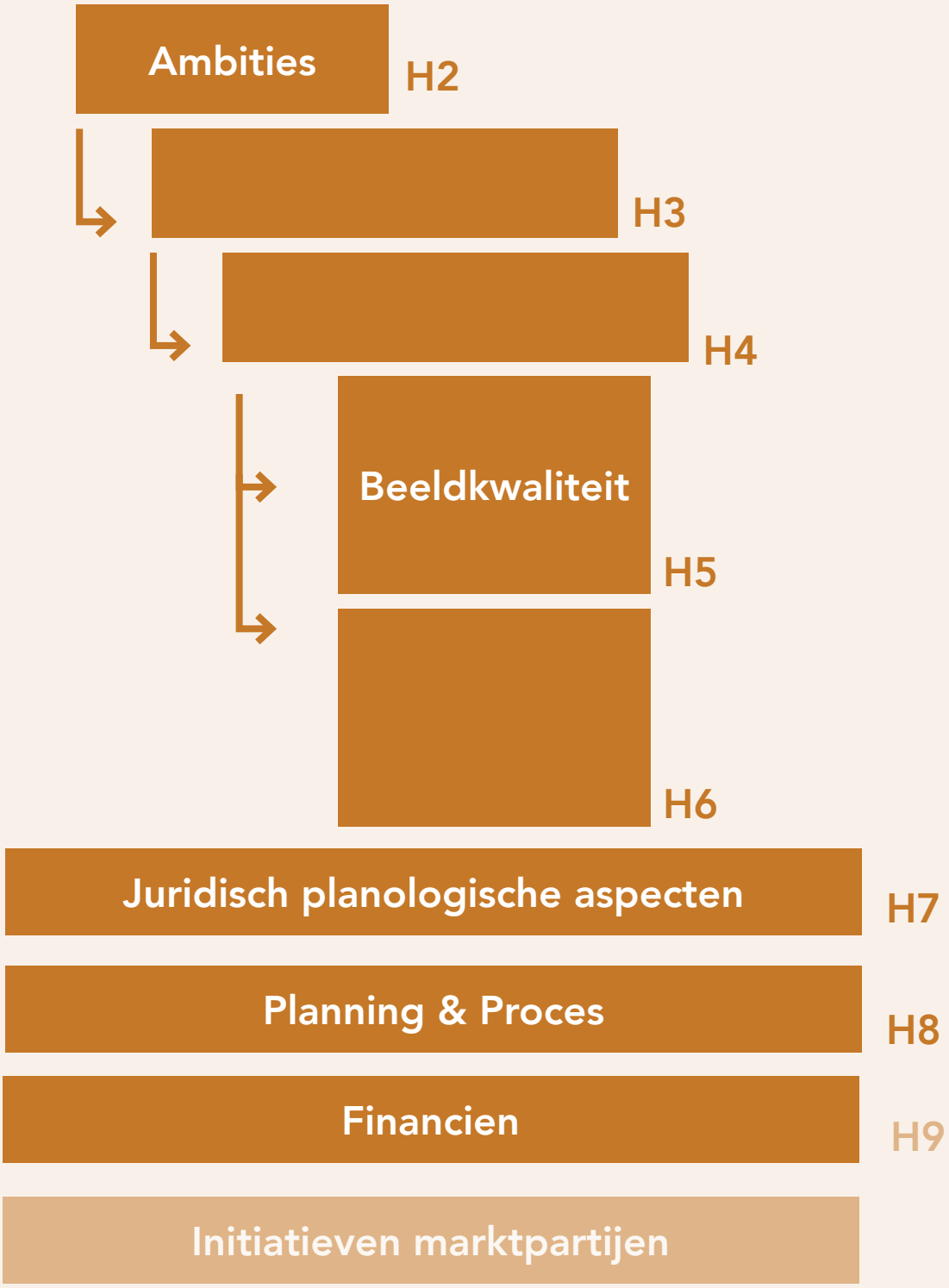
Op dit moment bevindt zich 119.000 m2 aan bruto vloeroppervlak (BVO) in het gebied, bestaande uit bedrijvigheid, hotels en woonboten. Volgens dit *Ontwikkelkader* heeft het gebied de potentie om door te groeien naar circa 285.000 m2 BVO in een mix van werken, wonen en meer voorzieningen. Transformatie is een dynamisch proces met een niet geheel voorspelbaar eindresultaat. Daarom worden bandbreedtes gehanteerd voor de hoeveelheid wonen en werken, met een aantrekkelijke mix per kavel. Die transformatie vergt gedurende de rit uiteraard veel maatwerk en afstemming met zittende bedrijven, want gedurende de metamorfose moet bij hen ‘de winkel wel open blijven’.

Met de intensivering van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen zal het Kauwgomballenkwartier ingrijpend veranderen. Voor een succesvolle en duurzame gemengde stadswijk is een aantrekkelijke openbare verblijfsruimte van cruciaal belang. Daarvoor moet de bestaande openbare ruimte, bereikbaarheid en (ondergrondse) infrastructuur worden aangepast. Meer groen, speelplekken en aangename verblijfsplekken creëren een omgeving waar bewoners, passanten en werkenden elkaar ontmoeten.

1.3 HET ONTWIKKELKADER

Amsterdam heeft van oudsher middels het uitgeven van kavels in erfpacht een grote mate van sturing op gebiedsontwikkeling. In die situatie kan de gemeente eenzijdig een gedetailleerd stedenbouwkundig plan maken, met een scherp gedefinieerd eindresultaat, en de bouwkavels vervolgens via tenders op de markt brengen. Die mate van sturing is niet mogelijk bij transformatieprojecten als deze, met zoveel zittende gebruikers, economische belangen en eigendomsverhoudingen. In het Kauwgomballenkwartier zijn bijna alle kavels in erfpacht uitgegeven. Ontwikkeling en transformatie van het gebied is daarmee sterk afhankelijk van de bereidheid en/of het initiatief van de zittende erfpachters (bedrijven, bewoners, verhuurders, beleggers et cetera).

Een ‘klassiek’ stedenbouwkundig plan voor het Kauwgomballenkwartier is met andere woorden niet aan de orde. In plaats daarvan schetst dit *Ontwikkelkader* reele mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier, in belangrijke mate gebaseerd op ideeën, wensen en initiatieven van de zittende gebruikers zelf. Het *Ontwikkelkader* is daarbij globaal waar het kan en precies waar het moet. Globaal, om de lokale kennis en creatieve oplossingen vanuit de markt niet onnodig te beperken. Precies, waar het noodzakelijk is om de plannen te laten stroken met belangrijke stedelijke ambities en beleid.


Ambities
H2
H3
H4
Beeldkwaliteit
H5
H6
Juridisch planologische aspecten
H7
Planning & Proces
H8
Financien
H9
Initiatieven marktpartijen

1.4 GESCHIEDENIS

Het Kauwgomballenkwartier is onderdeel van het grotere gebied dat bekend staat als Overamstel. Die naam is afgeleid van de ligging ten opzichte van de Amstel, die ter hoogte van de Omval een scherpe bocht maakt, waardoor het gebied vanuit de binnenstad gezien 'over de Amstel' lijkt te liggen.

De eerste aanzet tot industrialisatie en bebouwing van dit gebied begon in 1906 met de bouw van de Zuidergasfabriek, op de plek van het huidige Amstelkwartier. Vervolgens werd het gebied in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) aangewezen als industriezone. De ontwikkeling tot bedrijventerrein kwam echter pas goed op gang na de Tweede Wereldoorlog, op basis van het Uitbreidingsplan 'Industriegebied Duivendrecht' uit 1948. Het deel ten noorden van de toen geplande trambaan (het huidige tracé van de metrolijn en huidige gemeentegrens) kreeg de naam 'Overamstel'. Hier vestigden zich in de jaren '50 en '60 tal van bedrijven. Van deze bedrijfshallen van het eerste uur is momenteel nog een groot aantal gebouwen aanwezig. De bijzondere naam van het terrein wordt ontleend aan de firma Maple Leaf die er tussen 1956 en 2003 een kauwgomfabriek had gevestigd.

Het bedrijventerrein heeft ongeveer een halve eeuw gefunctioneerd als grotendeels monofunctioneel bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven, met een aantal woonboten die later in de Duivendrechtsevaart werden afgemeerd. In de *Visie Overamstel* (2005) is het Bedrijventerrein Overamstel benoemd als gebied met een potentie om te verdichten. Met de vaststelling van het *Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel* (2010) werd het mogelijk om naast bestaande bedrijvigheid ook ruimte te realiseren voor creatieve bedrijvigheid en voorzieningen, zoals een tweetal hotels. In 2017 namen twee erfpachters in het Kauwgomballenkwartier het initiatief voor transformatie en verdichting van het gebied met de presentatie van een eigen ambitiedocument waarin werd ingezet op een gemengde woon/werkwijk.

In de bijlagen van dit Ontwikkelkader is een Cultuurhistorische Waardestelling opgenomen met een uitgebreidere geschiedenis van het gebied.

1.5 LEESWIJZER

Het *Ontwikkelkader* bestaat uit 9 hoofdstukken die, in oplopende mate van concreetheid, de visie en uitgangspunten beschrijven voor de transformatie van het Kauwgomballenkwartier.

In Hoofdstuk 2 wordt eerst de overall visie op het gebied uiteengezet, aan de hand van vijf ambities met elk een aantal concrete ontwikkeldoelen.

Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de ontwikkelstrategie van de transformatie. In dit hoofdstuk staat ook de overzichtskaart van het *Ontwikkelkader* met de belangrijkste ruimtelijke kaders per kavel.

De vijf ambities voor het Kauwgomballenkwartier zijn in Hoofdstuk 4 vertaald in ruimtelijke-, programmatische- en ontwikkelprincipes. Deze principes, met duurzaamheid als belangrijke pijler, zijn de concrete uitgangspunten waaraan elke ontwikkeling in het gebied wordt getoetst.

Hoofdstuk 5 gaat in op de gewenste beeldkwaliteit van de gebouwen in relatie tot de beleving vanaf de openbare ruimte. Deze richtlijnen zijn minder dwingend van aard dan de ontwikkelprincipes, maar zij vormen, samen met de nieuwe Welstandscriteria, een instrumentarium voor de stedenbouwkundige supervisor en de welstandstoets op uiteindelijke bouwplannen.

In hoofdstuk 6 worden de ontwikkelprincipes uit hoofdstuk 4 uitgetekend als schetsontwerp voor de openbare ruimte, inclusief uitgangspunten voor de aanpak van verkeer, civieltechnische aspecten en parkeren.

Hoofdstuk 7 gaat in op de juridisch-planologische aspecten van het gebied en een aantal relevante onderzoeksresultaten.

Hoofdstuk 8 beschrijft de planning en de organisatie van het project in de periode nadat het *Investeringsbesluit* bij dit *Ontwikkelkader* is vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt ook stilgestaan bij de participatie en communicatie rondom dit project.

Hoofdstuk 9 gaat ten slotte globaal in op de kosten en baten van deze gebiedsontwikkeling.

1.6 CONTEXT

Het Kauwgomballenkwartier maakt onderdeel uit van het grotere Overamstel gebied dat op den duur zo'n achtduizend nieuwe woningen zal tellen. Het gebied bestaat uit een groot aantal losse buurten met eigen karakters en geschiedenissen. Op termijn is het de bedoeling dat Amsterdammers al die buurten als één samenhangende wijk gaan ervaren. Een goede spreiding van voorzieningen, één centraal winkelgebied en een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk langs aantrekkelijke parken, plantsoenen en pleinen dragen daar aan bij.
Deze paragraaf zet de belangrijkste uitgangspunten van de overkoepelende *Visie Overamstel* (2005) en actuelere deelgebied-overstijgende ontwikkelingen onder elkaar. Dit deelgebied-overstijgende kader is vormt de context waarbinnen het Kauwgomballenkwartier kan transformeren.

1. VERKAVELINGSRICHTINGEN

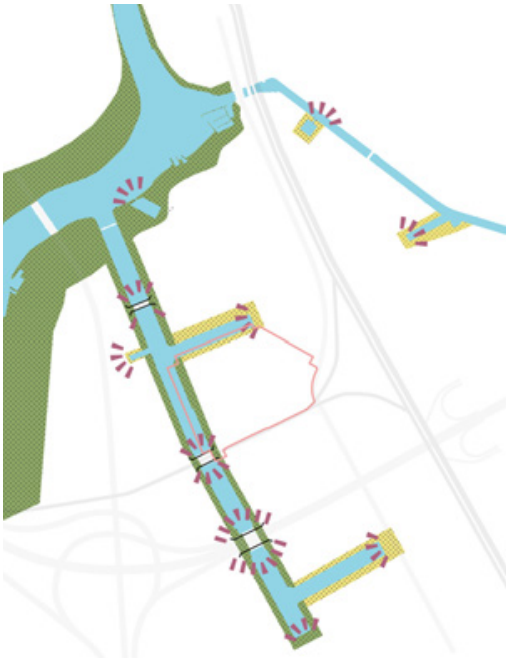
Op verschillende plekken in Overamstel komen de oude diagonale polderstructuur en de noord-zuid structuur van industrieterreinen uit de jaren '50 en '60 samen. Op die raakvlakken vormen ze aanleiding voor het creëren van doorzichten, driehoekige pleinruimtes, of verdraaiingen van bouwvolumes. Dit principe komt in het Kauwgomballenkwartier onder andere terug in het bouwblok van de Kauwgomballenfabriek en in diverse driehoekige pleinruimtes daaromheen.



2. GROENBLAUW RAAMWERK

De Duivendrechtsevaart met diens kenmerkende insteekhavens vormt de belangrijkste landschappelijke drager voor dit deel van Overamstel. De vaart wordt nog maar beperkt gebruikt voor de beroepsvaart en de recreatieve potentie is momenteel nog onbenut, zoals ook aangeduid in de *Watervisie Amsterdam* (2016).

Door langs de vaart een continu profiel van een groene openbare ruimte met verblijfskwaliteit te creëren, ontstaat een aantrekkelijke langzaam verkeersroute door de verschillende buurten richting het metrostation Overamstel. De weidsheid van de vaart naast de compact-stedelijke buurten biedt een aanleiding voor het maken van interessante vergezichten en groene verblijfsplekken aan het water. Woonboten en geveltuinen zijn zodanig ingepast dat ze daar een positieve bijdrage aan leveren. De insteekhaven aan de noordrand van het Kauwgomballenkwartier wordt gedeeld met Amstelkwartier 3e fase en biedt kansen voor een bijzondere verblijfsplek aan de kop van de haven.



3. HISTORISCH ERFGOED ALS DRAGER VAN BUURTIDENTITEIT

In Overamstel staan op diverse locaties oude cultuurhistorische relicten, die elk op hun manier een stuk identiteit meegeven aan de buurten in ontwikkeling. Zo zijn restanten van de Zuidergasfabriek, uit de begin 20e eeuw, opgenomen in het ontwerp van het Amstelkwartier en geven een uniek karakter aan de buurt. Het Bajeskwartier bouwt - letterlijk - voort op onderdelen van de Bijlmerbajes uit de jaren '70. In en rondom het Kauwgomballenkwartier staan enkele kenmerkende bedrijfsgebouwen uit de naoorlogse wederopbouwperiode die op hun beurt ook een interessant karakter meegeven aan de buurt.



4. OPTIMALE VERDELING VAN PROGRAMMA OVER DE BUURTEN

Overamstel bestaat straks uit buurten met elk zijn eigen programmatische mix en ruimtelijke opzet. Toch vormen de buurten samen de nieuwe wijk Overamstel, die straks door bewoners, werkenden en passanten als één logisch geheel wordt ervaren. Een van de zaken die daar aan bijdraagt is de clustering van een groot deel van de voorzieningen in het 'hart van de wijk': het winkelgebied van Amstelkwartier 3e fase. Hier doet iedereen uit de buurten straks de dagelijkse boodschappen en hier bevinden zich tal van wijkvoorzieningen. Daarnaast geven hoofdwegen zoals de Amstelstroomlaan en de Spaklerweg, die door meerdere buurten heenlopen, ook het gevoel dat er sprake is van één wijk. Aan die hoofdwegen is vaak sprake van hoge, flexibel te gebruiken gebouwplinten die door de jaren heen kunnen uitgroeien tot levendige stadsstraten.

Het streven naar één wijk gevoel betekent echter niet dat voorzieningen alleen in Amstelkwartier 3e fase worden gerealiseerd. Voor de verdeling van scholen en andere maatschappelijke voorzieningen is gezocht naar een optimale spreiding over de buurten.



5. GESCHAKELDE VERBLIJFSRUIMTES

Een andere samenhang tussen de buurten is de aaneenschakeling van openbare ruimten en een snoer van verblijfsplekken in het gebied. Straks is het bijvoorbeeld mogelijk om via een netwerk van aantrekkelijke autoluwe routes te fietsen of te wandelen naar het Bellavistapark, het winkelcentrum, de pleinruimte aan de kop van de insteekhaven en het toekomstige buurtplantsoen in het Kauwgomballenkwartier. Via een informele route door de binnenwereld van het Kauwgomballenkwartier zijn ook de groene oevers van de Duivendrechtsevaart en het metrostation Overamstel gemakkelijk te bereiken.



6. AUTO-ONTSLUITING PER BUURT, DOORLOPENDE FIETSROUTES

Omwille van duurzame mobiliteit en het creëren van autoluwe buurten met veel verblijfskwaliteit, is een verkeersmodel gekozen waarbij de buurten voor de auto worden ontsloten vanaf een paar robuuste wijkwegen (doorgaans 50 km/u), maar zonder 'sluiproutes' tussen de buurten onderling. Voor het fietsnetwerk geldt juist het tegenovergestelde: naast de doorgaande stedelijke fietsroutes is er ook een aantrekkelijk netwerk tussen de buurten onderling. Deze verscheidenheid in routes biedt fietsers interessante keuzeopties. Bijvoorbeeld een (rustige) route langs de Duivendrechtsevaart of meer reuring op de fietsroute langs de gebiedsontsluitingswegen.

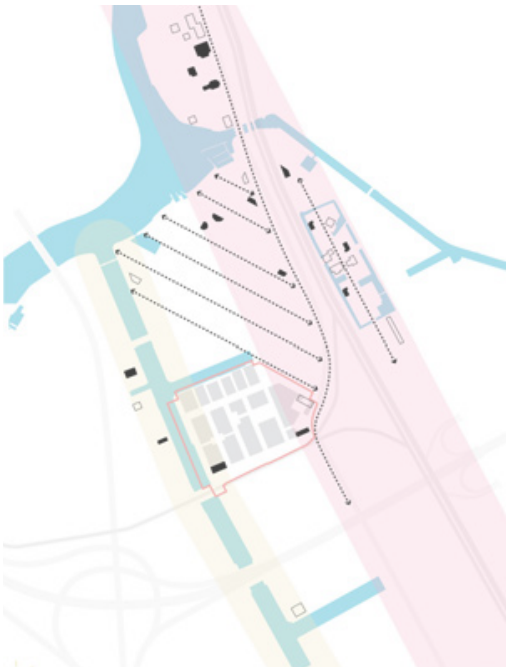


7. HOOGBOUW & ACCENTEN

De aanwezigheid van hoogbouw bepaalt mede het aanzicht en de skyline van Overamstel. Hoogbouw in Overamstel is doorgaans zo'n 60-70 meter hoog, en vormt in hoogte een duidelijk contrast met de omliggende bebouwing van doorgaans 15-30 meter.

Het stedenbouwkundig uitgangspunt van solitaire hoogbouw aan de randen van de buurten van Overamstel wordt voorgezet in het Kauwgomballenkwartier. In het huidige bestemmingsplan is deze buurt met twee hoteltorens al goed voorzien in hoogbouw. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor nog een derde toren (maximaal 70 meter). Geplaatst in de oude diagonale verkavelingsrichting van de buurt, kan deze een overtuigende voortzetting vormen van de hoogbouwaccenten aan de Spaklerweg.
Om een ongewenste clustering te voorkomen biedt het Kauwgomballenkwartier geen ruimte meer voor extra hoogbouw. In de buurt zijn, onder strikte voorwaarden, nog wel een paar 'accenten' tot 40 meter toegestaan die het karakter van de buurt kunnen verrijken.

In de hoofdstukken 4 (ontwikkelprincipes) en 5 (beeldkwaliteit) wordt hier wat dieper op ingegaan.



TOELICHTING HOOGBOUW

In Amsterdam worden gebouwen hoger dan 30 meter (circa 10 verdiepingen) beschouwd als hoogbouw. Hoogbouw in Overamstel is in het algemeen zo'n 60-70 m hoog en staat gepositioneerd de langs de hoofdstructuren van het gebied, zoals spoorlijnen en waterlopen, waarmee ze bijdragen aan het oriënteren in de stad. Alleen rondom het Amstelstation is sprake van een echt hoogbouwcluster, met torens van meer dan 100 meter hoog. Centraal in de buurten van Overamstel zelf wordt geen hoogbouw gerealiseerd.

De zone rondom de spoorlijn (rood) vormt de primaire hoogbouwzone van Overamstel, die met een paar onderbrekingen doorloopt naar het AMC in Zuidoost. In deze zone zijn momenteel een groot aantal nieuwe torens in uitvoering of planvorming. Een tweede hoogbouwcorridor ligt aan de entree van de snelweg A2 aan de Duivendrechtsevaart. Deze corridor is minder omvangrijk en positionering is meer diffuus. Eventuele nieuwe torens in deze zone dienen zorgvuldig te worden gepositioneerd, ook vanwege de zichtbaarheid vanuit de Amstelscheg.



2. DE AMBITIES

Amsterdam heeft hoge ambities voor de ontwikkeling van nieuwe of te transformeren buurten. Voor het succesvol functioneren van het gebied is het cruciaal te sturen op kwaliteit. Het Kauwgomballenkwartier van de toekomst moet een uniek stukje Amsterdam worden.
Om aan de transformatie van het Kauwgomballenkwartier richting te geven binnen de beleidsuitgangspunten, zijn in samenspraak met een aantal initiatiefnemende marktpartijen van het eerste uur vier onderscheidende ambities geformuleerd. De ambities formuleren kort en krachtig de visie op het gebied en brengen focus aan De ambities vormen het uitgangspunt voor zowel de gemeente als de initiatiefnemende marktpartijen.

Het gaat om de volgende ambities die het gebied onderscheiden: 'attractief en veelzijdig werken', 'wonen in een ondernemende omgeving', 'mobiliteit van de toekomst' en 'erfgoed als inspiratiebron'. De transformatie van het Kauwgomballenkwartier is een stapsgewijze ontwikkeling naar een levendige stadswijk met een hoge mate van diversiteit: een kleurrijke mix van wonen, werken en cultuur. Het industriële verleden, met fabrieken en hallen met de karakteristieke daken, blijft daarbij aanwezig en beleefbaar.

Een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling is ondenkbaar zonder een uitgesproken duurzame ambitie. Daarom is ook de ambitie 'duurzaam natuurlijk' benoemd, onderverdeel in een viertal kansrijke thema's: klimaatbestendig groen en water, energie en circulair. De ambities vormen de basis voor de Ontwikkelprincipes (Hoofdstuk 4), de uitgangspunten ten behoeve van Beeldkwaliteit (Hoofdstuk 5), en het ontwerp voor de openbare ruimte (Hoofdstuk 6).



ATTRACTIEF EN
VEELZIJDIG WERKEN



WONEN IN EEN
ONDERNEMENDE
OMGEVING



ERFGOED ALS
INSPIRATIEBRON



MOBILITEIT
VAN DE TOEKOMST



DUURZAAM
NATUURLIJK



Kauwgomballenfabriek



Isaäc Asscherpad



ATEC, Willem Fenengastraat 25

2.1 ATTRACTIEF EN VEELZIJDIG WERKEN

Het Kauwgomballenkwartier biedt een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor een breed scala aan bedrijven, met levendigheid op alle momenten van de dag, in een harmonieuze combinatie met de nieuwe woningen en voorzieningen. De ligging binnen de ring en de goede bereikbaarheid via alle soorten vervoer geven de buurt sowieso een voorsprong op veel andere plekken in en om de stad.

ONTWIKKELDOELEN

Behoud bestaande bedrijvigheid
In het kauwgomballenkwartier wordt momenteel volop gewerkt: naast een aantal producerende bedrijven, voor de industrie of bouw, zit er ook veel creatieve bedrijvigheid. Het is wenselijk om de huidige bedrijvigheid zo veel mogelijk te behouden en daarnaast op de kavels die transformeren ruimte te creëren voor nieuwe bedrijvigheid.

Intensiveren
De behoefte aan meer werkruimte in de stad is groot. Het Kauwgomballenkwartier kan extra ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid die zich goed laat mengen met wonen.

Vernieuwen
Voor het vestigen van nieuwe bedrijven liggen er met name kansen voor bedrijvigheid aansluit bij het huidige DNA van het gebied: producerende en creatieve bedrijvigheid met een focus op media, nieuwe (kleinschalige) maakindustrie en ambachten, maar ook ondernemers met andere bijzondere ideeën.

Diversiteit
Het Kauwgomballenkwartier biedt een breed spectrum aan werkvormen voor bestaande en nieuwe ondernemers. Het spectrum loopt uiteen van productie-, ambachtelijke- en creatieve bedrijven aan de ene kant, via bedrijfsverzamelgebouwen, broedplaatsen en expositieruimten naar kantoren, coworking spaces en thuiswerken aan de andere kant. Het Kauwgomballenkwartier is niet de plek voor grootschalige bedrijven en kantoren.

Flexibiliteit
Ruimten worden voor een deel zo gecreëerd dat ze voor meerdere functies bruikbaar zijn. Door te sturen op een dubbelhoge gebouwplint van 8 meter hoog is het onderste gedeelte van gebouwen voor meerdere doelen geschikt. Ook op de bovenverdiepingen is ruimte voor verschillende werkvormen. Uitgangspunt is voldoende ruimte voor productiebedrijven, maar in balans met een aantrekkelijk woonklimaat.



Inspiratiebeeld: Westergasfabriek



Inspiratiebeeld: Buiksloterham



Inspiratiebeeld: Visualisatie pontkade NDSM

2.2 WONEN IN EEN ONDERNEMENDE OMGEVING

Het Kauwgomballenkwartier biedt ruimte aan unieke woon(werk)projecten die inspelen op het robuuste en ondernemende karakter van het gebied. Geen doorsnee woonwijk, maar een plek die verrast en inspireert met een kleurrijk scala aan bewoners.

ONTWIKKELDOELEN

Nieuw Amsterdams woonmilieu
Bij de transformatie wordt ingezet op een woonmilieu dat inspeelt op de robuuste, rauwe industriële sfeer als na te streven kwaliteit van de buurt. Woonprojecten richten zich dan ook met name op avontuurlijk ingestelde bewoners en ondernemers, met ruimte voor niet-gangbare ideeën over wonen en werken.

Brede doelgroep
Het Kauwgomballenkwartier wil zich profileren als inclusieve buurt voor iedereen die een beetje avontuurlijk wil wonen. Met zoveel voorzieningen in de omgeving is het Kauwgomballenkwartier een goede plek voor oude en jonge bewoners, gezinnen en singles, arm en rijk.

Jongerenhuisvesting
Het Kauwgomballenkwartier is tevens een inspirerende plek voor studenten en jongeren; dichtbij de binnenstad, niet te aangeharkt, en optimaal bereikbaar met openbaar vervoer. Jongeren en studenten dragen op hun beurt bij aan reuring en levendigheid in het gebied.



Inspiratiebeeld: werk-woonstraten met ruimte voor bewoners en slimme bedrijfslogistiek



Slimme deelsystemen verminderen autobezit



Optimaal benutten potentie metrostation Overamstel



Beleving en gebruik van de duivendrechtsevaart vergroten.

2.3 MOBILITEIT VAN DE TOEKOMST

Het Kauwgomballenkwartier heeft een strategische ligging in de stad en is straks optimaal bereikbaar met metro, fiets en waar nodig de auto. De toekomstige woon/werkwijk ligt dichtbij drie treinstations met goede verbindingen naar de rest van Nederland.

ONTWIKKELDOELEN

Verbeteren Kwaliteit metroverbinding
Het Kauwgomballenkwartier ligt direct aan metrostation Overamstel, maar de stationsomgeving nodigt nog te weinig uit om er veel gebruik van te maken. Het is daarom wenselijk om de openbare ruimte rond het station een grote opknapbeurt te geven zodat de aantrekkelijkheid, (sociale) veiligheid en gebruiksvriendelijkheid wordt vergroot.

Verbeteren fietsontsluiting
De nieuwe fiets/voetgangersbrug over de insteekhaven zal een aantrekkelijke doorgaande fietsroute creëren langs de Duivendrechtsevaart. De route maakt een directe verbinding tussen de Amsterdamse binnenstad en het Amstel Business Park.

Duurzamere rol voor de auto
Het Kauwgomballenkwartier is goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer, dus er is geen noodzaak om de auto een hoofdrol in de buurt te geven. Door parkeren zoveel mogelijk op de kavels zelf op te lossen, is het mogelijk om parkeerplekken in de openbare ruimte gedurende de transformatie geleidelijk te schrappen en de vrijgekomen ruimte te benutten voor groen, sport, spel en andere gebruiksvormen die de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte vergroten. Met slimme autodeelconcepten kan een minimum aan auto's een maximum aan gebruikers bedienen.

Sterkere beleving van het water
Het water en de insteekhaven zijn kwaliteiten die nu nog onvoldoende worden benut. Binnen de speelruimte van de *Amsterdamse Watervisie* (2016) moet het mogelijk zijn om de beleving van het water sterk te vergroten, bijvoorbeeld met aanmeerplaatsen voor boten en ander recreatief gebruik van het water en de kades.



Andritz ASKO, Willem Fenengastraat 10



Inspiratie: Smederij NDSM



AMP Locatie, Paul van Vlissingenstraat 2



Kauwgomballenfabriek, Willem Fenengastraat 2-4

2.4 ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON

Het terrein werd in de jaren '50 ontwikkeld als onderdeel van het toenmalige Industrieterrein Amstel. Het kenmerkende aanzicht van de bedrijfshallen, waaronder die van kauwgomfabriek Maple Leaf, geven nog steeds in hoge mate karakter aan het gebied en bieden inspiratie voor de wijze van transformatie.

ONTWIKKELDOELEN

Behoud van structuur
Door de bestaande structuur van een 'stroken grid' te behouden, met haaks op elkaar staande smalle en brede straten, blijft het industriële verleden ook in de toekomst voelbaar.

Hergebruik en passende nieuwbouw
De transformatie zet in op restauratie en hergebruik van de meest karakteristieke panden uit de jaren '50. Maar de buurt is geen museum, dus ook nieuwbouw en verandering is welkom. Nieuwe gebouwen moeten wel aansluiten bij de sfeer en het karakter van het gebied, maar kopiëren of overschreeuwen de oudbouw niet.

Robuuste inrichting van de buitenruimte
De buitenruimte ontwikkelt zich stapsgewijs en biedt een robuuste en inspiratievolle setting voor werken en wonen.

Inspiratie uit historische bedrijfsactiviteiten
Het verhaal over de vroegere productie van goederen in het gebied, zoals de Kauwgomballenfabriek, spreken nog steeds tot de verbeelding en leggen een relatie met de oorspronkelijke functie van het terrein. De industriële erfenis biedt daarmee een authentieke en unieke setting voor het vestigingsmilieu.

CULTUURHISTORISCHE WAARDESTELLING

De bedrijfshallen uit de jaren '50 en vroege jaren '60, met hun kenmerkende dakvormen, waren een belangrijke aanleiding voor de ambitie 'erfgoed als inspiratiebron'. De gebouwen hebben formeel geen monumentale status, maar de gemeente heeft ze wel aangemerkt als cultuurhistorisch betekenisvol en behoudenswaardig (zie de *Cultuurhistorische verkenning en advies Industrieterrein OverAmstel,* 2012). Het voorliggende *Ontwikkelkader* daagt initiatiefnemers op het terrein dan ook uit om hergebruik en restauratie van deze hallen onderdeel te maken van hun transformatieplannen.

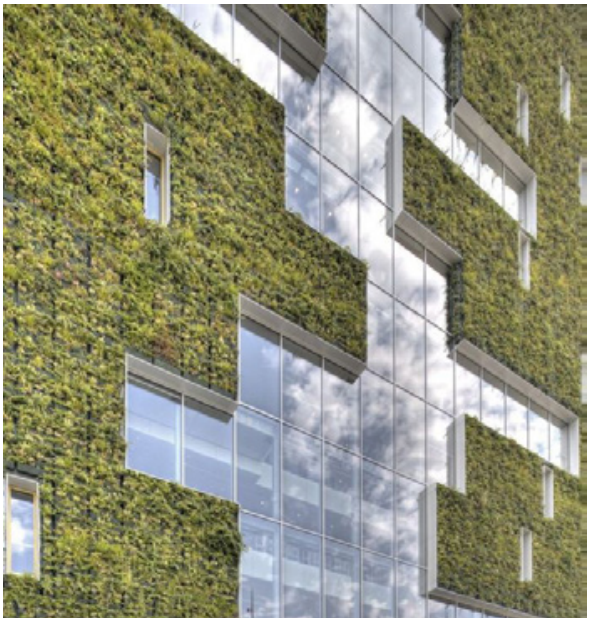
In september 2019 heeft de gemeente ook nog een *Cultuurhistorische Waardestelling* van de panden laten doen (zie bijlage), om hun cultuurhistorische betekenis en de transformatiemogelijkheden nader te bekijken. Duidelijk is dat de panden in de meeste gevallen eerst flink gerenoveerd moeten worden (onder andere op het vlak van klimaatbeheersing en isolatie) om ze geschikt te maken voor iets anders dan een bedrijfshal. Eerste initiatieven tot transformatie van deze panden in het gebied, bieden echter inspirerende voorbeelden van de mogelijkheden hiertoe.



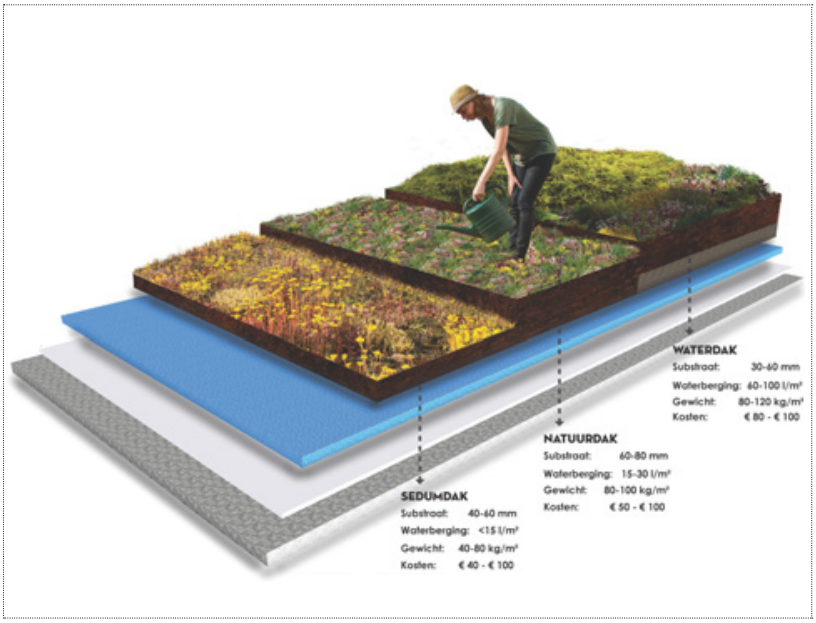
Inspiratie Klimaatadaptatie groen en water: BIGyard Gartenhof, Berlijn



Inspiratie Energie: Universiteitsgebouw Mönchengladbach



Inspiratie Circulair: Stadskantoor Venlo



Inspiratie Klimaatadaptatie water: Waterbergend dak

2.5 DUURZAAM NATUURLIJK

In het Kauwgomballenkwartier wordt hoog ingezet op duurzaamheid, met een ambitie die soms verder gaat dan het wettelijk vereiste maar nog wel technisch en financieel haalbaar. Belangrijke thema's zijn aanpassing aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie), duurzame energie en circulair bouwen. Deze thema's gaan goed samen met de industriële en dynamische karakter van het terrein.

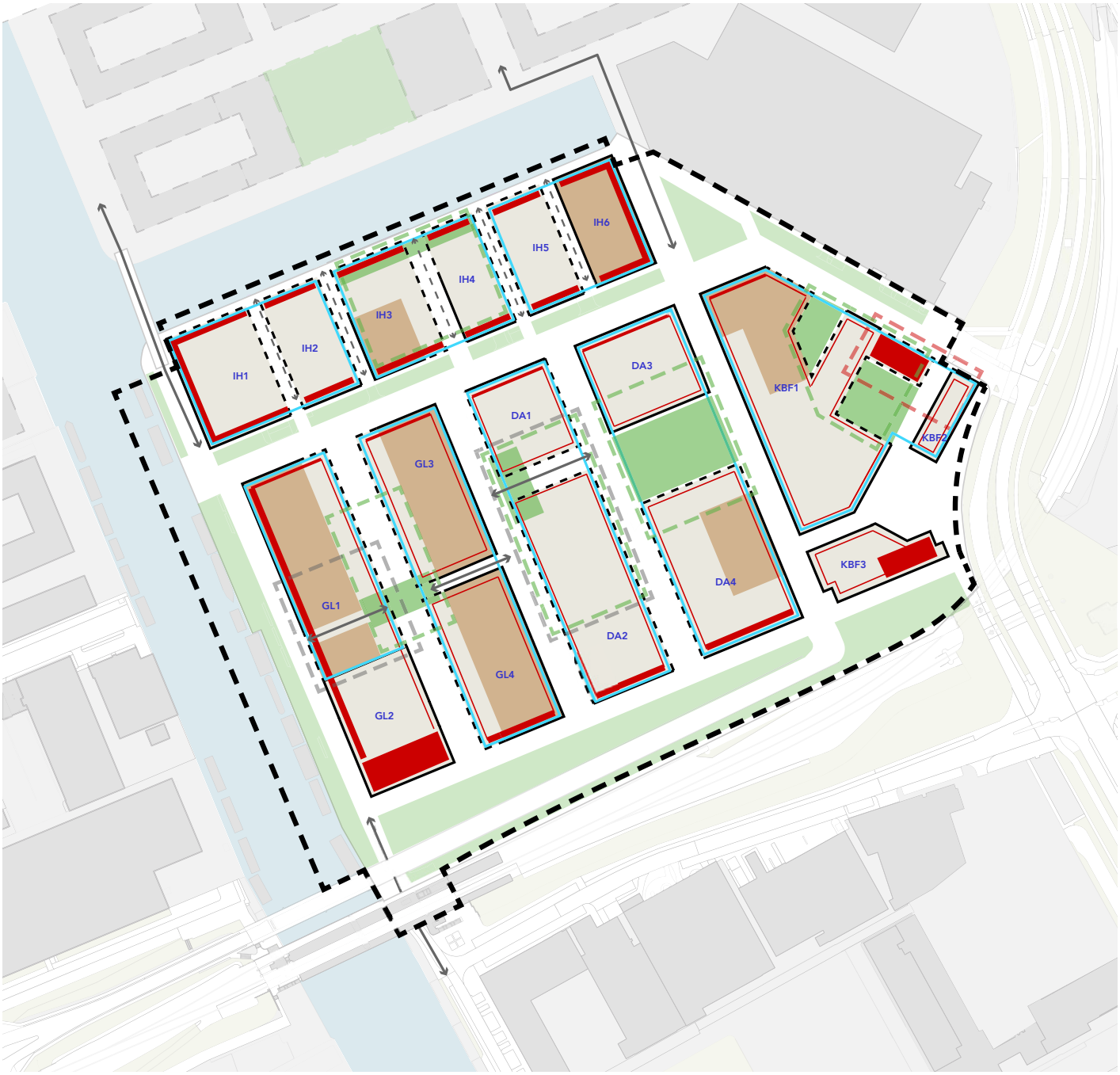
ONTWIKKELDOELEN

Klimaatadaptatief: meer groen
De transformatie van het gebied zet in op het behoud van waardevolle bomen en het toevoegen van nieuwe vormen van groen. Door de openbare ruimte 'natuurinclusief' te ontwerpen worden nieuwe ecologische verbindingen gelegd tussen het lokale groen en de ecologische hoofdstructuur van Amsterdam, bijvoorbeeld met bloemrijke bermen, natuurvriendelijke oevers en bomen. Meer groen op de kavels en gebouwen zelf versterkt die verbindingen en draagt bij aan een rijkere flora en fauna. Groene daken en gevels zorgen bovendien voor verkoeling (schaduw, verdamping) op warme dagen.

Klimaatadaptatief: water bergen
Belangrijk is om het gebied bestand te maken tegen episodes van regen en droogte die in de toekomst steeds heviger zullen worden. Daarom wordt ernaar gestreefd om veel regen op daken te bufferen (groene of blauwe daken) en vertraagd naar de openbare ruimte af te voeren. Ook in het ontwerp van kavels en de straten worden maatregelen genomen om regenwater te bergen of vertraagd af te voeren.

Duurzame energie
In principe wordt alle nieuwbouw 'energieneutraal' gerealiseerd, onder meer met zonnepanelen op daken en gevels, en een collectief warmte/koude netwerk dat zijn warmte/koude uit de bodem en de Duivendrechtsevaart haalt. Daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen dakoppervlak voor groen, water en/of voor duurzame energie. Ook bij de renovatie van bestaande gebouwen wordt ernaar gestreefd om de ambities van nieuwbouw zoveel mogelijk te benaderen.

Circulair
In de openbare ruimte en gebouwen wordt gewerkt met hergebruik van materialen en materialen met een kleine milieu-impact. Historisch waardevolle gebouwen worden dan ook zoveel mogelijk behouden en krijgen een tweede leven door renovatie en aanpassing. Afval wordt hoogwaardig gescheiden zodat dit weer als hoogwaardige grondstof kan worden gebruikt. Marktpartijen bouwen zoveel mogelijk 'flexibele gebouwen' die geschikt zijn (te maken) voor uiteenlopende functies. Zo wordt een duurzame en aanpasbare buurt gecreëerd die mee kan bewegen met veranderende woonwensen, woningbehoefte en soorten bedrijvigheid.



Overzichtskaart Ontwikkelkader

Rooilijnen
- Vaste gevelrooilijn
- Maximale gevelrooilijn

Max. bouwhoogte gevel
- 18 m
- 24 m
- 30 m

Hoogbouw
- 60-75 m
- zoekgebied hoogbouw

Openbare ruimte
- Openbare ruimte
- Openbare ruimte toegevoegd
- Openbare verbinding, langzaam verkeer
- Private doorgang of doorkijk
- Zoekgebied toegevoegde openbare ruimte
- Zoekgebied openbare verbinding

Bouwblokken
- Panden te behouden uit cultuurhistorische overwegingen
- GL2 Nummer bouwblok
- Ontwikkeleenheden

25 50 75 100m

3. ONTWIKKELSTRATEGIE

GEBIEDSONTWIKKELING FACILITEREN

Met de vaststelling van het *Principebesluit* in maart 2018 heeft de stad gekozen voor een geleidelijke transformatie van het Kauwgomballenkwartier van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengde woon/werkwijk. Maar anders dan in het Amstelkwartier, waar de nadruk op wonen ligt, ligt in het Kauwgomballenkwartier de nadruk op werken en wordt deze zelfs geïntensiveerd. De laatste jaren zijn er in dit gebied twee hotels bijgekomen en hebben zich hier ook nieuwe, veelal creatieve, bedrijven gevestigd. Andere bedrijven, en de woonbootbewoners in de Duivendrechtsevaart, zijn hier vaak al decennia geleden neergestreken.

Het overgrote deel van de kavels in het Kauwgomballenkwartier is in erfpacht uitgeven. Dat was voor de gemeente reden om het initiatief voor gebiedstransformatie met name aan de zittende gebruikers en bewoners te laten en hun voorstellen te faciliteren of aan te vullen. Dit voorliggende *Ontwikkelkader* is dan ook tot stand gekomen na een intensieve dialoog met vijf initiatiefnemers in het gebied die als eerste aan hebben gegeven dat zij willen transformeren. Succesvolle uitvoering van hun initiatieven kan een belangrijke aanjagende werking uitoefenen op andere sluimerende transformaties in het gebied.

ROL GEMEENTE

De eerste ontwikkelingen zullen op korte termijn starten, andere komen (veel) later tot ontwikkeling. Initiatieven van marktpartijen vinden dus niet gelijktijdig plaats en het gebied zal geleidelijk transformeren. De rol van de gemeente is om partijen te stimuleren en om ontwikkelingen in het Kauwgomballenkwartier in hun onderlinge samenhang te bekijken. De gemeente ziet er bijvoorbeeld op toe dat een evenwichtig woon/werkprogramma ontstaat, noodzakelijke voorzieningen (school, zorg) worden gerealiseerd en dat een goede openbare ruimte met groen wordt aangelegd. Daarnaast bewaakt de gemeente dat de initiatieven van marktpartijen ook bij dragen aan het gebiedsbelang. De achtergrond daarvan is dat alle belanghebbenden, ook de zittende bedrijven en bewoners, elkaar moeten kunnen (blijven) vinden in de samenwerking.

De Overzichtskaart van dit *Ontwikkelkader* laat zien dat alle kavels zijn ingedeeld in ontwikkeleenheden (de blauwe contouren in de linker kaart). Elk van deze ontwikkeleenheden heeft een set ruimtelijke uitgangspunten meegekregen. Die uitgangspunten waarborgen dat er samenhang blijft bestaan tussen de kavels binnen zo'n ontwikkeleenheid. Individuele kaveleigenaren die willen ontwikkelen gaan dan ook eerst in gesprek met de gemeente en andere partijen binnen hun ontwikkeleenheid om te komen tot een samenhangend initiatief met een correcte verdeling van bouwvolume. Die afstemming hoeft overigens niet te betekenen dat alle partijen in de ontwikkeleenheid gelijktijdig moeten bouwen of transformeren.

ONTWIKKELEN BINNEN HET ONTWIKKELKADER

De centrale opgave voor het Kauwgomballenkwartier is de transformatie van een traditioneel industrieel bedrijventerrein naar een gemengde stadswijk. Hierbij geldt dat bij transformatie er opnieuw wordt gekeken naar mogelijkheden van functies, passend in het dan geldende gemeentelijk beleid en passend in de omgeving. Kavelgewijs wordt gekeken naar de gebruiksmogelijkheden, met een mix van bedrijfsfuncties, kantoren, creatieve functies, horeca en een eventuele menging met wonen. Hierover vindt actief overleg plaats tussen gemeente en initiatiefnemers.

Komen zittende erfpachters met een plan dat wél in dit Ontwikkelkader past maar niét in het vigerende bestemmingsplan, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan een gewenste ruimtelijke procedure. Bij een uitgebreide procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) worden opnieuw regels vastgesteld over de bouw- en gebruiksmogelijkheden die passen in het dan geldende gemeentelijk beleid. Er geldt daarmee een nieuw ruimtelijk regime en kan er geen beroep worden gedaan op bestaande rechten uit het bestemmingsplan. De initiatiefnemer en de gemeente ondertekenen eerst een privaatrechtelijke overeenkomst in de vorm van een 'afsprakenbrief transformatie'. De brief is gebaseerd op de principes uit het Ontwikkelkader en bevat ruimtelijke, programmatische, financiële en procesmatige afspraken. Vervolgens levert de initiatiefnemer de nodigde informatie voor de juridisch-planologische procedure en stemt dit af met de gemeente.

Het Ontwikkelkader betreft een visie ten aanzien van stedenbouw, programma, openbare ruimte en duurzaamheid. Er is dus (nog) geen sprake van een bestemmingsplan, waarvoor ruimtelijk relevante onderzoeken noodzakelijk zijn voor de juridisch-planologische haalbaarheid van gebouwen en woningen.



Voorbeelduitwerking Kauwgomballenkwartier waarbij de helft van de kavels is getransformeerd volgens het Ontwikkelkader en de andere helft niet (of nog niet) is getransformeerd.



Voorbeelduitwerking Kauwgomballenkwartier waarbij alle kavels zijn getransformeerd volgens het Ontwikkelkader.

ONTWIKKELEN BINNEN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overamstel'(2010) biedt ruimte aan de zittende bedrijven en dit wordt op veel plekken gecontinueerd. Er wordt geen nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied opgesteld, hiermee worden bestaande rechten niet ingeperkt. Uitbreiding van creatieve bedrijvigheid binnen het vigerende bestemmingsplan vindt op dit moment ook plaats. De verwachting is dat op basis van dit Ontwikkelkader er kavelgewijs uitgebreide procedures plaatsvinden die het vigerende bestemmingsplan ten dele wijzigen.

UITGEEFBARE KAVELS EN ACTIEF GRONDBELEID

In het Kauwgomballenkwartier liggen nog twee kleine uitgeefbare kavels. Voorlopig beschouwt de gemeente deze kavels als 'strategische ruimte' en worden ze de eerste jaren nog niet uitgegeven. Alleen in uitzonderlijke gevallen overweegt de gemeente aankoop van reeds in erfpacht uitgegeven kavels.

ONTWIKKELING ZONDER VAST EINDBEELD

De consequentie van deze ntwikkelstrategie is dat niet zal worden toegewerkt naar een specifiek eindbeeld of einddatum. Zo is door de gemeente op voorhand geen planning te geven wanneer welke kavels zullen zijn ontwikkeld. Het ontwikkelkader dwingt namelijk geen kavelontwikkeling af: het biedt enkel de mogelijkheden hier toe. Het initiatief voor ontwikkeling blijft bij de erfpachters.

De gemeente kan met een aantal ingrepen in de openbare ruimte de gebiedsontwikkeling in goede banen geleiden. Het is mogelijk dat met tijdelijke inrichting al in een beginstadium van de transformatie aanpassingen aan de openbare ruimte worden gedaan. Om slijtage als gevolg van bouwacitiviteit te voorkomen, zal de definitieve inrichting van de straatprofielen grotendeels volgen op de kavelsgewijze ontwikkeling. Het gekozen concept van de openbare ruimte maakt deze stapsgewijze inrichting mogelijk. Voor een uitgebreidere toelichting zie H6.7 Groeimodel.

Erfpachters hebben dus drie mogelijkheden: niet ontwikkelen, ontwikkelen binnen ontwikkelkader en ontwikkelen binnen huidig bestemmingsplan. Op naastgelegen illustraties zijn twee mogelijke uitkomsten of momentopnamen van de gebiedsontwikkeling verbeeld. Dit betreffen voorbeelduitwerkingen. Want indien kavels middels het ontwikkelkader transformeren, bieden de ruimtelijke en programmatische kaders uit dit document de erfpachters de ruimte dit op verschillende manieren in te vullen.



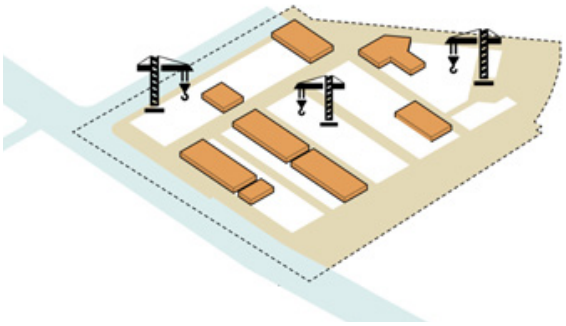
4. ONTWIKKELPRINCIPES

De ambities voor het Kauwgomballenkwartier uit hoofdstuk 2 worden in dit hoofdstuk concreet gemaakt in de vorm van ruimtelijke principes, programmatische principes en duurzaamheidsprincipes. Het zijn in totaal 21 principes die samen het uitgangspunt vormen voor elke ontwikkeling op een kavel of in de openbare ruimte. De principes zijn globaal waar het kan en precies waar het moet. Ze zijn zo opgesteld dat zij een helder kader bieden voor een ontwikkeling op een kavel enerzijds, maar anderzijds ook de samenhang bewaken met de hele buurt zodat er sprake blijft van een aantrekkelijk ontwikkelperspectief voor alle kavels eromheen. De ontwikkelprincipes vormen op hun beurt de basis voor Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit en voor het ontwerp van de openbare ruimte in Hoofdstuk 6.

4.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELPRINCIPES

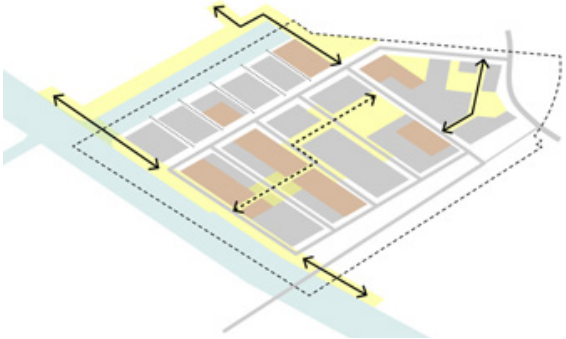
1. BEHOUD CULTUREEL ERFGOED

- Panden die in de *Cultuurhistorische verkenning* (2012) zijn aangemerkt als behoudenswaardig blijven zoveel mogelijk behouden.
- *Een nadere toelichting van dit principe staat in hoofdstuk 5 (Beeldkwaliteit) en in de bijlage over Cultuurhistorische Waardestelling.*



2. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

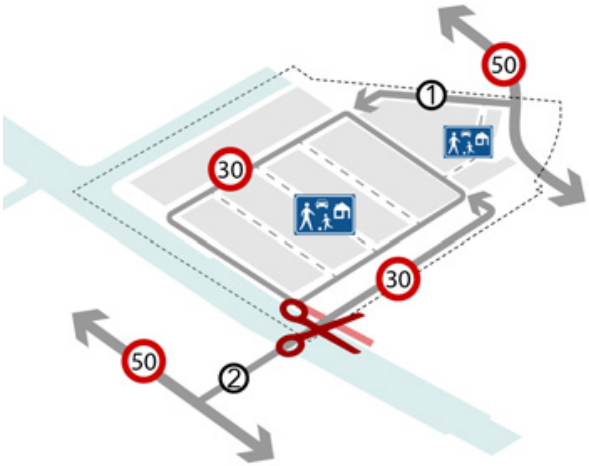
- De stapsgewijze transformatie binnen huidige perceelgrenzen, en het behoud van sommige loodsen, zorgen ervoor dat bestaande structuur van een stroken-grid intact blijft.
- Nieuwe doorsteken creëren een fijnmaziger netwerk binnen deze bestaande structuur. Die doorsteken zijn openbare verbindingsroutes of alleen visuele doorsteken.
- Binnen de bestaande structuur wordt meer openbare ruimte gecreëerd, passend bij een gemengde stedelijke woon/werkwijk.



Openbare verbinding
Openbare verbinding (indicatief)
Doorkijk

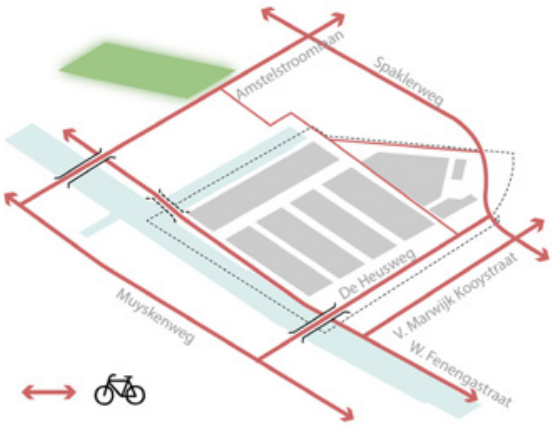
3. AUTOVERKEER: HET CIRCUIT

- De twee belangrijkste autotoegangen tot het gebied blijven in stand.
- Een knip voor autoverkeer in de Willem Fenengastraat (ter hoogte van het viaduct onder De Heusweg) voorkomt doorgaand verkeer tussen de buurten en creëert een aantrekkelijke en autoluwe omgeving van het metrostation.
- Een stedenbouwkundig 'erfprincipe' in de binnenstraten (15 km/u) biedt ruimte voor luwe binnenwerelden met verblijfskwaliteit, maar ook voldoende ruimte voor bedrijfslogistiek.
- In de buurt ligt een heldere ontsluitingslus: het Circuit. Het Circuit heeft twee inprikkers (30 km/u) die toegang bieden naar de gebiedsontsluitingswegen Joan Muyskenweg en Spaklerweg (50 km/u).



4. DOORGAANDE FIETSROUTES

- Doorgaande fietsroutes creëren logische verbindingen tussen het Kauwgomballenkwartier, de andere buurten van Overamstel en de rest van de stad.
- De openbare kade met nieuwe fietsbrug maken een doorgaande fietsroute langs de Duivendrechtsevaart mogelijk.
- In samenwerking met de gemeente Ouder-Amstel wordt de omgeving van metrostation Overamstel verbeterd, met meer parkeergelegenheid voor de fiets en een gebruikersvriendelijker inrichting voor langzaam verkeer.

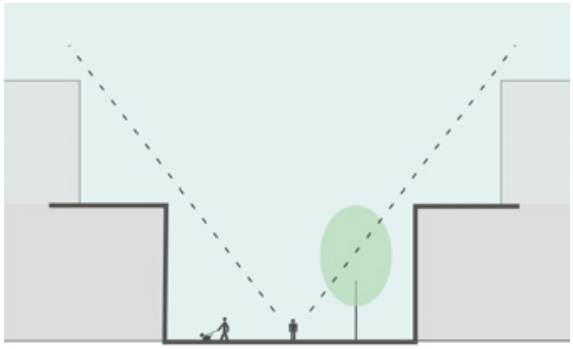


5. PARKEREN

- Conform stedelijk beleid gebeurt parkeren op eigen terrein (voor alle vervoermiddelen), binnen of onder het bouwblok, met minimale zichtbaarheid in de plint. Daarbij worden collectieve oplossingen gestimuleerd, omdat die vaak efficiënter zijn dan een parkeeroplossing per kavel.
- De parkeernorm zit aan de onderkant (is dus laag) van de bandbreedte in het huidige stedelijke parkeerbeleid. Nieuwe entrees naar parkeergarages zijn toegankelijk vanaf het Circuit (zie principe 3). Alleen bezoekersparkeren kan op straat plaatsvinden.
- Op de kavels is minimaal een kwart van de parkeerplaatsen geschikt voor elektrisch laden. De overige parkeerplaatsen zijn in de toekomst gemakkelijk geschikt te maken.
- Laden en lossen voor bedrijven gebeurt in principe op eigen terrein, maar kort laden en lossen mag ook in de openbare ruimte.
- Fietsparkeervoorzieningen bevinden zich op de kavels en zijn goed toegankelijk vanaf het maaiveld, om te voorkomen dat fietsen (toch) in de openbare ruimte worden gezet. De fietsvoorziening biedt oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen.

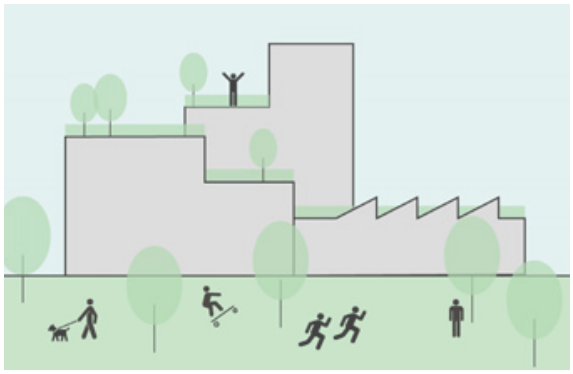


6. BOUWHOOGTE STRAATWANDEN



- De hoogten van straatwanden zijn aan maxima gebonden. Dit garandeert dat gebouwen een menselijke maat houden en een aantrekkelijke openbare ruimte met voldoende daglicht.
- Straatwanden staan in verhouding tot de breedte van de straat, aan de smallere straten zijn de hoogten beperkt. Om diversiteit in gevelhoogten te stimuleren, zijn lokaal echter wel uitzonderingen mogelijk.
- In het hele Overamstel gebied is geen ruimte meer voor nieuwe hoogbouw (60-70 meter). Uitzondering daarop is het kavel van de Kauwgomballenfabriek, waar volgens het bestemmingsplan een hoogte van 70 meter mag worden gerealiseerd.
- *Meer informatie over bouwhoogten staat in de Overzichtskaart Ontwikkelkader (hoofdstuk 3) en in hoofdstuk 5 over de Beeldkwaliteit.*

7. VERGROTEN EN VERBETEREN OPENBARE RUIMTE



- Bestaande en nieuwe openbare ruimten worden hoogwaardig ingericht, met een focus op verblijfskwaliteit en verduurzaming. Bij de inrichting van de kavels en de openbare ruimte wordt dit onder meer gedaan door deze groen en regenbestendig in te richten en bewoners en werkenden uit te nodigen te spelen, sporten en bewegen conform de *De Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen* (zie kader).
- Er komt tenminste één nieuw plantsoen centraal in de buurt, qua grootte vergelijkbaar met plantsoenen in het Amstelkwartier en de Weespertrekvaartbuurt.
- De drie bestaande straten in de binnenwereld van het Circuit worden bij transformatie van de kavels verbreed tot 18 meter.
- De openbare ruimte rondom metrostation Overamstel krijgt een forse kwaliteitsimpuls.
- *Meer informatie over deze principes staat in Hoofdstuk 6 over de Openbare Ruimte.*

OPENBARE RUIMTE VOOR SPORT, SPEL EN VERBLIJVEN

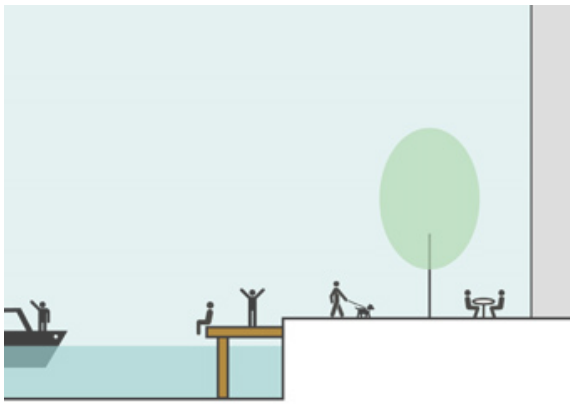
De gemeente Amsterdam heeft in december 2017 de *De Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen* vastgesteld. Met de enorme groei die Amsterdam momenteel doormaakt, vooral binnen bestaand stedelijk gebied, staat de realisatie van voldoende maatschappelijke voorzieningen onder druk. De nieuwe *Referentienorm* biedt daarom kwantitatieve en kwalitatieve handvatten voor het realiseren van voorzieningen in een nieuw of te transformeren gebied.

Eén van die 'maatschappelijke voorzieningen' is aantrekkelijke ruimte voor sport, spel en verblijven in de openbare ruimte. De Referentienorm hanteert dan ook vierkante meters voor dergelijke voorzieningen per buurt of wijk. Datzelfde geldt voor de 'maatschappelijke voorziening' groen, waarbij de Referentienorm onderscheid maakt tussen twee soorten groen: gebruiksgroen voor recreatie en verblijven, en ecosysteemgroen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

In hoofdstuk 6 over de Openbare Ruimte worden deze normen voor het Kauwgomballenkwartier toegelicht, rekening houdend met de bandbreedte van woningaantallen en het gemengd stedelijke woon/werkmilieu.

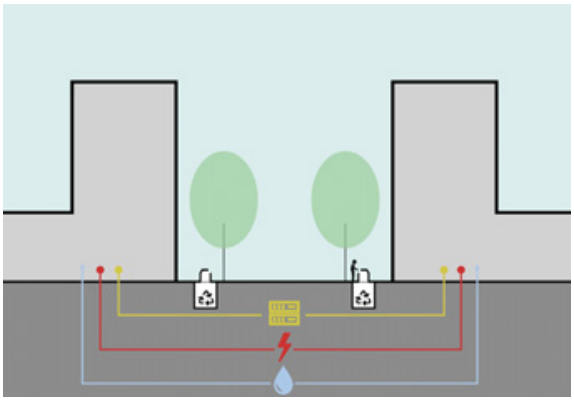
8. WATER

- De kades langs de Duivendrechtsevaart en insteekhaven worden vrij van bebouwing en krijgen een aantrekkelijke inrichting.
- De openbare toegankelijkheid van de kades wordt waar mogelijk vergroot. Bij de openbare delen ligt de focus op het vergroten van de verblijfskwaliteit, met ruimte voor groen, spelen en bewegen.
- De niet-openbare delen van de kade aan de insteekhaven krijgen een aantrekkelijke inrichting voor collectief gebruik door bewoners en bedrijven. Uitgangspunt is dat hier geen achterkantsituatie ontstaat en gebouwen zich richten naar de kade.
- De beleefbaarheid van de Duivendrechtsevaart en insteekhaven wordt vergroot met doorkijkjes vanaf de openbare ruimte. Die openingen zijn vrij van visuele obstakels en vergroten de bereikbaarheid van het water, bijvoorbeeld met steigers.



9. HET CIRCUIT ALS VOORZIENINGENLUS

- Vanuit een ondergrondse lus van nutsvoorzieningen onder het Circuit wordt het Kauwgomballenkwartier aangesloten op energie, water, data en andere nutsvoorzieningen.
- Ook de gescheiden afvalinzameling en de parkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich aan het Circuit.
- Technische nutsruimten en worden op de kavels ingepast in de gevels, met een minimale visuele impact.



TOELICHTING GEMENGDE WIJK

Een gemengde stadswijk bestaat uit een levendige mix van wonen, werken en voorzieningen in een juiste balans. Het College van Rijksadviseurs noemt in de publicatie Guiding Principles Metro Mix (2019) zeven argumenten om daar in hoogstedelijke gebieden op in te zetten:

1. Mengen creëert kruisbestuiving
2. Mengen reduceert mobiliteit
3. Gemengde gebieden zijn leefbaarder
4. Gemengde gebieden passen zich beter aan (adaptief)
5. Mengen stimuleert delen
6. Mengen ligt goed in de (vastgoed)markt
7. Mengen kan een impuls geven aan aangrenzende wijken

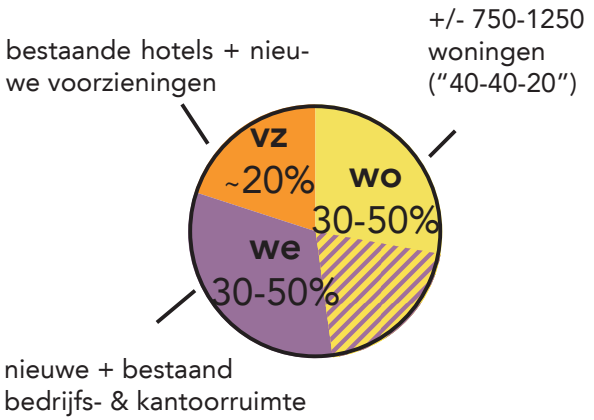
Voor een succesvol gemengd gebied moet worden voorkomen dat één van de functies overheerst, waardoor een gevoel wordt opgeroepen dat men woont op een bedrijventerrein of werkt in een woonwijk.

Uitgangspunt is daarom wonen en werken in een gelijke verhouding. Om de ontwikkelkansen echter niet onnodig te beperken en in te kunnen spelen op een wisselende marktvraag, worden in het Kauwgomballenkwartier bandbreedtes voor wonen en werken gehanteerd.
Deze functiemix sluit aan op vergelijkbare ontwikkelingen elders langs de ring A10, zoals in het Schinkelkwartier en Amstel Businesspark-Zuid, waar op (voormalige) bedrijventerreinen wonen mogelijk wordt gemaakt, maar met behoud van een substantiële werkfunctie.

4.2 PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELPRINCIPES

10. GEMENGDE WIJK

- Het Kauwgomballenkwartier wordt een gemengd stedelijke woon/werkwijk: een levendige mix van werken, wonen en voorzieningen.
- Voorzieningen (inclusief bestaande hotels) vormen ongeveer 20% van het totale bruto vloeroppervlak (BVO).
- De functies werken en wonen samen beslaan 80% van het totale BVO. Voor beide functies worden bandbreedtes gehanteerd: Minimaal 30% en maximaal 50% van het totale BVO per functie.
- Uitgangspunt is dat deze menging ook per ontwikkeleenheid wordt gerealiseerd, maar de optimale verhouding is mede afhankelijk van diens locatie en fasering in de tijd *(zie kader over Programma Kauwgomballenkwartier).*



11. LAADVERMOGEN VAN HET GEBIED

- De potentie voor verdichting van het Kauwgomballenkwartier is vergelijkbaar met die van andere transformatiegebieden in Amsterdam.
- Het 'maximum laadvermogen' (verdichting) van het terrein is naar schatting een toename van 119.000 m2 naar circa 285.000 m2 BVO, oftewel meer dan een verdubbeling. Dit komt neer op een bruto-buurt FSI van 2,2.



Nu
119.000m²

Straks maximaal
285.000m²

TOELICHTING LAADVERMOGEN

Mede als gevolg van verruimingen in het bestemmingsplan van 2010 nam de bruto vloeroppervlak (BVO) van het Kauwgomballenkwartier in de afgelopen jaren al stap voor stap toe. Met de komst van de twee hotels verdubbelde de BVO zelfs naar ongeveer 119.000 m2. Het bestemmingsplan biedt overigens ook op andere kavels in het gebied nog ruimte voor verdichting, met name door extra werkprogramma.

Met de voorgenomen introductie van woningen wordt het echter belangrijk om te bepalen hoeveel verdere verdichting het terrein aankan voordat de woon- en leefkwaliteit eronder gaat lijden. Dit wordt het 'maximum laadvermogen' genoemd. Een veelgebruikte manier om dichtheid uit te drukken is met de Floor Space Index (FSI). De bruto buurt FSI is een getalsverhouding die neerkomt op:

$$\text{Bruto Buurt FSI} = \frac{\text{Totale bruto vloeroppervlak van de buurt}}{\text{Totale bruto grondvlak van de buurt}}$$

Het maximum laadvermogen van de buurt is gesteld op een bruto-buurt FSI van 2,2. Dit komt neer op 285.000 m2 BVO. Dit getal kwam tot stand na diverse massastudies en een vergelijking met andere buurten in Amsterdam. De conclusie was dat het Kauwgomballenkwartier een hogere dichtheid aankan dan gemiddeld in Amsterdam en ook hoger dan in het naastgelegen Amstelkwartier (de onderbouwing daarvan staat in de bijlage *Referentiestudie Dichtheid*). Met dit maximaal laadvermogen wordt er op toegezien dat de buurt niet substantieel dichter wordt dan andere Amsterdamse transformatiegebieden met een vergelijkbare vervoersbereikbaarheid.

Bij het bouwen in hoge dichtheden is het belangrijk dat stedelijke voorzieningen zoals ruimte voor groen, spel en verblijven niet in het gedrang komen. *Zie hiervoor hoofdstuk 6.2 over de Amsterdamse Referentienormen.*

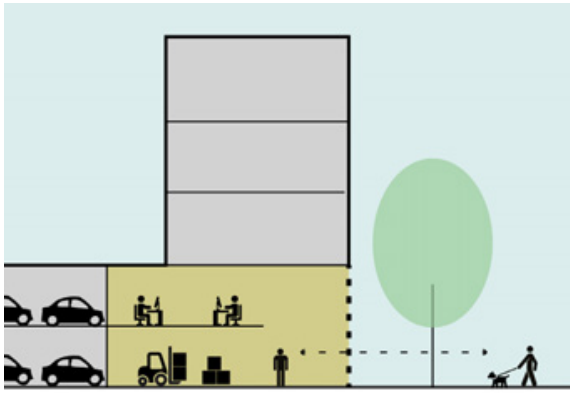
12. PRODUCTIEVE-CREATIEVE WIJK

- Het Kauwgomballenkwartier voorziet in de behoefte aan meer werkruimte in de stad: het totaal bruto vloeroppervlak aan werkruimte in het gebied wordt groter.
- Meer werkruimte draagt bij aan het versterken van het huidige 'DNA' van het terrein.
- Voor oude en nieuwe maakindustrie die zich laat mengen met wonen blijft er in het gebied voldoende ruimte.



13. PLINTFUNCTIES

- In gebouwplinten wordt een mix aan levendige functies geprogrammeerd, die zich richten naar de openbare ruimte. Het gaat daarbij om wonen, werken of voorzieningen. In welke verhoudingen is een kwestie van maatwerk op kavelniveau.
- Om een productief gebruik van gebouwplinten te bevorderen wordt per ontwikkeleenheid, of per kavel, minimaal 25% en maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de begane grondvloer bestemd voor productieve bedrijvigheid.
- Wonen in de gebouwplint, op strategische plekken aan de openbare ruimte, bevordert zowel de levendigheid als de sociale veiligheid op straat.
- Parkeren mag in de gebouwplint worden ondergebracht, maar bevindt zich binnenin het blok, en/of ondergronds, dus niet zichtbaar vanaf de straat.
- *Meer informatie over de plint en inpassing van parkeergarges staat in Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit.*



TOELICHTING PRODUCTIEVE-CREATIEVE WIJK

In het stedelijk beleidsdocument *Ruimte voor de Economie van Morgen* staat het Kauwgomballenkwartier aangemerkt als Productieve Wijk: een gemengd woon/werkmilieu waar ruimte is voor producerende bedrijvigheid. De reden hiervoor is dat er in stad ruimte nodig blijft voor bedrijven die goederen produceren, repareren, opslaan of distribueren. Hierin verschilt producerende bedrijvigheid van creatieve bedrijvigheid, die voornamelijk atelier- en kantoorachtige ruimte gebruikt. Afgelopen jaren hebben zich veel film- en media-gerelateerde bedrijven in het Kauwgomballenkwartier gevestigd die vaak op het grensvlak opereren van creatieve en productieve bedrijvigheid. Zulke bedrijven gebruiken kantoor- en atelierruimte maar doen ook aan productie van bijvoorbeeld decors en theaterproducties, film en design, radio uitzendingen en drukwerk.

Reeds in het *Principebesluit* van 2018 werd onderkend dat productieve bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is van het 'DNA' van het Kauwgomballenkwartier. De transformatie zou dat DNA dan ook moeten respecteren. De specifieke woon/werk mix van het terrein richt zich dan ook met name op ruimte voor ambachten, lokale productie en moderne hybride productiebedrijven die behoefte hebben aan een mix van kantoor- en bedrijfsruimte. Deze mix speelt in op een groeiende behoefte van bedrijven om zich te vestigen in een stedelijk milieu, dichtbij geschoolde arbeidskrachten, creativiteit en afnemers.

Het Kauwgomballenkwartier bestaat momenteel uit een mix van kleinschalige en middelgrote werkeenheden. Op dit karakter wordt voortgebouwd. Het is wenselijk om de huidige bedrijvigheid zo veel mogelijk te behouden en daarnaast op de kavels die transformeren ruimte te creëren voor nieuwe bedrijvigheid. In deze buurt is geen plek voor grote kantoorgebouwen, omdat die het karakter van het gebied in sterke mate zouden aantasten en ander programma in het gebied verdringen. Het behoud van bestaande bedrijvigheid wordt gemonitord. Voor grote kantoren zijn diverse andere locaties in de stad beter geschikt, zoals de Zuidas of de omgeving van het Amstelstation.

14. VESTIGINGSGROOTTE KANTOREN & BEDRIJVEN

- Het maximale formaat van één bedrijfsvestiging is 2.500 m2 BVO (zittende bedrijven uitgezonderd).
- Het maximale formaat van één kantoorvestiging is 1.500m2 BVO.
- Nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk, mits individuele gebruikers de maximale vestigingsformaten niet overschrijden.



15. WONEN

- Het Kauwgomballenkwartier wordt een inclusieve wijk met genoeg betaalbare woningen. Uitgangspunt is de verdeling 40% goedkoop, 40% middelduur, 20% duur.
- De voorkeur gaat uit naar woonvormen die zich laten mengen met werken.
- Een substantieel aandeel woningen betreft (gezins-)woningen groter dan 70 m2 GBO. Zo kan het gebied meer doelgroepen bedienen die in een stedelijke woon/werkwijk willen wonen.
- Op kavelniveau wordt ingezet op een mix van woningtypen en doelgroepen, gemengd met een niet-woonprogramma. Per kavel maakt de gemeente afspraken met initiatiefnemers over het woonprogramma, passend binnen het stedelijk beleid.



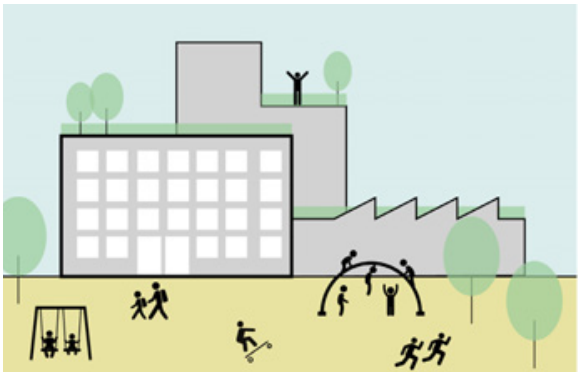
TOELICHTING WONEN

Zoals bekend is de Amsterdamse woningmarkt al jarenlang overspannen. Vooral lage- en middeninkomens komen er nauwelijks tussen. Het verdelen van het schaarse woningaanbod vraagt dan ook om meer grip van de gemeente op de woningmarkt. *De Woonagenda 2025* eist bij nieuwbouw genoeg betaalbare woningen, met een generieke verdeling van 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop. Per project kan het gemeentebestuur echter specifieke afwegingen maken en van deze algemene verdeling afwijken.

De hoge vierkante meter prijzen (grondprijs/bouwprijs/marktprijs) van woningen zorgen ervoor dat in veel transformatiegebieden vooral kleine(re) woningen worden gebouwd, zodat zich daar voornamelijk één- en tweepersoons huishoudens vestigen. Incidenteel hoeft dit geen probleem te zijn, maar op grote schaal levert dat geen inclusieve stad met een breed palet aan huishoudens. Een buurt vol kleine woningen is bovendien kwetsbaar voor tijden van economische neergang. Door de (vaak) korte woonduur in kleine dure (huur)woningen is een voortdurende instroom nodig van kansrijke nieuwkomers. Daarom wordt ervoor gepleit om in het Kauwgomballenkwartier ook grotere woningen te realiseren gericht op gezinnen. Dergelijke woningtypen kunnen ook in hoge dichtheid worden gerealiseerd en dragen bij aan diversiteit in het woonmilieu. Voor sociale huurwoningen wordt geadviseerd om marktpartijen te laten samenwerken met woningcorporaties.

16. VOORZIENINGEN

- In het gebied komt een alles-in-één-school met schoolplein en buurtkamer.
- Er is ruimte voor enkele nieuwe voorzieningen die passen in een gemengd stedelijke buurt en binnen het gemeentelijk beleid. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen een goed functioneren van het winkelcentrum in het Amstelkwartier ondersteunen.
- Het ontwerp van de openbare ruimte houdt rekening met de inpassing van groen, sport en spel. *Zie ook principe 7: Vergroten en verbeteren van openbare ruimte.*



TOELICHTING VOORZIENINGEN

Nagenoeg alle kavels in het Kauwgomballenkwartier zijn al uitgegeven in erfpacht en dat brengt voor nieuwe voorzieningen uitdagingen met zich mee. Voor een aantrekkelijke buurt is het belangrijk om bestaande voorzieningen in de nabije omgeving maximaal kans van slagen te gunnen (zoals het winkelcentrum in het Amstelkwartier), maar daarnaast is het ook wenselijk om lokaal voorzieningen toe te voegen.

Maatschappelijke voorzieningen
In het Kauwgomballenkwartier zijn circa 750 á 1.250 woningen gepland. De inpassing en spreiding van maatschappeiljke voorzieningen wordt op het (wijk) niveau van heel Overamstel bekeken. Voor het kauwgomballenkwartier betekent dit dat er in ieder geval behoefte is aan een alles-in-één-school en een buurtkamer. Over de inpassing van die voorzieningen vinden gesprekken plaats met zittende erfpachters in het gebied.

Nieuwe commerciële voorzieningen
In de gebouwplinten zijn lokale voorzieningen denkbaar die passen bij het stedelijke woon/werkgebied zoals horeca, een sportschool, zorg en consument verzorgende dienstverlening zoals een kapper, schoonheidsspecialist en dergelijke. Bij horeca kan worden gedacht aan lunchrooms, koffiezaken en restaurants. Er zijn al veel hotels in Overamstel en een verdere uitbreiding daarvan past niet in het huidige stedelijke overnachtingsbeleid. In de volgende planfase wordt de behoefte aan nieuwe voorzieningen verder ingevuld in afstemming met het winkelgebied van Amstelkwartier 3e fase, en in goed overleg met de zittende bewoners en gebruikers.

Winkelgebied
In het aangrenzende Amstelkwartier 3e fase is een winkelgebied gepland. Het winkelgebied loopt van de Amstelstroomlaan naar de kop van de insteekhaven en legt zo een verbinding tussen het Amstelkwartier en het Kauwgomballenkwartier. Het winkelcentrum combineert winkels met diverse wijkvoorzieningen en heeft goede verbindingen met de omliggende buurten. Er ligt dus een kans om hier een levendig wijkcentrum van Overamstel te creeren. In het Kauwgomballenkwartier is het daarom niet wenselijk om losse detailhandelsvestigingen (zoals supermarkten) toe te staan.

PROGRAMMA KAUWGOMBALLENKWARTIER

Volgens ontwikkelprincipe 11 kan de buurt een verdichting aan van de huidige 119.000 m2 naar circa 285.000 m2 BVO. Dit programma bestaat voor 80% uit wonen/werken en voor 20% uit voorzieningen.

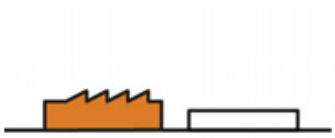
Voorzieningen

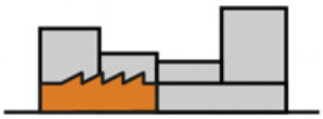
De precieze metrages voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden in de volgende planfase uitgewerkt, maar voorlopig wordt de hoeveelheid nieuwe voorzieningen ingeschat op een ruime 12.000 m2 BVO. De metrages voor de twee bestaande hotels blijven staan op 45.000 m2. De som van (bestaande en nieuwe) voorzieningen komt daarmee op 57.000 m2 oftewel 20% van het totale BVO.

Wonen en werken

De resterende 228.000 m2 BVO is geschikt voor wonen en werken. Volgens ontwikkelprincipe 10 bestaat minimaal 30% en maximaal 50% van het totale BVO uit wonen en datzelfde geldt voor werken. Die bandbreedte komt dus neer op een minimum van 85.500 m2 en maximum van 142.500 m2 BVO voor zowel wonen als werken. Onder deze metrages vallen ook alle overige ruimtes zoals de technische ruimtes en bovengrondse parkeergarages.

Uit die bandbreedte volgt een globaal woningaantal van 750 - 1.250 woningen. Het precieze aantal is echter afhankelijk van de uiteindelijk gekozen aandeel wonen en de gemiddelde woninggrootte.





Nu

In het Kauwgomballenkwartier is momenteel het volgende programma aanwezig:

- 11 woonboten
- 72.000 m2 bedrijvigheid en kantoren
- 45.000 m2 hotel
- Geen maatschappelijke voorzieningen

Straks

In het Kauwgomballenkwartier is ruimte om te ontwikkelen tot de volgende bruto maxima:

80% BVO (30-50% per functie)

- 85.500 - 142.500 m2 wonen + 11 woonboten
- 85.500 - 142.500 m2 bedrijvigheid en kantoren

20% BVO (~57.000 m2)

- 45.000 m2 hotel
- Een alles-in-eenschool + buurtkamer
- Meerdere kleinschalige commerciële voorzieningen

Totaal nu: +/- 119.000 m2 BVO

Totaal straks: 285.000 m2 BVO

Netto toevoeging: 166.000 m2 BVO

Metrage huidig programma betreft een schatting door de gemeente Amsterdam en waarden kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Wijzigingen hierin hebben geen effect op de hoogte van maximale laadvermogen in de eindsituatie.

Verdeling programma per ontwikkeleenheid
Met dit totaalprogramma voor de hele buurt kan een verdeling van programma worden gemaakt voor een individuele ontwikkeleenheid of kavel. De hoeveelheid BVO is begrensd om te voorkomen dat het maximaal laadvermogen van het gebied zal worden overschreden, of de partijen die als eerst transformeren een onevenredig groot aandeel van de beschikbare BVO's ontwikkelen.

1. Het bestemmingsvlak en de bouwhoogte uit het huidige bestemmingsplan worden gebruikt als uitgangspunt.

2. Binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan is het maximale ontwikkelvolume bepaald, uitgaande van bedrijfsmatig gebruik.

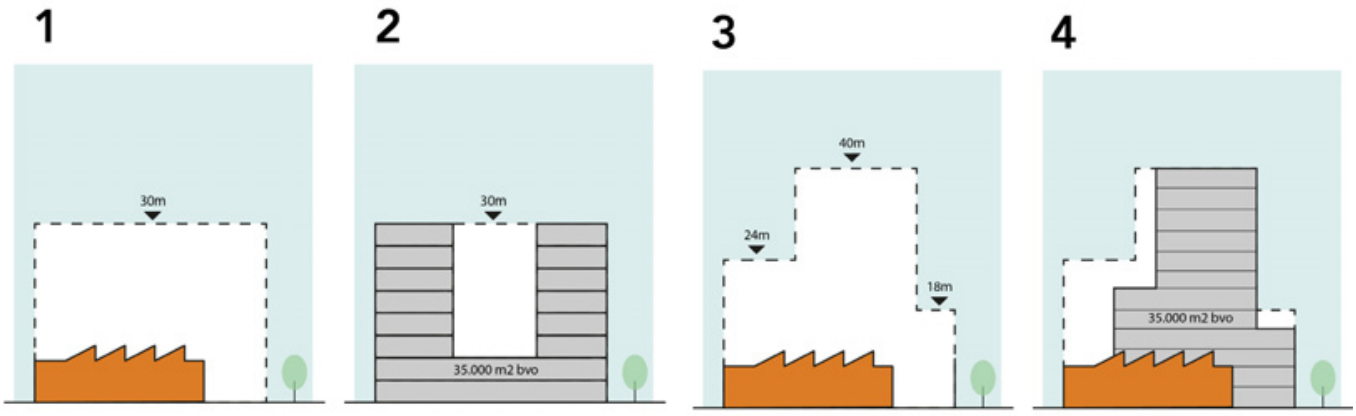
3. Vervolgens vormen de rooilijnen en bouwhoogtes uit het Ontwikkelkader de uitgangspunt voor de nieuwe situatie.

4. Het maximale ontwikkelvolume binnen het huidige bestemmingsplan wordt gebruikt als bovengrens voor de ontwikkeling binnen het Ontwikkelkader. De BVO's uit het huidige bestemmingsplan passen ruim binnen de nieuwe contouren van het Ontwikkelkader. Hierdoor blijft er voldoende ontwerpvrijheid voor de initiatiefnemende partij om een ontwerp te maken binnen de mogelijkheden van het ontwikkelkader. Het is uiteraard ook mogelijk om minder te ontwikkelen dan dit maximum, dat heeft vanuit de ontwikkeling van het gebied zelfs de voorkeur.

Het maximale laadvermogen binnen het huidige bestemmingsplan is namelijk berekend op +/- 320.000 m2 BVO. Dit is hoger dan wat als maximaal laadvermogen voor het Kauwgomballenkwartier is bepaald (285.000 m2 BVO). Dit is te verklaren omdat in het huidige bestemmingsplan uitgaat van een bedrijfsmatige functie en geen rekening is gehouden met de eisen die voor een woonomgeving aan de openbare ruimte wordt gesteld. *(Zie H6.2 Groen-, Speel en Sportnorm)*

Wanneer alle kavels tot die bovengrens willen ontwikkelen zal het maximaal laadvermogen worden overschreden. De verwachting is echter niet dat alle kavels die bovengrens zullen bereiken. Wanneer na een aantal jaar het maximum toch in zicht komt, kan zo nodig worden bijgestuurd. De gemeente kan dan besluiten om bij de resterende transformatie minder BVO's per kavel toe te staan, of in samenspraak met de dan ontwikkelende partijen de openbare ruimte verder te vergroten bijvoorbeeld in de vorm van extra pockets groen.

De verdeling in programma (wonen, werken, voorzieningen) per kavel wordt bepaald in samenspraak met de ontwikkelende partij. Uitgangspunt is een combinatie van wonen en werken in iedere ontwikkeleenheid. De gemeente ziet er op toe dat het verdeling op gebiedsniveau binnen de bandbreedtes blijft (min 30% en max 50% voor wonen en werken). Ook kunnen bepaalde locaties in het gebied aanleiding vormen voor een specifieke programmering.



Maximale contour volgens huidige bestemmingsplan

Maximale ontwikkelvolume (BVO) binnen huidig bestemmingsplan als maximaal ontwikkelvolume ontwikkelkader

Maximale contour volgens Ontwikkelkader (roolijnen & hoogtes)

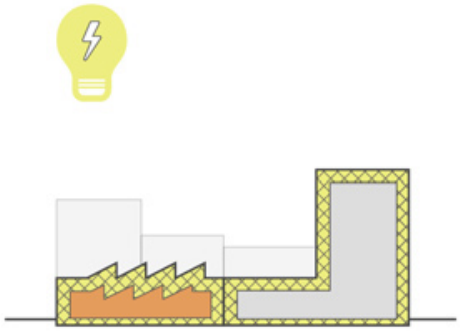
Max ontwikkelvolume (BVO) past ruim binnen contouren Ontwikkelkader: dit biedt ontwerpvrijheid voor initiatiefnemende partij

4.3 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

17. STEDELIJK BELEID & WETGEVING LEIDEND

- Duurzaamheidsbeleid is sterk in ontwikkeling. Wanneer stedelijk beleid of landelijke wetgeving vooruitstrevender zijn dan dit Ontwikkelkader geformuleerd, dan zijn die altijd leidend.

18. DUURZAME ENERGIE EN AARDGASVRIJ



- De warmte-, koude- en elektriciteitsvraag van nieuwbouw wordt geleverd door duurzame lokale bronnen. Nieuwbouw wordt niet aangesloten op aardgas of hoge temperatuur stadswarmte.
- De nieuwbouw wordt energieneutraal gerealiseerd met een EPC van 0,0 of BENG-3 = 100%. Daarbij wordt gestreefd naar 'energiepositief' bouwen met een EPC kleiner dan nul.
- Bestaande bouw wordt meegenomen in transitie naar duurzame energie. De energieprestatie van de bestaande bouw wordt verbeterd door isolatie en gebruik van duurzame energiebronnen.
- In het Kauwgomballenkwartier wordt een collectief lage temperatuur bronnet aangelegd, gevoed door ondergrondse warmte/koude opslag (WKO) en warmte/koude uit de Duivendrechtsevaart. De installaties worden zo ingepast dat de visuele en ruimtelijke impact minimaal blijft. Waar mogelijk sluit ook bestaande bouw aan op het bronnet.

TOELICHTING DUURZAME WARMTE- EN KOUDE

Voor het Kauwgomballenkwartier is onderzoek gedaan naar een warmte/koude voorziening die geldt als duurzaam, open en betaalbaar. Een collectief netwerk met een watertemperatuur van 15-20 °C ('bronnet') kwam als beste uit de bus. De warmte wordt per gebouw opgewaardeerd naar de benodigde temperatuur. Dit netwerk is een collectief systeem voor de hele buurt. Individuele oplossingen zijn niet wenselijk, omdat alle kavels in dat geval hun eigen warmte/koude bronnen (WKO) zouden slaan die elkaar in deze hoge dichtheid negatief zouden beïnvloeden (interferentie).

In het Kauwgomballenkwartier staat een datacenter. De restwarmte daarvan (koelwater) bleek echter niet geschikt om als bron te dienen. Er is daarom gekozen voor een aantal diepe ondergrondse warmte/koude opslag (WKO) bronnen die op strategische plekken in de buurt worden geslagen. Zulke bronnen worden in principe gevoed door zomerwarmte en winterkoude, maar indien nodig worden zij geregenereerd (bijgestaan) door water uit de Duivendrechtsevaart. Het bronnet verbindt de verschillende WKO's met elkaar en haalt water uit de vaart.

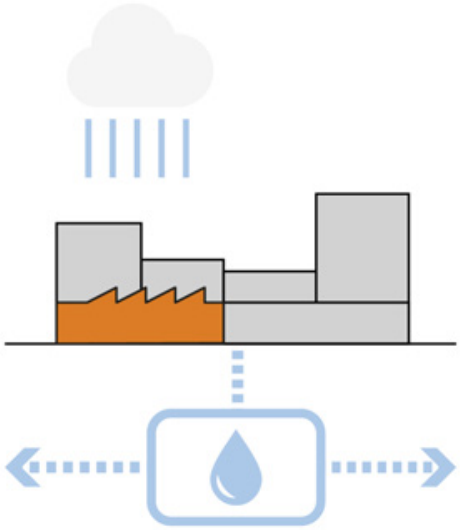
Een collectief systeem vraagt om begeleiding vanuit de gemeente. De gemeente heeft daarom het voornemen om een concessie aan een marktpartij te verlenen voor de aanleg en levering van het bovenbeschreven systeem. Nieuwbouw is verplicht daarop aan te sluiten krachtens een door de gemeenteraad vastgesteld warmteplan. Het is mogelijk dat sommige kavels reeds bouwen of transformeren voordat het collectief systeem gereed is. In dat geval worden maatwerk afspraken gemaakt met de initiatiefnemers. Wellicht kunnen zij aanvankelijk een eigen WKO aanleggen die later onderdeel wordt van het collectieve systeem.

Bestaande bouw

Bovenbeschreven systeem is in eerste instantie bedoeld voor moderne, zeer goed geïsoleerde nieuwbouw. Momenteel is het merendeel van de gebouwen in het Kauwgomballenkwartier nog volledig afhankelijk van aardgas. Dat zal op termijn, net als elders in Amsterdam, moeten veranderen. De gedachtegang is dat bestaande gebouwen in de komende jaren beetje bij beetje worden gerenoveerd (of sloop/nieuwbouw) en daarna alsnog geschikt zijn om aan te sluiten op het collectieve systeem. Om naar de benodigde temperatuur voor warmtelevering te gaan, kan gebruik worden gemaakt van een warmtepomp.

19. KLIMAATADAPTATIE: WATER

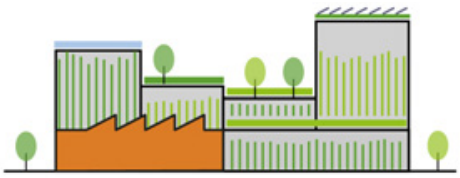
- Het Kauwgomballenkwartier worden de kavels en de openbare ruimte zoveel mogelijk Rainproof ingericht
- De openbare ruimte wordt dusdanig ontworpen dat de kans op schade aan gebouwen en infrastructuur als gevolg van zware buien geminimaliseerd wordt.
- Voor de te ontwikkelen kavels geldt de verplichting te voorzien in een minimale bergingscapaciteit van 60 liter per m2 bebouwd oppervlak. In geval van een hergebruiksysteem is dit tenminste 90 liter per m2.
- Een hemelwaterberging loost maximaal 1 liter per m2 bebouwd oppervlak op een openbaar riool en is na 60 uur leeg. In geval van een hergebruiksysteem is na 60 uur tenminste 30% leeg.
- Voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste dat het een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.



20. KLIMAATADAPTATIE: GROEN

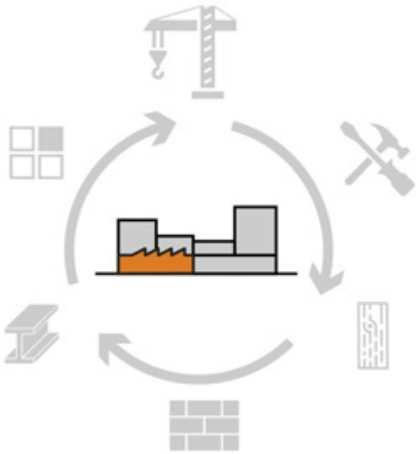
- Aan het nu stenige bedrijventerrein wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd voor verkoeling op hete zomerdagen.
- Het ontwerp van de openbare ruimte maakt gebruik van het stedelijk beleidsdocument *Natuurinclusief Bouwen en Ontwerpen* (2018).
- Ook op de kavels wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Dit gebeurt door een combinatie van waterbergende, watervasthoudende en natuurvriendelijke daken en gevels, als ook het aanbrengen van faunavoorzieningen en groene inrichting van het terrein.
- *Zie ook hoofdstuk 5 (Beeldkwaliteit) over de gebruiksmogelijkheden van lage, middelhoge en hooggelegen daken.*





21. CIRCULAIR BOUWEN

- Toepassingen van hout in de bouw en de openbare ruimte hebben een FSC-keurmerk.
- De Milieuprestatie index van gebouwen (MPG) is niet hoger dan 0.7 voor nieuwbouw woningen en kantoorruimte.
- Nieuwbouw is zo ingedeeld dat functiewijzigingen mogelijk zijn zonder ingrijpende verbouwingen of sloop.
- De materialen en systemen in gebouwen zijn demontabel en (gedeeltelijk) herbruikbaar.
- In de openbare ruimte en gebouwen worden hergebruikte en/of 'biobased' materialen toegepast.
- Bouwafval wordt zoveel mogelijk gescheiden.





5. BEELDKWALITEIT

5.1 INLEIDING

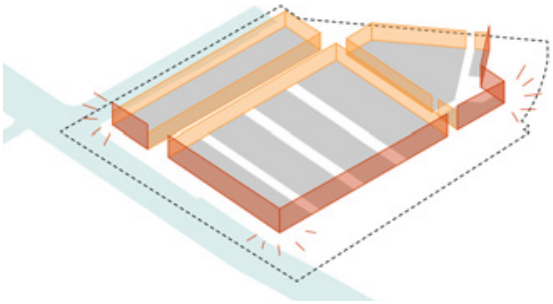
Als aanvulling op de Ontwikkelprincipes van hoofdstuk 4 noemt dit hoofdstuk een aantal uitgangspunten voor de beoogde beeldkwaliteit van de gebouwen. In veel gevallen liggen deze uitgangspunten in het verlengde van één of meer eerdergenoemde ontwikkelprincipes, en daar wordt dan ook frequent naar verwezen. De beoogde beeldkwaliteit hangt uiteraard sterk samen met de inrichting van de openbare ruimte, waarover meer in hoofdstuk 6 te lezen is. De uitgangspunten in dit hoofdstuk vormen samen met de Welstandscriteria een kader waarmee in de bouwplanbegeleiding, supervisie en behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandscommissie) gezocht kan worden naar een optimaal ontwerp.

Voor de welstandscriteria wordt het toegekende ruimtelijke systeem veranderd van 'Bedrijventerreinen' (8e) naar 'samengestelde woonblokken' (8e) om de beoogde transformatie naar een gemende stadsbuurt mogelijk te maken. Deze criteria zijn onderdeel van de nota De Schoonheid van Amsterdam. Daarnaast zal het Kauwgomballenkwartier aangemerkt worden als transformatiegebied, waarmee het welstandsniveau gedurende de transformatie naar 'bijzonder' zal worden verhoogd. Het bijzondere niveau is van toepassing omdat van de ontwerper of aanvrager tijdens dit transformatieproces een grotere inspanning wordt verwacht om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

5.2 ROOILIJNEN

Formele buitenranden

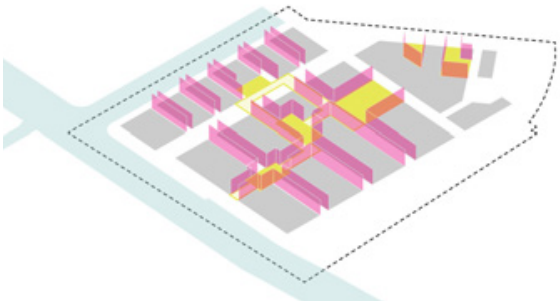
- Gevels aan de hoofdstructuur van Overamstel (rood aangegeven randen van het gebied) hebben een vaste rooilijn.
- Gevels aan de randen van de binnenwerelden (oranje) worden in principe ook in de rooilijn gebouwd, maar hier zijn incidentele uitsparingen mogelijk.



Formele buitenranden

Informele binnenwereld

- Gevels aan de binnenstraten mogen verspringen in diepte: daar zijn alleen maximale rooilijnen aangegeven om te voldoende straatbreedte te garanderen. Verspringingen dragen bij aan het informele karakter en passen bij een stapsgewijze ontwikkeling.
- Het informele karakter vraagt om een zorgvuldig en kleinschalig ontwerp van de gevels en aansluiting op omliggende gebouwen.

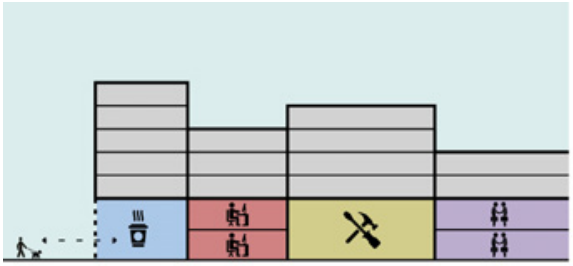


Informele binnenwereld

5.3 PLINT

Zie Hoofdstuk 4 Ontwikkelprincipe Plintfuncties.

- Een royale dubbele plinthoogte maakt de begane grond en eerste verdieping inzetbaar voor uiteenlopend gebruik, bijvoorbeeld als hoge productiehal, als dubbele plint (zoals 4m+4m, 5+3m). Het uitgangspunt is 8m plinthoogte, maar verspringingen in hoogte zijn mogelijk van 7 tot 9m om de stedenbouwkundige korrel te benadrukken (*zie 4. Stedenbouwkundige korrel*). Het inpassen van een derde laag in deze plint is niet toegestaan.
- Een kolomstructuur biedt veel flexibiliteit van mogelijke plattegronden (van kleine ruimtes tot grote hallen).
- De begane grondvloer ligt op maaiveld, dus niet half verdiept of half verhoogd. Uitzondering vormen de percelen waar dit oorspronkelijk al het geval is geweest (Willem Fenengastraat 2) en waar eventueel op aangesloten kan worden (Willem Fenengastraat 4).
- Entrees en ontsluitingen zijn duidelijk zichtbaar vanaf de straat of de woon/werk erven. Panden direct aan het Circuit presenteren zich duidelijk naar de straat.
- De gebouwplinten aan de insteekhaven presenteren zich nadrukkelijk niet als achterkant van een bouwblok, maar presenteren zich op aantrekkelijke wijze naar de kade. Expeditie en technische ruimten in de plint liggen zoveel mogelijk aan de tussenstraten.

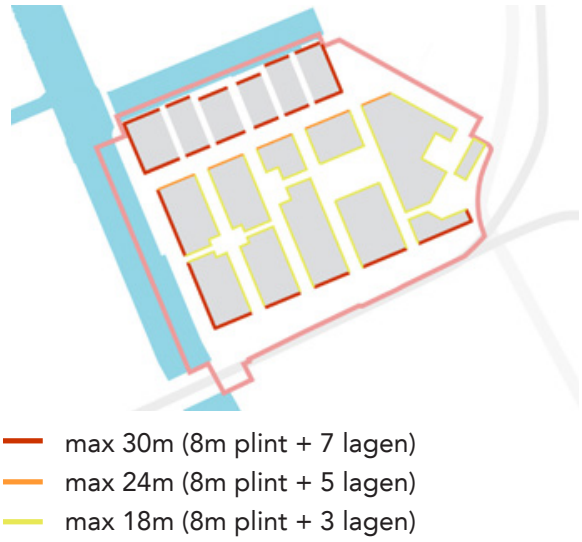


Een royale dubbele plinthoogte maakt de begane grond en eerste verdieping inzetbaar voor uiteenlopend gebruik.

5.4 BOUWHOOGTE

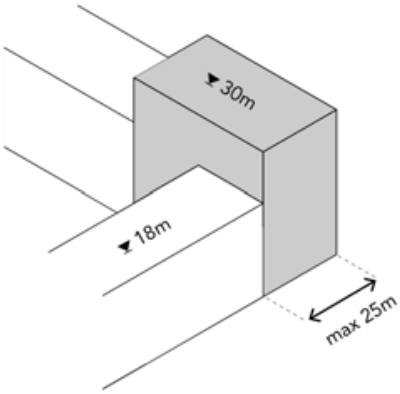
Zie Hoofdstuk 4 Ontwikkelprincipe Bouwhoogte.

- Zoals in hoofdstuk 4 genoemd staan de hoogtes van straatwanden in verhouding tot de breedte van de straat. Straatwanden zijn dus:
  - Hoger aan de randen van het terrein: uitkijkend over de insteekhaven, de Duivendrechtsevaart en het metrotracé (gemiddeld max. 30 meter hoog: 8 meter plint + 7 bouwlagen).
  - Middelhoog aan brede straten: Daniel Goedkoopstraat en centraal deel van de Willem Fenengastraat (gemiddeld max. 24 meter hoog: 8 meter plint + 5 bouwlagen).
  - Lager aan smalle straten (gemiddeld max. 18 meter hoog: 8 meter plint + 3 bouwlagen).
- Bij de gebouwhoogte is uitgegaan van een plinthoogte van 8m, met bovenliggende lagen van 3 m plus een extra meter voor het creëren van een daklijst, een hogere plint of hogere verdiepingshoogten. De gebouwhoogte is maatgevend, niet het aantal lagen.
- De bovengenoemde straatwandhoogten zijn gemiddelden, dus gevels mogen in hoogten variëren om een divers straatbeeld te creëren *(zie 4. Stedenbouwkundige korrel).*
- De minimale bouwhoogte is 8 meter (2 lagen). Uitzondering vormen bestaande lagere gebouwdelen met cultuurhistorische waarde en bijzondere functies, zoals een school.



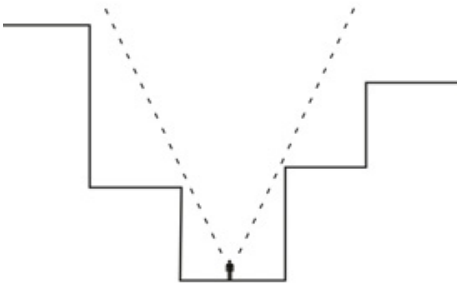
De gemiddeld maximale straatwandhoogtes, zoals opgenomen in de Overzichtskaart Ontwikkelkader

- Bij gebouwen op de hoek van een bouwblok loopt de straatwandhoogte de hoek om, over de korte lengte van het gebouwvolume, maar nooit meer dan 25 meter gevellengte.



De straatwandhoogte mag - over de korte lengte van gebouwvolume - maximaal 25m de hoek om lopen.

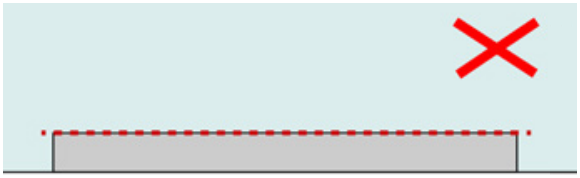
- De straatwanden van de smalle doorsteken aan de insteekhaven zijn niet gespecificeerd. Hier geldt niet het principe gelijke verhouding straatbreedte & straatwandhoogte, maar vermeden moet worden dat dit zeer donkere stegen worden, omringd door hoge gevels van 30m of meer. Lokale setbacks in de hogere gevelwanden zorgen voor licht en ruimte in deze profielen. Setbacks aan tenminste één zijde van iedere doorsteek is het uitgangspunt.



Setbacks in de gevelwanden rondom de doorsteken aan de insteekhaven zorgen voor licht en ruimte in deze profielen.

5.5 STEDENBOUWKUNDIGE KORREL

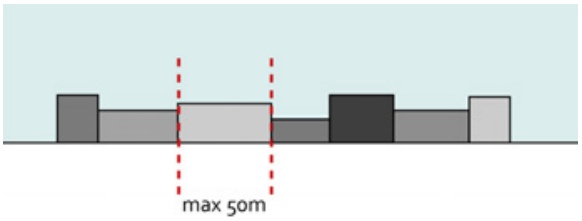
- In Overamstel wordt het principe van de 'stedenbouwkundige korrel' gehanteerd. Korrels zijn eenheden die ontworpen zijn als verschillende gebouwen met verschillende afmetingen en architectuur. Daardoor ontstaat een gevarieerd straatbeeld, met aandacht voor detail en een menselijke maat. Zulke korrels kunnen ook verticaal tot uitdrukking worden gebracht, zoals het stapelen van oude en nieuwe bouwlagen.



Ter voorkoming van een monotoon gevelbeeld, worden stedenbouwkundige korrels gehanteerd.

- Bouwblokken of straatwanden langer dan 50 meter bestaan uit twee of meer stedenbouwkundige korrels van ieder maximaal 50 meter breed. De korrels worden op de volgende manieren tot uitdrukking gebracht:

1. Gevelhoogte: naast elkaar gelegen korrels dienen in hoogte te verspringen. Dat kan oplopen tot bijvoorbeeld lokaal twee extra bouwlagen, afgewisseld met lagere delen. Belangrijk is wel dat de gemiddelde bouwhoogte van de straatwand onder het gestelde maximum blijft.
2. Gevelindeling: door korrels te voorzien van gevels met een verschillend ontwerp ontstaat een gevarieerd beeld (details, gevelopeningen, ritmiek, diepte, entrees e.d.)
3. Materialisering: verschillend materiaalgebruik kan onderscheid aanbrengen tussen de aanpalende korrels.
4. Rooilijn (optioneel): gevels aan de binnenstraten kunnen in diepte verspringen. *Zie onder punt 1 van dit hoofdstuk.*

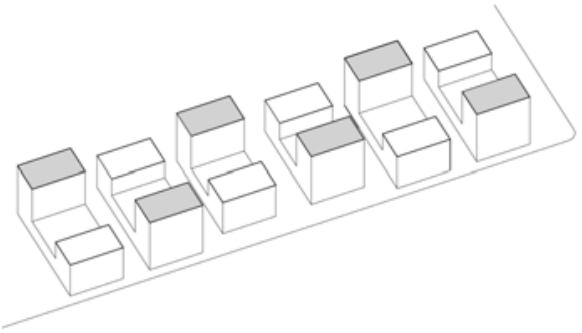


De maximale gevellengte van een stedenbouwkundige korrel is 50m.



Om stedenbouwkundige korrel te benadrukken, kunnen lokaal twee extra lagen worden toegevoegd, afgewisseld met lagere delen.

- De kavels aan de insteekhaven hebben een maximale hoogte van 30m. Er dient hier voorkomen te worden dat hier een egale rij volumes ontstaat, dat een monotoon front vormt naar zowel de Willem Fenengastraat als richting het Amstelkwartier. Door hogere en lagere gebouwdelen aan de voor- en achterzijde steeds per kavel af te wisselen (*zie illustratie*), onstaat een gevarieerde rij volumes, waarbij ook de daglichttoetreding in de blokken wordt vergroot.

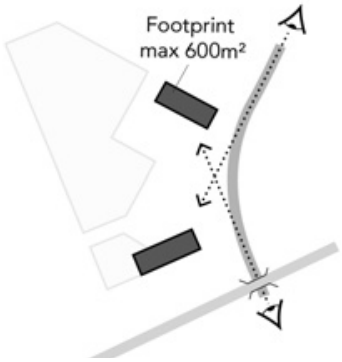


Principe verspringing voor de kavels aan de insteekhaven, ter bevordering van daglichttoetreding en variatie in gebouwvolumes.

5.6 HOOGTEACCENTEN

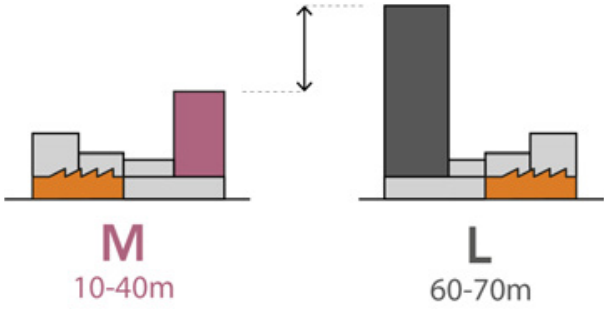
Zie Hoofdstuk 4 Ontwikkelprincipe Hoogbouw en Accenten (plus toelichtend kader)

- Er komt geen nieuwe hoogbouw in het Kauwgomballenkwartier, afgezien van de toren op het KBF kavel die reeds in het bestemmingsplan mogelijk was gemaakt.
- De bestaande torens (60-70 meter) staan op de hoek van een bouwblok en markeren de hoofdstructuur van Overamstel. De geplande toren op het KBK kavel staat daarmee in serie met de andere torens aan de Spaklerweg, maar binnen de diagonale verkavelingsstructuur. De vorm van deze toren is rechthoekig en slank en heeft een footprint van maximaal 600 m2 BVO.



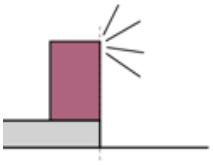
Positionering toren KBF: geplaatst in diagonale structuur en in de zichtlijn vanaf de Spaklerweg, begeleidt deze samen met bestaande hoteltoren de bocht in de spaklerweg

- Onder voorwaarden zijn hier en daar hoogteaccenten toegestaan. Om een duidelijk onderscheid te houden tussen hoogbouw (60-70 meter) en deze accenten wordt de maximale bouwhoogte daarvan begrensd op 40 meter. Toestemming voor een hoogteaccent wordt, in samenspraak met de initiatiefnemende partijen, door de gemeente verleend om enkele positieve bijdragen aan de ontwikkeling van de buurt te stimuleren bij de initiatiefnemende partijen.

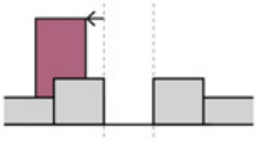


De maximale hoogte van 40m voor accenten garanderen een duidelijk onderscheid tussen de hoogbouw en de eventuele accenten.

- Hoogbouw en hoogteaccenten zijn 'alzijdig ontworpen', dus zonder blinde achter- of zijgevels.
- Hoogteaccenten staan in de rooilijn, tenzij het accent aan een smalle straat of doorsteek (smaller dan 18 meter breed) staat. In dat geval is een setback van 5 á 10 meter gewenst.
- Accenten (40m) tellen niet mee in de berekening van gemiddelde straatwandhoogte

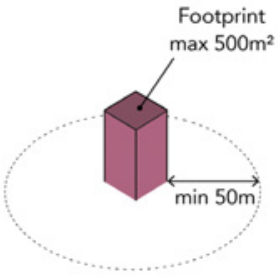


Accenten worden in principe in de rooilijn geplaatst (links)



Bij smalle straten of stegen van 18m of minder is een setback van min 5 max 10m nodig (rechts)

- De maximale footprint van een hoogteaccent is 500 m2 BVO.
- De minimale horizontale gevelafstand tussen een hoogteaccent en een ander hoogteaccent (of hoogbouw) is 50 meter.

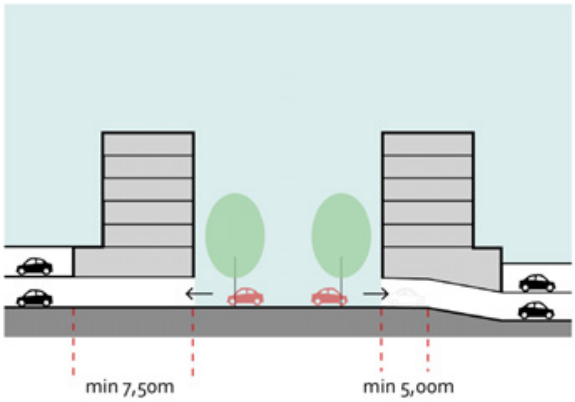


De maximale footprint en minimale gevelafstand van een 40m accent.

5.7 PARKEERGARAGES

Zie Hoofdstuk 4 Ontwikkelprincipe Parkeren

- Nieuwe parkeergarages voor alleen de auto worden ontsloten vanaf het Circuit.
- Parkeergarages voor auto en fiets liggen binnenin de blokken (bovengronds in de plint of verdiept). Halfverdiepte parkeergarages hebben niet de voorkeur. Uitzondering zijn de kavels waar de begane grondvloer in aansluiting op de cultuurhistorisch waardevolle loods reeds is verhoogd (Willem Fenengastraat 4).
- Bovengrondse en halfverdiepte parkeergarages dienen minimaal 7,5 meter achter de gevelrooilijn te liggen, om aantrekkelijke plinten met voldoende diepte mogelijk te maken.
- Inritten van parkeergarages zijn geïntegreerd in de bebouwing. De eventuele hellingbaan ligt volledig binnen de rooilijn, inclusief de benodigde vlakstand van 5 meter.

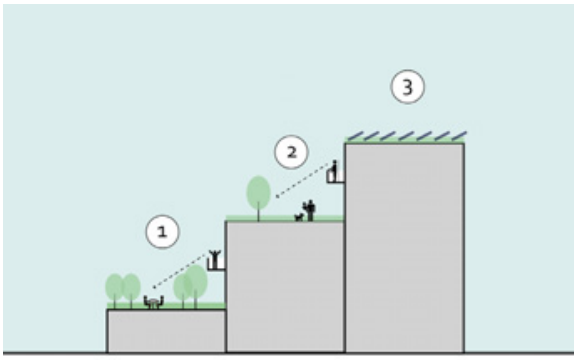


Uitgangspunten parkeergarages

5.8 DAKLANDSCHAP

Zie Hoofdstuk 4 Ontwikkelprincipe Klimaatadaptatie: groen

- In het Kauwgomballenkwartier bepaalt het daklandschap in een hoge mate het karakter van het gebied.
- Er is weinig openbare ruimte in het gebied. Voor een aantrekkelijke woon/werkwijk moeten daarom ook daken en gevels bijdragen aan het vergroenen van het gebied. Met name bij de meest zichtbare en intensief bruikbare daken wordt gestreefd naar een groene inrichting. *Zie hoofdstuk 6.3 over de Amsterdamse Referentienorm sporten, spelen en groen.*
- Door de combinatie van hoogbouw, middelhoogbouw en lage loodsen kijken straks veel mensen uit op daken onder hen. Voor een prettig woon- en leefklimaat is het dan ook belangrijk dat die daken zorgvuldig worden ontworpen, als integraal onderdeel van het gebouw.
- Vanwege de grote hoeveelheid gebruikseisen die gesteld worden aan daken (beeldkwaliteit, duurzame energie, rainproof, natuurinclusief, verblijfskwaliteit) worden drie niveau's van daken onderscheiden, elk met een eigen focus:
    1. Lage daken (lager dan circa 10 meter): zeer zichtbaar, focus op intensief gebruiksgroen (collectief), met uitzondering van daken van behoudenswaardige loodsen.
    2. Middelhoge daken (circa 10-25 meter): tamelijk zichtbaar, focus op ecologisch groen, minder intensief gebruik.
    3. Hoge daken (hoger dan circa 25 meter): niet of nauwelijks zichtbaar, focus op energieopwekking (extensief gebruik)
- Technische installaties worden integraal met het daklandschap mee-ontworpen en sluiten aan bij de architectuur van het gebouw. Noodzakelijke installatiegebouwen op het dak zijn niet zichtbaar vanaf de straat en liggen minimaal 3 meter terug vanaf de voorgevel rooilijn.



Divers daklandschap: drie verschillende gebruikstypen

5.9 CULTUURHISTORIE

Zie Hoofdstuk 4 Ontwikkelprincipe Cultuurhistorie

- De panden die in de Overzichtskaart Ontwikkelkader (Hoofdstuk 3) als behoudenswaardig staan aangemerkt moet minimaal 50% van het dakoppervlak worden onbebouwd blijven. Volgens dit uitgangspunt mag er dus op/in/over/naast bestaande loodsen wordt gebouwd, of mogen loodsen gedeeltelijk worden vervangen door een nieuwe plint. Daarbij is van cruciaal belang dat de nieuwbouw(delen) zich respectvol en met aandacht voor detail verhouden tot de oude bebouwing.
- De gevels van nieuwbouwvolumes geplaatst boven op de behoudenswaardige loodsen dienen niet samen te vallen met gevel en dakcontouren van de bestaande loodsen, en liggen bij voorkeur terug, zodat het verschil tussen oud en nieuw duidelijk beleefbaar blijft.
- De *Cultuurhistorische Waardestelling (zie de bijlage voor het volledige document)* biedt achtergrondinformatie en handvatten voor het respectvol transformeren van de behoudenswaardige loodsen. Kort samengevat identificeert het document de volgende kernwaarden en kansen voor de transformatie:

  - Voeg nieuwbouw toe die rekening houdt met de kernwaarden van behoudenswaardige loodsen (deze staan in de *Cultuurhistorische Waardestelling* per loods benoemd).
  - Beperk zo veel mogelijk de schaduwslag en overbouwing over de hallen met bovenlichten, en hou expressieve dakcontour en straatgevelfront beleefbaar.
  - Zorg voor contrast tussen oude en nieuwe bebouwing, maar voorkom dat nieuwbouw de oudbouw overschreeuwt of kopieert in vorm, stijl of materialisering.
  - Behoud de eigenheid en architectonische verfijning van de behoudenwaardige loodsen door respectvol maatwerk bij de renovatie van deze gebouwen. De aantrekkelijke verscheidenheid tussen de historische gebouwen in het gebied blijft daarmee behouden.
  - Streef naar het afleesbaar houden van kenmerkende aspecten van de oorspronkelijke bedrijvigheid, zodat het historisch verhaal van het terrein herkenbaar blijft.
  - Haal inspiratie uit de oorspronkelijke reclame-uitingen in het gebied, zoals de geschilderde letters op gevels of losse neonletters op de dakrand. Gebruik die inspiratie voor eventuele toekomstige uitingen.



De behoudenswaardige panden, zoals opgenomen in de Overzichtskaart Ontwikkelkader

5.10 ARCHITECTONISCHE EXPRESSIE

Ook in architectuur van de gebouwen wordt de diversiteit van het gebeid tot uiting gebracht. In het Kauwgomballenkwartier staat straks een mix van oude en nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt van de nieuwbouw onderling een zekere diversiteit verwacht, zoals reeds is aangegeven bij *H5.5 Stedenbouwkundige Korrel.*

Om een zekere architectonische samenhang te borgen, wordt in deze paragraaf een aantal referentiebeelden getoond en toegelicht die dienen als inspiratie voor de planontwikkeling. De referentiebeelden hebben betrekking op een drietal thema's:

1. **Stedelijke compositie**
   De referentiebeelden van Nordhavn, Oostenburg en Strijp-S tonen de balans tussen enerzijds individuele expressie van de verschillende gebouwen, en anderzijds een zekere samenhang. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door verwijzingen in materiaalgebruik, hoogtes, ritmiek in de gevel, dakranden en balkons.

2. **Uitwerking van de gevel**
   Ten opzichte van ouder industrieel erfgoed zijn de gevels van de loodsen uit de jaren '50 en begin '60 doorgaans minder expressief en functioneler ontworpen. Het palet aan kleuren en materialen was beperkt. De gevels bevatten echter tal van bijzondere details die nauwkeurig en in samenhang met het totaalbeeld zijn ontworpen. Sommige elementen hebben een speels effect, zoals de expressieve dakcontouren. De gebouwen kennen mede daardoor een prettige menselijke schaal.

   De zelfde mate van detail van de gevel, expressie en uitwerking van de plint kan ook van de nieuwe bebouwing in het gebied worden verwacht. Echter, een zeker contrast tussen oude en nieuwe bebouwing zorgt dat beleefbaar blijft wat hier oorspronkelijk stond en wat de recente toevoegingen zijn. Elementen uit de nieuwbouw kunnen daarentegen wel verwijzen naar het industriële verleden zonder het geheel één op één te kopiëren.

3. **Beplanting & PV Panelen**
   Op alle kavels vormt beplanting op daken, binnentuinen of tegen de gevels een onderdeel van de architectonische expressie van het gebouw. Voorbeelden tonen een succesvolle samenhang tussen de harde materialen van de gevel en de zachte toevoeging van de beplanting. Een uitgedacht beheerplan is hierbij tevens cruciaal. In *H5.8 Daklandschap* wordt een differentatie in gebruik aangebracht aan de hand van de dakhoogte: hoe lager de daken, hoe intensiever benut voor groen. Hoe hoger de daken, hoe meer benut voor energie-opwekking.

   Aangezien het dakoppervlak dus voor meerdere doeleinden benodigd is (vergroening, rainproof, energie) is ook gebruik van de gevel voor dergelijke toepassing mogelijk. Bij PV panelen in de gevel gaat het erom dat deze geïntegreerd worden in het architectonische concept en niet alles losse elementen de uitstraling van het gebouw negatief beinvloeden.

STEDELIJKE COMPOSITIE



Noordhavn, Kopenhagen



Oostenburg, Amsterdam



Strijp-S, Eindhoven

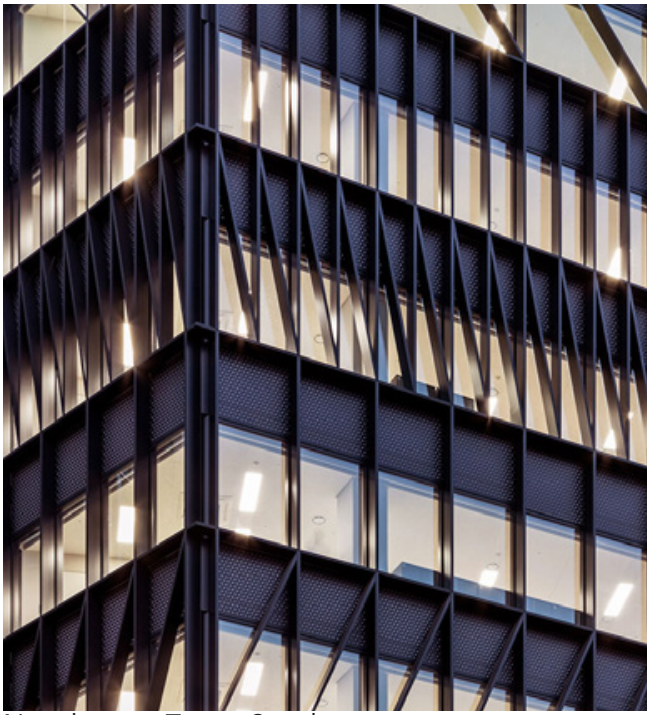
UITWERKING VAN DE GEVEL



Ontvangstgebouw Drägerwerk, Lübeck



290 West Street, New York



Namdaemun Tower, Seoul

BEPLANTING & PV PANELEN



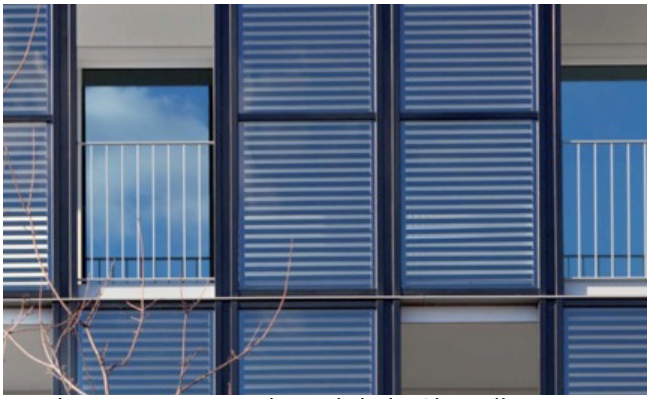
PV daktuin, Wenen



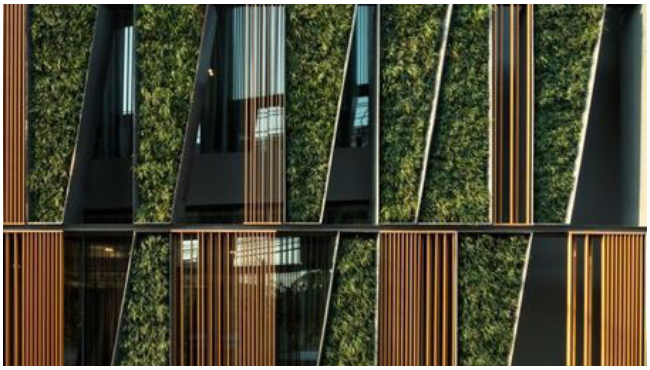
Bio Solar Roof, Zürich



ØsterGRO daktuin en restaurant, Kopenhagen



PV als zonwering, Boulevard de la Chapelle, Parijs



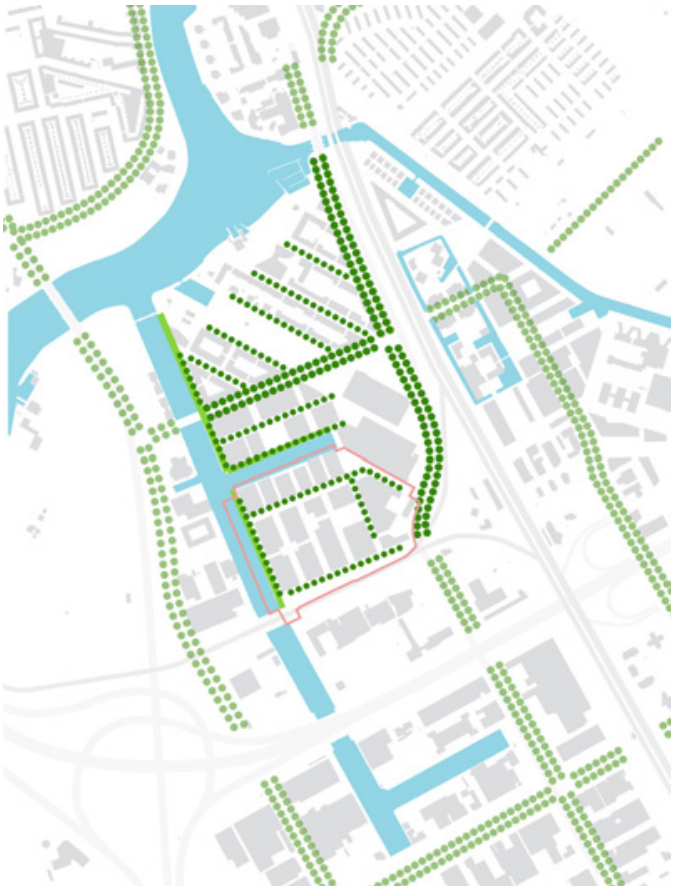
Vertical Living Gallery, Bangkok



Ontwerp openbare ruimte



Landschap, recreatie en sportgebieden in omgeving



Hoofdstructuur van groene lanen en lijnen in Overamstel

6. OPENBARE RUIMTE

6.1 INLEIDING

Een aantrekkelijke eigenschap van Overamstel is dat de verschillende buurten nadrukkelijk een eigen karakter krijgen, bijvoorbeeld qua programma en stedenbouwkundige opzet. Voor de nodige samenhang is het echter belangrijk om qua openbare ruimte juist naar continuïteit te zoeken, zoals in het groene profiel langs de Duivendrechtsevaart en in de andere doorlopende landschappelijke structuren.

Het Kauwgomballenkwartier zal op zichzelf straks ook een diversiteit qua ruimtelijke functies, typen gebouwen, leeftijden en fasen van ontwikkeling kennen. Hier is het zaak dat de openbare ruimte organisch mee kan bewegen met de stapsgewijze transformatie ontwikkelingen, maar tegelijk zo robuust wordt ingericht dat zij ook de nodige samenhang in de buurt weet te brengen. De hoeveelheid beschikbare openbare ruimte is echter klein. Deze moet daarom hoogwaardig worden ingericht en geschikt zijn voor een breed scala aan toekomstige gebruikers. Drie aspecten staan bij de inrichting van de openbare ruimte bovenaan:

1. Verbeteren van de bestaande openbare ruimte
2. Zo mogelijk vergroten van het areaal openbare ruimte
3. De verkeersveiligheid op straat vergroten.

Kijkend naar de huidige staat van de openbare ruimte is duidelijk dat een kwaliteitsimpuls een groot positief effect zal hebben. Straten worden nu gedomineerd door geparkeerde auto's, de maaiveldinrichting is sleets en verouderd, er is weinig ruimte voor aangenaam verblijf en groen is slechts sporadisch aanwezig.

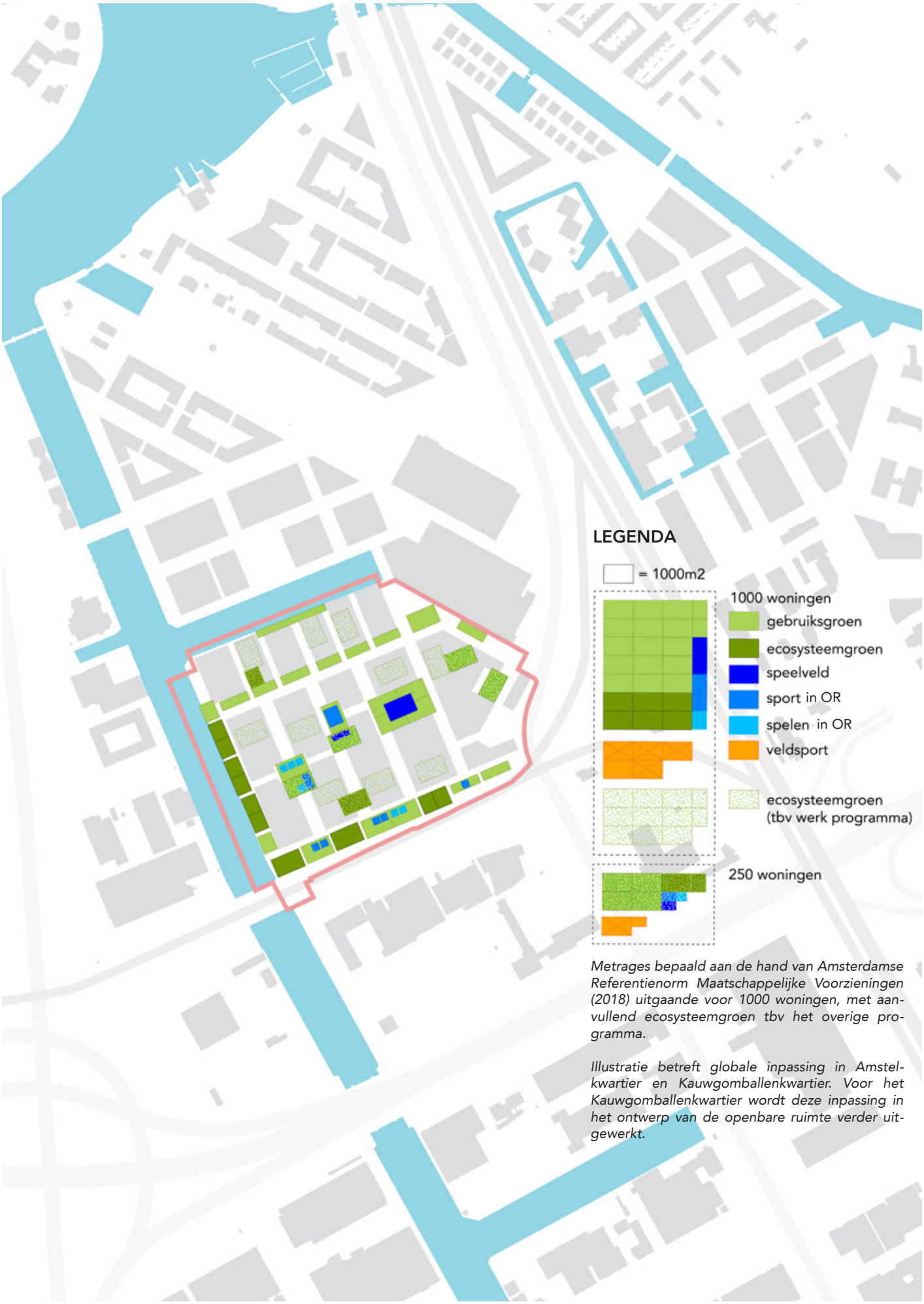
NIEUWE INRICHTING

De openbare ruimte wordt heringericht voor een breed spectrum van doelgroepen: huidige en nieuwe bewoners, bezoekers, werknemers en werkgevers. Zodra een kavel transformeert wordt, in overleg met de zittende gebruikers, extra openbare ruimte toegevoegd. Die extra ruimte wordt gecreëerd door de smalste straten te verbreden en door kleine nieuwe verblijfsruimten in te richten, zoals een plantsoen of pocketpark. De bestaande en de nieuwe openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht.

In de hele buurt geldt op dit moment nog een 50 km/uur verkeersregime. Dat regime creëert steeds meer verkeersonveilige situaties omdat de hoeveelheid langzaam verkeer in het gebied sterk toeneemt, mede als gevolg van de komst van de hotels. Ook de directe omgeving van het metrostation is daar niet op ingericht.

In het nieuwe ontwerp krijgen voetgangers en fietsers daarom de hoofdrol. In het algemeen geldt dat de openbare ruimte rustig en vrij van obstakels wordt ingericht en de verkeerssnelheid wordt verlaagd. Een groot aantal autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte gaat verdwijnen om ruimte vrij te spelen voor groen, sport, spel en verblijf. Tijdens de transformatie verhuizen vrijwel alle fiets- en autoparkeerplaatsen naar de gebouwen op de kavels, op straat resteren alleen nog parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast worden voor bedrijven laad- en losplekken ingericht.

Naast de verkeersveiligheid speelt ook het vergroten van de sociale veiligheid een belangrijke rol bij het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt onder andere opgelost door aantrekkelijke gebouwplinten die zich richten naar de straat (zie H5 Beeldkwaliteit), maar ook het inrichten van de openbare ruimte voor verblijf en het creëren van overzicht op straat. Het terugdringen van het straatparkeren draagt hier aan bij.



Metrages bepaald aan de hand van Amsterdamse Referentienorm Maatschappelijke Voorzieningen (2018) uitgaande voor 1000 woningen, met aanvullend ecosysteemgroen tbv het overige programma.

Illustratie betreft globale inpassing in Amstelkwartier en Kauwgomballenkwartier. Voor het Kauwgomballenkwartier wordt deze inpassing in het ontwerp van de openbare ruimte verder uitgewerkt.

De inpassing van de referentienormen schematisch in beeld gebracht

6.2 GROEN-, SPEEL EN SPORTNORM

TOEPASSING VAN DE NORM

Voor het Kauwgomballenkwartier is *De Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen toegepast*. In deze paragraaf worden hier de onderdelen, sport, spelen en groen nader toegelicht. Omdat voor het woon- en werkprogramma bandbreedtes worden gehanteerd, zijn deze twee uiterste binnen deze bandbreedte beide doorgerekend:

	750 woningen + 142.500 bvo werken	**1250 woningen + 85.500 werken**
Sport en spelen in openbare ruimte	1.875 m2	3.125 m2
Groen tbv woningen	16.500 m2	27.500 m2
Eco systeemgroen tbv werken	14.250 m2	8.550 m2
(anders) Georganiseerde buitensport	3.750 m2	6.250 m2
Totaal	**36.375 m2**	**45.425 m2**

Met andere woorden, afhankelijk van de uiteindelijk gekozen verhouding wonen/werken in het gebied, zou een areaal van 36.375 á 45.425 m2 voor (ecosysteem)groen, sport en spel moeten worden ingericht.
Om die norm te halen zou de huidige openbare ruimte bijna volledig moeten worden bestemd voor groen, sport en spel, maar dat is onmogelijk. Door het toepassen van dubbelgebruik, bijvoorbeeld stukken openbare ruimte bestemd voor groen én spel zijn optimalisaties mogelijk. Hierdoor lijkt die norm aangaande het groen, sporten en spelen in de openbare ruimte haalbaar aangaande de openbare ruimte. Daarbij moet als kanttekening worden gegeven dat voor het ecoysteemgroen als gevolg van het werkprogramma (8.550 – 15.250 m2) een beroep wordt gedaan voor ontwikkeling op de kavels. Hier zal vol moeten worden ingezet op het vergroenen van daken, gevels en onbebouwde kavel. Zie hiervoor de passages in hoofdstuk 5 over het daklandschap en het Ontwikkelprincipe Natuurinclusief Bouwen. Hier staat tegenover dat bij de woningaantallen geen rekening is gehouden met een mogelijk onderscheid in een aandeel studentenwoningen. Voor studentenwoningen wordt gerekend met een deelname van 50% ten opzichte van een reguliere woning.

Om die norm te bereiken wordt de ruimte voor de auto sterk ingeperkt. De huidige straatprofielen binnen in het Circuit worden omgezet naar een ‘erf’ (gemotoriseerd vervoer is te gast) en waar mogelijk tot autovrije straten. Daarnaast wordt ingezet op het creëren van meer openbare ruimte. Zodra een kavel transformeert wordt, in afstemming met de zittende gebruikers, extra openbare ruimte toegevoegd door de straat en het kavel anders te organiseren. Daarnaast is een royaal buurtplantsoen voorzien op één van de kavels centraal in het projectge bied, met ruimte voor groen, verblijven en spelen. Het Circuit ligt bovendien in een groen raamwerk met brede wegprofielen waar ruimte kan worden gevonden voor circa 10.000 m2 gebruiksgroen. De randen van het gebied zijn overigens ook onderdeel van grotere landschappelijke structuren in Overamstel en kunnen met een juiste inrichting aan ongeveer 6.000 m2 ecosysteemgroen plek bieden.

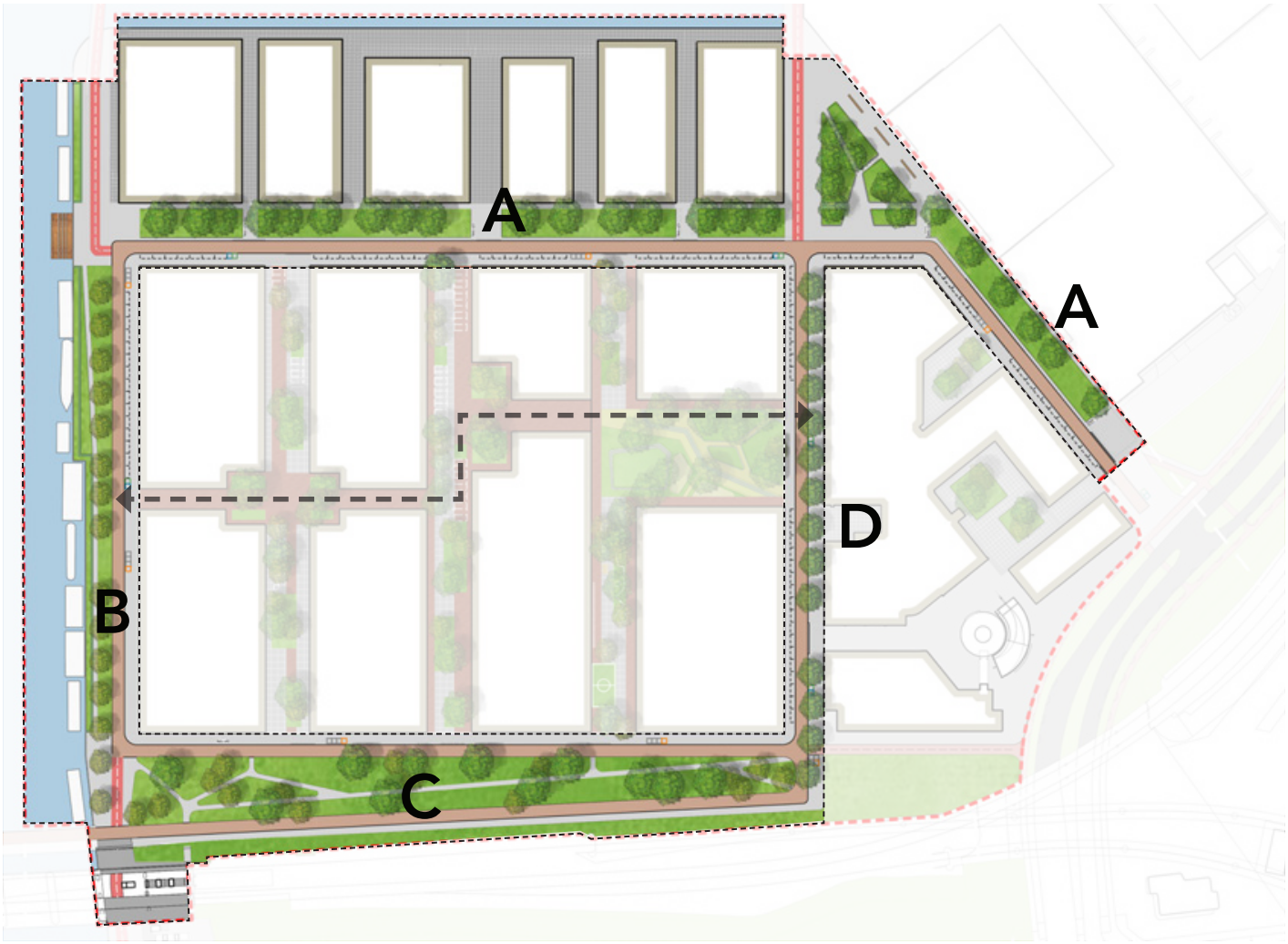
In de naastgelegen illustratie is dit programma globaal geprojecteerd op het projectgebied, om een inschatting te krijgen van de mogelijkheden tot inpassing. Voor deze illustratie is uitgegaan van het gemiddelde programma. Voor 1000 woningen komt dit neer op 24.500 m2 voor groen, spelen en sporten in openbare ruimte. Wanneer bij het realiseren van hoger woningaantal deze metrages niet meer toereikend blijken, kan ter aanvulling op dit raamwerk op de resterende te ontwikkelen kavels gezocht worden naar verdere mogelijkheden tot vergroenen. In de illustratie is deze aanvullende ruimtevraag gestippeld weergegeven. De Overzichtskaart Ontwikkelkader (Hoofdstuk 3) en dit schetsontwerp voor de openbare ruimte bieden hier de mogelijkheden toe.

VELDSPORT

De Amsterdamse referentienorm vraagt ook ruimte voor (anders) georganiseerde buitensporten. Uitgaande van 750-1250 woningen in het Kauwgomballenkwartier zou er volgens de norm 3.750 – 6.250 m2 veldsport moeten worden ingericht. De vormvaste maat van sportvelden, ook in kleiner urban sport formaat, maakt het inpassen in de krap bemeten openbare ruimte in het gebied lastig.

De veldsportopgave voor de ontwikkelende buurten van Overamstel tezamen (Amstelkwartier, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaartbuurten) is gesteld op zo’n 39.000 m2. Dit terreinoppervlak is vergelijkbaar met 4,5 voetbalveld. Bij toepassing van de sportnorm wordt als richtlijn een maximale afstand van 1500 m vanaf de woning gehanteerd. Zo bekeken liggen er voor Overamstel wel degelijk kansrijke mogelijkheden, bijvoorbeeld door investeringen en optimalisaties op sportpark Drieburg en eventueel door samenwerkingen op het terrein van de politie (APGS). Dit behoeft echter nog verdere uitwerking. Ter aanvulling hierop worden er in Overamstel momenteel mogelijke locaties verkend voor inpassing van kleinschalige sportparken van minimaal 2000 m2 in of nabij de ontwikkelende buurten.

Er zijn in het Kauwgomballenkwartier momenteel twee ruimtes die eventueel groot genoeg zijn voor de meest kleine vorm van sportpark (vanaf 2000 m2). Duidelijk is dat daarmee niet de gehele behoefte aan georganiseerde sport kan worden ingepast, maar het kan een aanvulling zijn op een bredere aanpak om het aanbod van sport in de omgeving te vergroten. Deze ruimtes in het Kauwgomballenkwartier zijn echter ook beoogd als verblijfsplekken die ruimte bieden voor groen, rust, spelen en sporten in de openbare ruimte (ongeorganiseerd) waarvan de ruimte ook zeer schaars is. Bij de verdere uitwerking van het schetsontwerp zal een afweging gemaakt moeten worden welke onderdelen hier vanuit het gebruik door de buurt het meest geschikt zijn.



Transformatie van bestaande straatprofielen



50 km/h
30 km/h
Autoluwe straat
Fietspad

De verkeersstructuur van Overamstel

6.3 VERKEER & BEREIKBAARHEID

Door de dominantie van de auto terug te dringen wordt de buurt leefbaarder en veiliger. Er wordt een 30 km/uur regime ingesteld en veel parkeerplaatsen in de openbare ruimte gaan verdwijnen. Voetgangers en fietsers krijgen dus prioriteit, maar in de straatprofielen blijft wel ruimte voor logistiek verkeer en (korstondig) laden en lossen. Het Circuit dient als verkeersontsluitingslus waarlangs ook de meeste voorzieningen worden georganiseerd zoals kort parkeren, grote kabel- en leidingtracés, afvalvoorzieningen, fietsparkeren en de inritten van nieuwe parkeergarages. Het Circuit wordt ingericht volgens de Amsterdamse standaard voor 30 km/uur straten met tegels op het trottoir, klinkers in de rijbaan en verkeersdrempels.

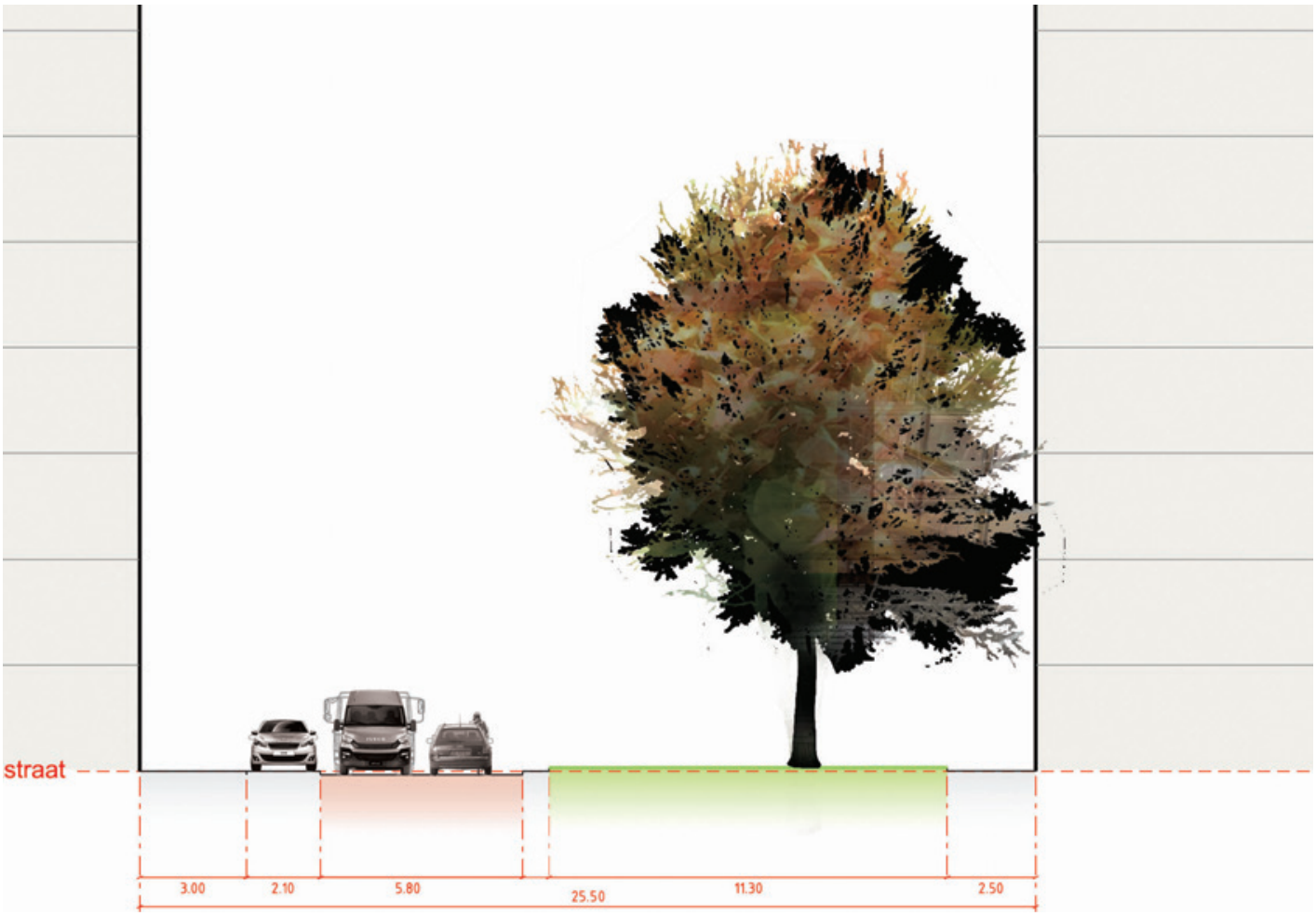
Er zijn twee belangrijke toegangswegen die het omliggend gebied verbinden met het Circuit van het Kauwgomballenkwartier. Vanuit het westen is dat de Daniël Goedkoopstraat, vanuit het oosten is dat de De Heusweg. Voor de verkeersveiligheid worden ook deze toegangswegen afgewaardeerd naar 30 km/uur straten.

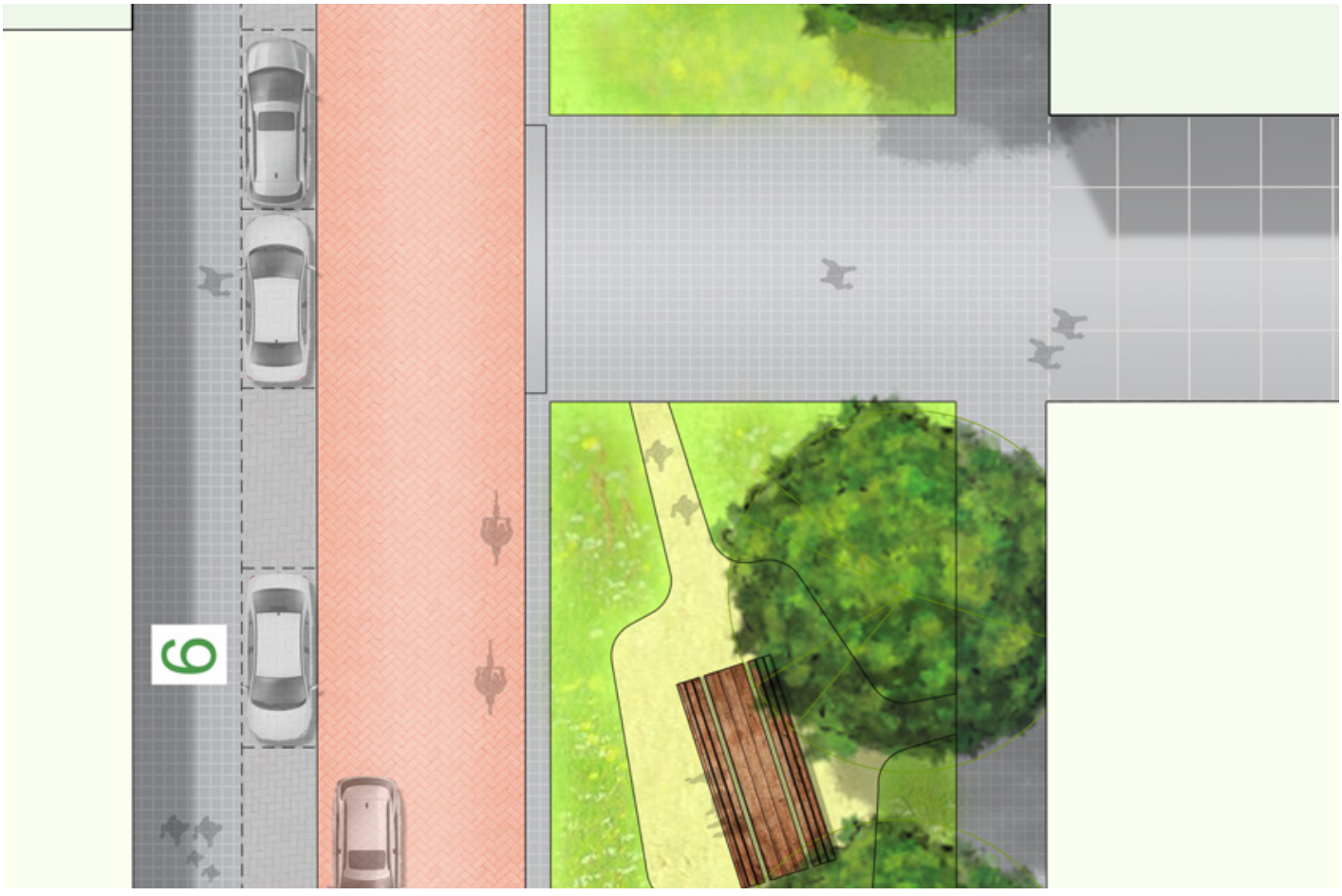
Voorsorterend op een drukker gebruik in de toekomst wordt het metrostation Overamstel aangepast. Het overkappen van de perrons en een algehele kwaliteitsverbetering van de stationsomgeving liggen voor de hand. De afgewaardeerde De Heusweg krijgt ruime trottoirs langs de weg, hetgeen indirect ook de stationsomgeving ten goede komt.

De autoweg onder het viaduct dat nu onderdeel is van de Willem Fenengastraat verdwijnt, waardoor meer ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers rondom het metrostation. Die ingreep sluit goed aan op de plannen voor een nieuwe fiets/voetgangersbrug over de Duivendrechtsevaart, ter hoogte van de insteekhaven. Hierdoor ontstaat een autoluwe doorgaande fietsroute die het Amstelkwartier en Kauwgomballenkwartier zuidwaarts verbinden met Ouder-Amstel en de groene Amstelscheg, en noordwaarts met het centrum van Amsterdam. Naast deze doorgaande routes komt er ook een nieuwe autoluwe fietsroute tussen het Kauwgomballenkwartier, via de Daniël Goedkoopstraat, naar het winkelcentrum in Amstelkwartier 3e fase.

6.4 TRANSFORMATIE VAN BESTAANDE STRAATPROFIELEN

De groene randen rond het Kauwgomballenkwartier zijn de landschappelijke ‘dragers’ van de openbare ruimte en hebben veel invloed op de beleving van de publieke ruimte. Het gaat om de Willem Fenengastraat (A en B), het brede talud van de Paul van Vlissingenstraat (C) en de Abraham Dudok van Heelstraat (D). Deze vier straatprofielen krijgen extra groen, met verblijfskwaliteit, zodat er een duidelijk groen kader om het gebied ontstaat. Op de hieropvolgende pagina’s wordt de transformatie van deze bestaande straatprofielen nader toegelicht.


straat
3.00
2.10
5.80
25.50
11.30
2.50

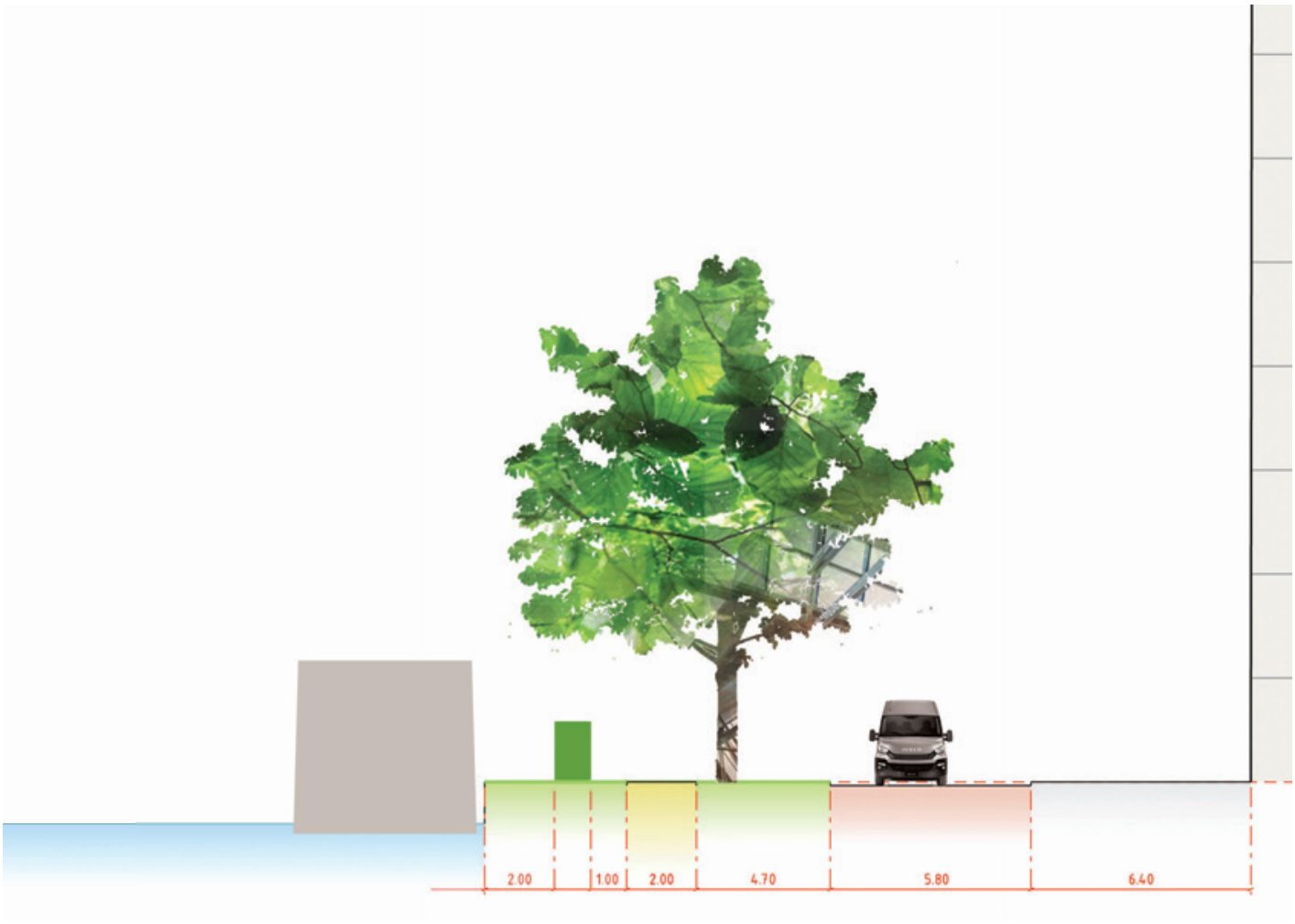

6

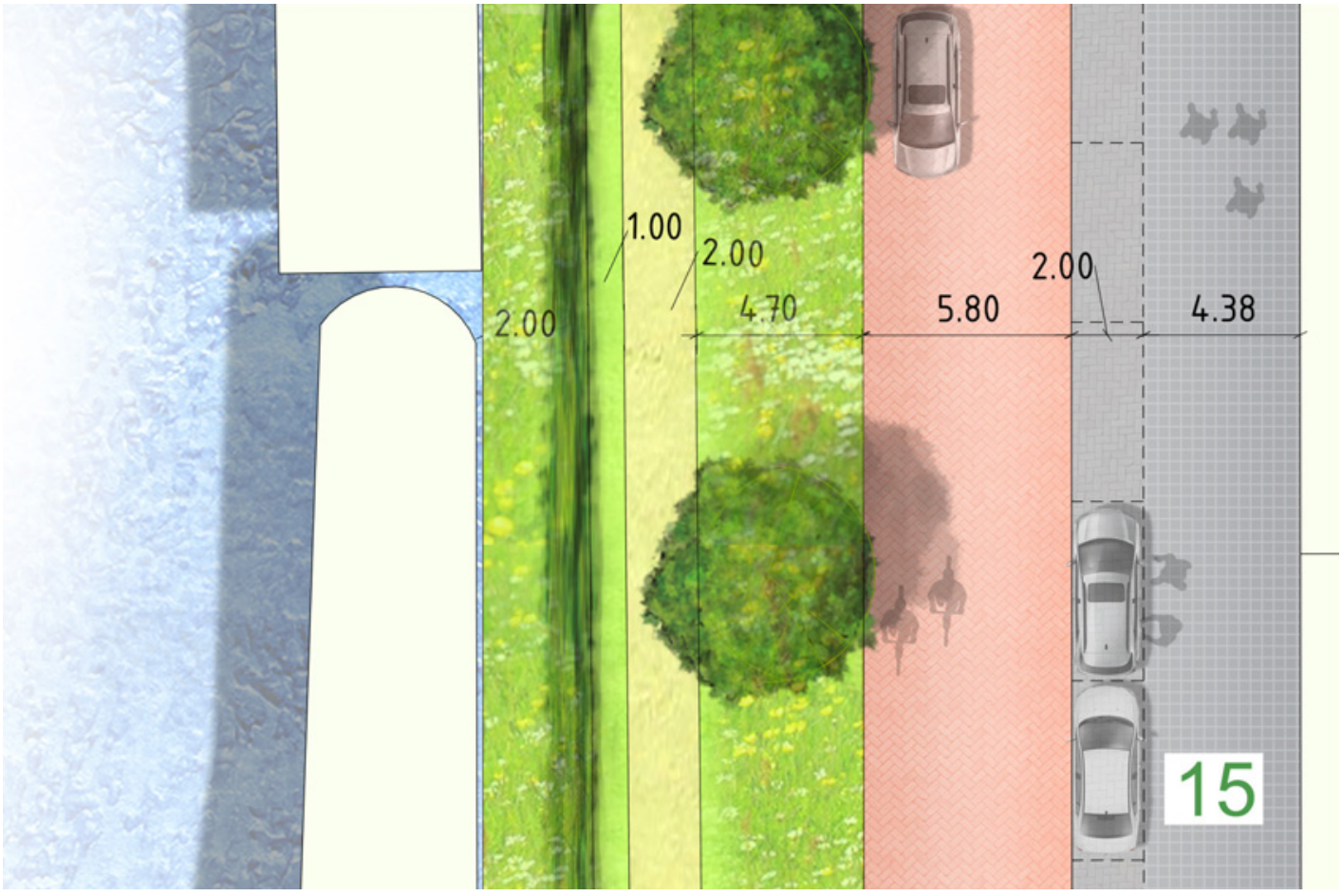
A. WILLEM FENEGASTRAAT (NOORDZIJDE) EN DANIËL GOEDKOOPSTRAAT

De Willem Fenengastraat heeft met 26 meter een zeer ruim profiel. De huidige inrichting bestaat bijna volledig uit verharding met veel ruimte voor de auto. Aan de noordzijde van de straat wordt haaks geparkeerd tussen grote platanen. Door de parkeerplaatsen op te heffen ontstaat een op de zon georiënteerde groenzone van ruim 10 meter breed over de totale lengte van de straat. In deze groenzone is plaats voor spontane verblijfsactiviteiten en informeel gebruik door bewoners en werkenden in de buurt. Het parkeren vindt, net als in andere straten die onderdeel zijn van het Circuit, plaats aan de binnenzijde van het straatprofiel.






2.00
1.00
2.00
4.70
5.80
6.40


1.00
2.00
2.00
4.70
5.80
4.38
15

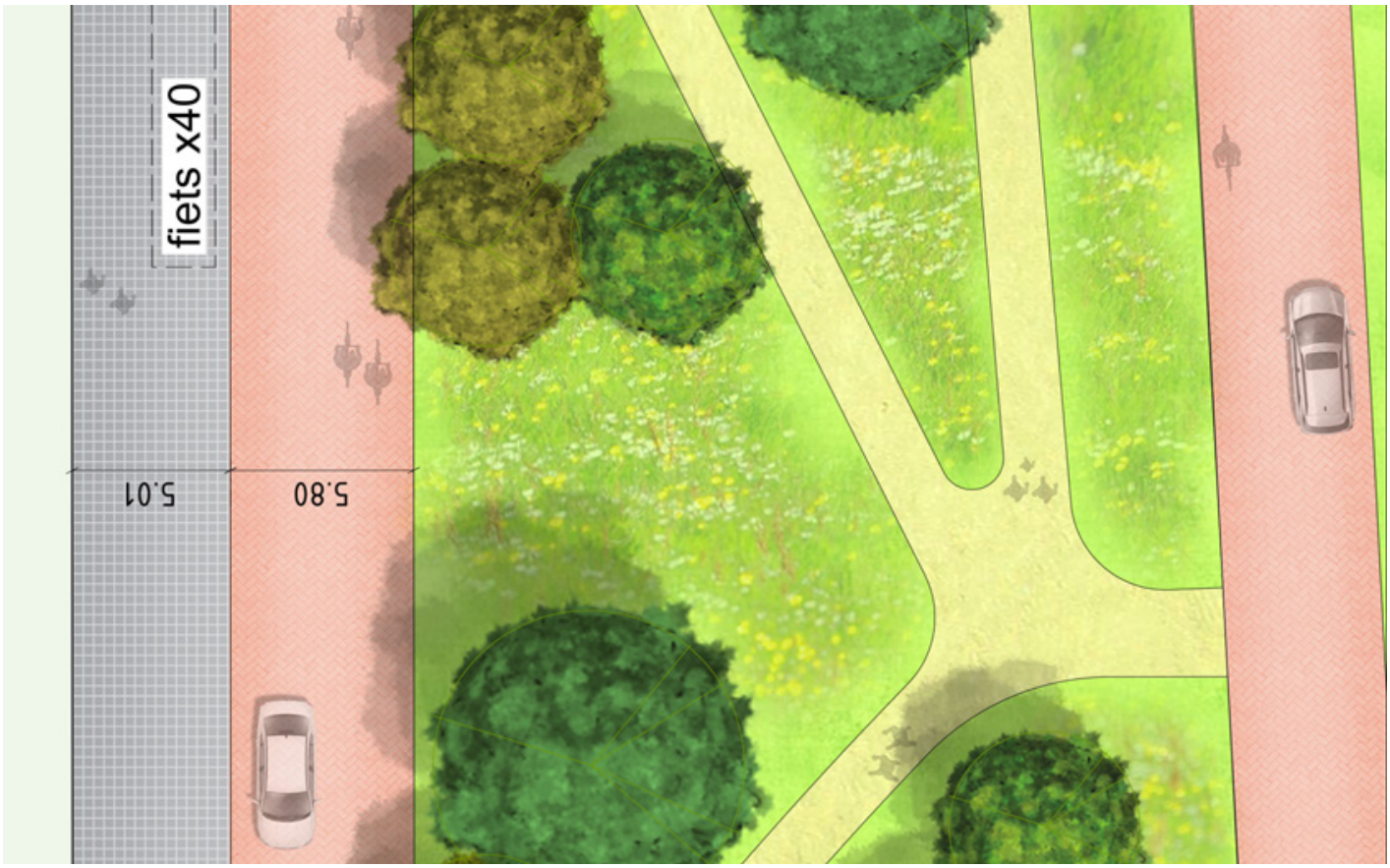
B. WILLEM FENENGASTRAAT (WESTZIJDE)

Aan de westzijde van de Willem Fenengastraat wordt sterker ingezet op ruimschoots groen. De tuintjes bij de woonboten worden binnen het kader van het bestemmingsplan en het woonbotenbeleid van stadsdeel Oost, in overleg met bewoners, heringericht en worden bijvoorbeeld omzoomd door een uniforme brede haag van 1 meter hoog, zodat een eenduidig stuk openbaar groen ontstaat. Daarlangs ligt een wandelpad, door een grasveld met bomen en wilde bloemen, als onderdeel van de route langs de Duivendrechtsevaart. Door ook hier parkeerplekken op te heffen ontstaat langs de gevel een breed trottoir dat goed op de zon ligt, met mogelijkheden voor een terras.






5.00
5.80
2.00
26.00
2.00
5.80


fiets x40
5.01
5.80

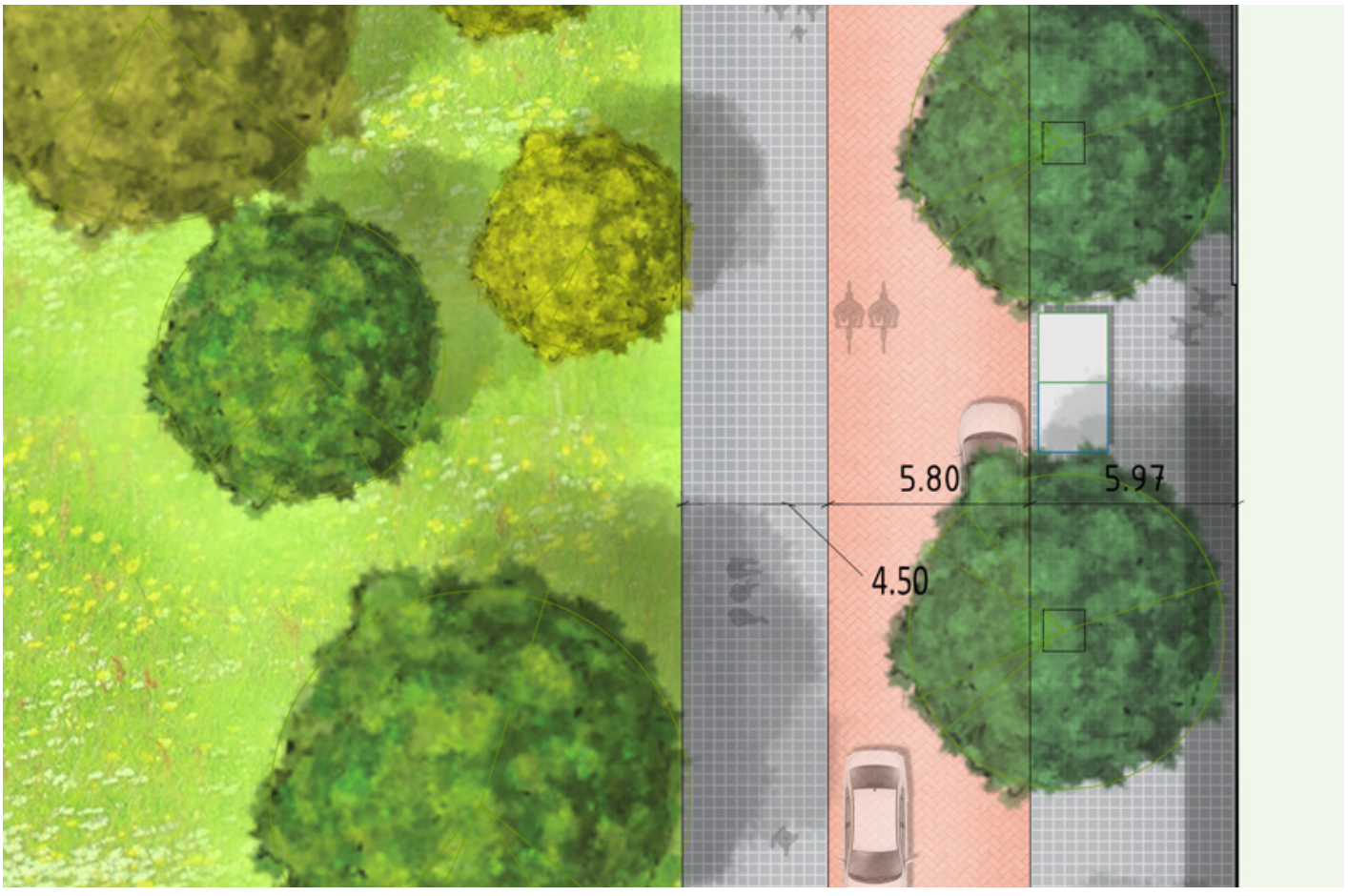
C. PAUL VAN VLISSINGENSTRAAT EN DE HEUSWEG

Het profiel tussen het metrospoor en de bebouwing aan de Paul van Vlissingenstraat is 45 meter breed en wordt smaller in oostelijke richting. Het enigszins complexe profiel bestaat uit twee straten (beide met 50 km/uur inrichting) met een flauw talud naar de Paul van Vlissingenstraat en een steil talud naar de metro. De voetganger heeft momenteel weinig tot geen loopruimte en kan het metrostation niet comfortabel bereiken. Door de twee straten af te waarderen tot 30 km/uur ontstaat veel ruimte voor brede trottoirs langs beide wegen, met daar aan toegevoegd informele wandelpaden over het flauwe talud die aansluiten op de (nieuwe) voetgangersverbindingen in het gebied.






2.10
5.80
6.00

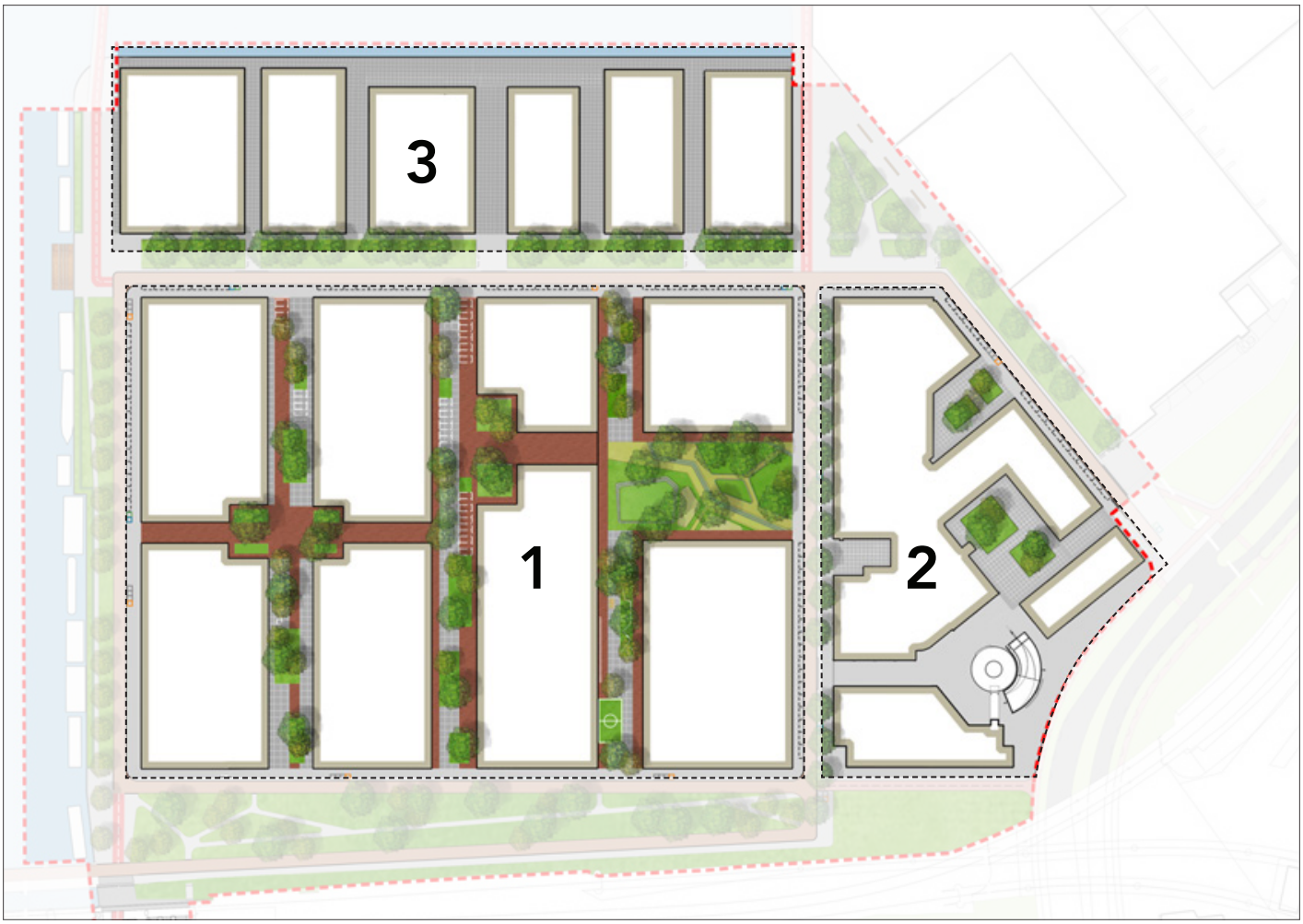

5.80
5.97
4.50

D. DUDOK VAN HEELSTRAAT

De Dudok van Heelstraat heeft recentelijk een nieuwe woonstraatinrichting gekregen met een betere aansluiting op de openbare ruimte rond het Postillion hotel. De rijbaan is echter nog wel extra breed omdat hier bussen rijden van en naar de remise aan de Joan Muyskenweg. In de toekomst zullen deze bussen gebruik maken van de nieuwe Amstelstroomlaan, zodat de Dudok van Heelstraat alsnog kan worden versmald. Daarbij zullen de parkeerplaatsen aan de buitenzijde van het profiel vervallen, om ruimte te scheppen voor een royaal trottoir met bomen die in grote groene boomspiegels worden aangeplant. De straat grenst bovendien aan het toekomstig buurtplantsoen dat eveneens voorziet in extra levendigheid, groen en open ruimte.







De drie binnenwerelden van het Kauwgomballenkwartier



Het geschakelde openbare ruimtenetwerk in Overamstel

6.5 DE BINNENWERELDEN

Door de belangrijkste (nuts)voorzieningen aan het Circuit te organiseren kunnen de aangrenzende binnenwerelden autoluw of zelfs autovrij worden ingericht. De binnenwerelden hebben een kleinschalig karakter en zijn vooral gericht op voetgangers, maar wel met oog voor de noodzakelijke logistiek van bedrijven. We onderscheiden drie binnenwerelden:

1. BINNEN HET CIRCUIT

De noord-zuidstraten binnen het circuit worden nu gedomineerd door asfalt, beton en auto's. In de toekomst krijgen zij een erfinrichting met steeds meer ruimte voor voetgangers, spel en groen. Naarmate de gebiedsontwikkeling vordert verkleuren deze erven naar een autovrije inrichting met een groen karakter en meer verblijfskwaliteit. In overleg met zittende gebruikers worden de noord-zuidstraten op den duur ook doorsneden met fijnmazige voetgangersverbindingen in oost-west richting die het buurtplantsoen, speelplekjes en terrassen met elkaar verbinden. De Nicolaas Tetterodestraat kan worden ingericht als buitenspeelruimte voor een alles-in-één-school. Het naastgelegen buurtplantsoen biedt ruimte voor alle gebruikers in het gebied.

Deze ontwikkeling gaat stukje bij beetje plaatsvinden. Om intussen genoeg samenhang en herkenbaarheid in het gebied te brengen wordt gedacht aan een uniforme tijdelijke bestrating van stelconplaten en klinkers, waarbij de detaillering van het materiaalgebruik uiteraard rekening houdt met lokale bijzonderheden. Deze vorm van inrichting kan gedurende een lange periode van tijdelijkheid functioneren en laat zich daarna gemakkelijk transformeren naar een post-transformatiefase met een meer definitieve inrichting.

Ook de ondergrondse infrastructuur heeft invloed op de maaiveldinrichting, want boven distributiekabels en -leidingen moet een verharding van klinkers of tegels worden toegepast. Zo ontstaat er in het maaiveld een apart patroon volgens het principe 'form follows function', dat goed past bij de robuuste industriële historie van het gebied.

2. DE KAUWGOMBALLENDRIEHOEK

Na de recente oplevering van het Postillion hotel werd het maaiveld rond de Kauwgomballenfabriek en het hotel al opnieuw ingericht. Het maaiveld biedt ruimte voor een veelzijdig gebruik; hotelgasten worden voor de deur afgezet, auto's rijden in en uit de parkeergarage, en werknemers en hotelgasten zitten even op het voorplein in de zon. Door dit multifunctioneel gebruik en de bereikbaarheidswensen van het hotel is er nu weinig ruimte voor groen. Verdere transformatie ontwikkelingen in de toekomst bieden echter kansen om dat gebrek later te repareren met bijvoorbeeld pocketparks, zitplekken en groenvakken in de openbare ruimte of op de kavels. *Zie ook paragraaf 6.5 D*.

3. DE STRIP LANGS DE INSTEEKHAVEN

De huidige bebouwing aan de noordkant van de Willem Fenengastraat oriënteert zich momenteel duidelijk naar de straat en staat dus met zijn rug naar de insteekhaven. De kade is nu niet openbaar toegankelijk en wordt gebruikt als privé terras, opslag of met bebouwing tot aan de kademuur.

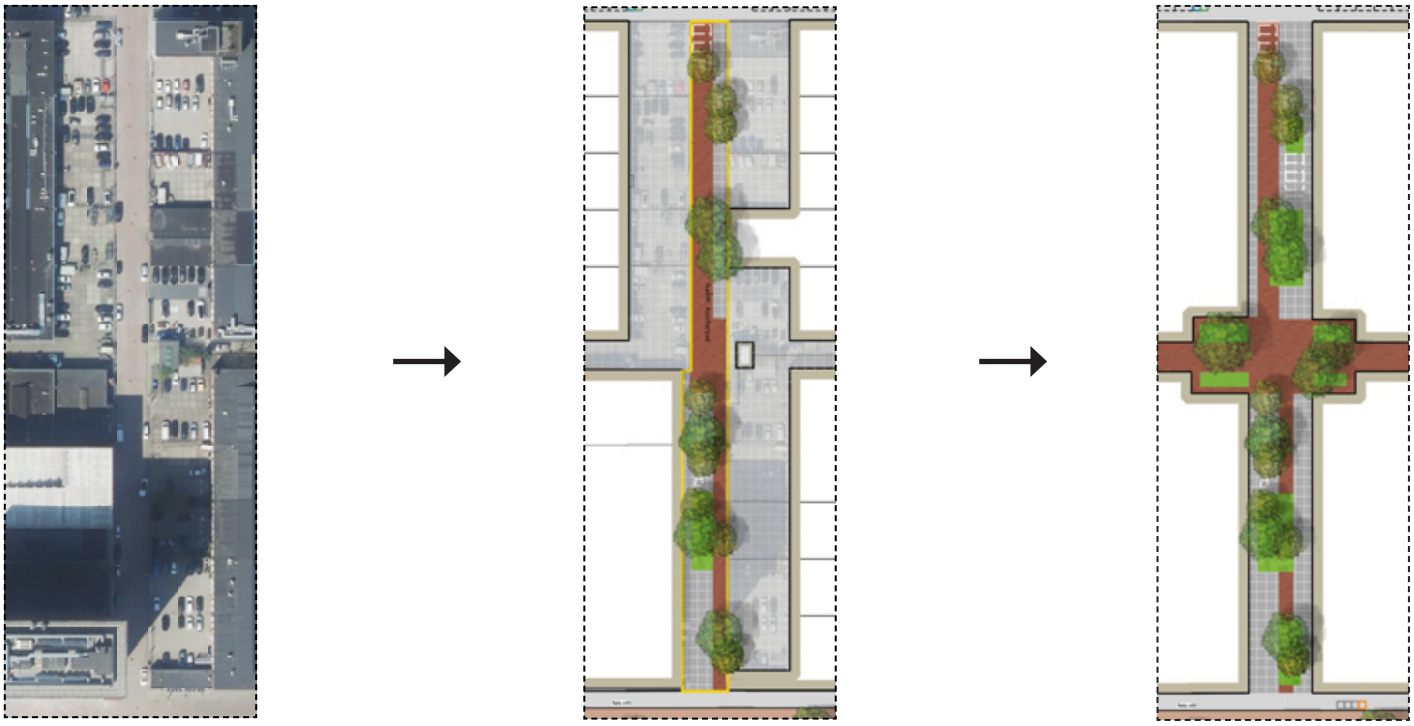
Dit *Ontwikkelkader* wil dat veranderen, want de kade heeft veel meer te bieden voor de buurt en bepaalt ook de uitzicht van mensen vanuit Amstelkwartier 3e fase. Bij transformaties van kavels aan de kade is daarom het uitgangspunt dat deze panden ook een aantrekkelijke 'voorkant' maken aan de kade, waarbij de kade op zijn minst toegankelijk wordt voor collectief gebruik door werkenden van de desbetreffende panden en buurtbewoners. Daarbij wordt tevens aangestuurd op obstakelvrije doorzichten vanaf de Willem Fenengastraat naar de insteekhaven. Een hoogwaardige terreininrichting van de kade en die doorzichten zorgt dat de kwaliteit van deze stukken maaiveld aansluit bij de nieuwe openbare ruimte in de hele buurt. *Zie ook Ontwikkelprincipe Water (Hoofdstuk 4.1).*

Het winkelgebied van Amstelkwartier 3e fase loopt van de Amstelstroomlaan naar de kop van de insteekhaven en legt daar de verbinding tussen het Amstelkwartier en het Kauwgomballenkwartier. Het gebied rondom de kop van de insteekhaven zal daarom een gebiedsoverstijgend karakter krijgen met verblijfsruimte en horeca. Het toevoegen van een watertrap aan de kop van de haven maakt van die plek een interessant en goed op de zon georiënteerd waterplein. Deze ontwikkeling is reeds besproken in afspraken met de huidige exploitant van E-Harbour.

Aan de westkant wordt de insteekhaven overbrugd door een nieuwe langzaam verkeerbrug tussen het Amstelkwartier en het Kauwkomballenkwartier. Voor een goede aanlanding van de brug ligt de toekomstige bebouwing op de kavel Willem Fenengastraat 16 in stemming met de initiatiefnemende marktpartij straks vijf meter achter de huidige westelijke kavelgrens, zodat er voldoende ruimte is voor een fietspad in twee richtingen en brede trottoirs.



Bijzondere plekken in het Kauwgomballenkwartier



Het groeimodel van de openbare ruimte

6.6 BIJZONDERE PLEKKEN

In de transformatie wordt toegewerkt naar het creëren van drie markante verblijfsplekken in de buurt. Plekken waar mensen een bankje opzoeken, elkaar informeel ontmoeten of hun kinderen onder toezicht laten spelen. Buurtcohesie en veiligheid beginnen met dergelijke informele ontmoetingen in de buurt.

1. HET DANIEL GOEDKOOPPLEIN

Aan het einde van de insteekhaven ligt een driehoekig pleintje langs de Daniel Goedkoopstraat. Dit pleintje staat nu vol geparkeerde auto's maar kan op termijn, als de parkeerdruk in de openbare ruimte is afgenomen, autovrij worden en opnieuw worden ingericht. De grote platanen en de goede ligging op de zon bieden een kansrijke basis om hier een prettige verblijfsplek van te maken.

2. HET BUURTPLANTSOEN

Het ruime buurtplantsoen aan de Dudok van Heelstraat wordt een cruciaal onderdeel in het realiseren van voldoende groen met verblijfskwaliteit voor de toekomstige buurt. In overleg met de erfpachter (een initiatiefnemende marktpartij) wordt het plantsoen ingericht als een groene, zonnige openbare plek met bomen. De inrichting zal zich daarbij richten op een breed spectrum van doelgroepen en leeftijden, bijvoorbeeld met sport en spel maar ook lommerrijke plekken om rustig te zitten.

3. DE STATIONSOMGEVING

De openbare ruimte rond metrostation Overamstel krijgt een nieuwe inrichting die beter aansluit bij diens functie als belangrijk lokaal vervoersknooppunt. Bij de herinrichting wordt onder meer gekeken naar veiligheid, goede verlichting, brede trottoirs, prettige looproutes en een goede fietsverbinding van en naar Duivendrecht en de binnenstad van Amsterdam. Ook fietsparkeerplaatsen worden toegevoegd.

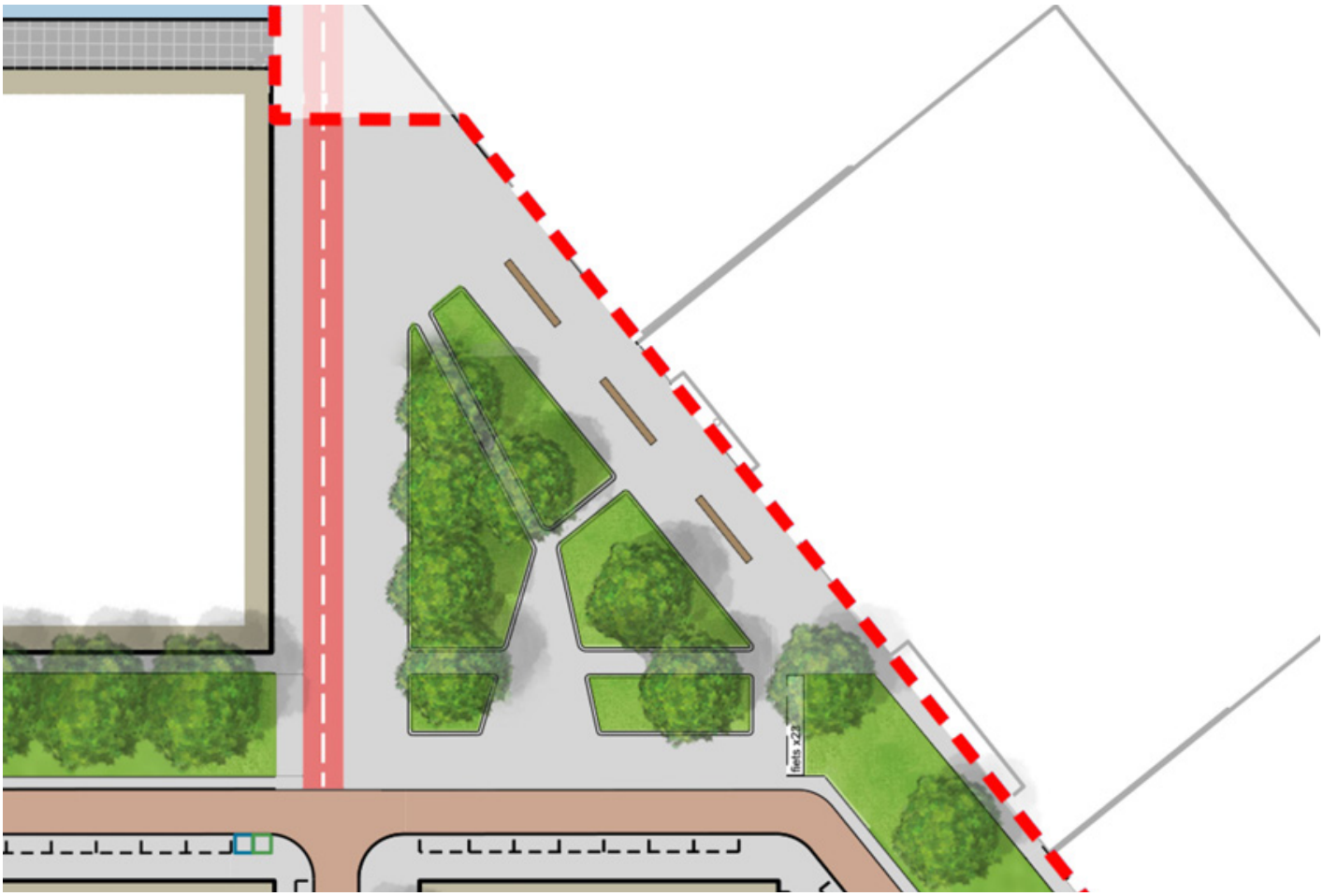
6.7 GROEIMODEL

Het Kauwgomballenkwartier maakt een geleidelijke transformatie door van bedrijventerrein naar een gemengde woon/werkbuurt. Het is de ambitie om de openbare ruimte voortdurend mee te laten bewegen met die ontwikkeling door middel van een 'adaptief ontwerp'. In dat ontwerp moeten zittende bedrijven, nieuwe bedrijven, voorzieningen en woningen allemaal hun plek krijgen.

Het Isaäc Asscherpad is een voorbeeld van deze stapsgewijze ontwikkeling van de openbare ruimte. In de eerste transformatiefase wordt het huidige profiel van het pad (circa 10 meter) tijdelijk ingericht als erf met iets meer groen en verblijfsruimte, maar met ook nog steeds ruimte voor auto- en fietsparkeren. Naarmate de kavels aan het erf stapsgewijs transformeren groeit ook de openbare ruimte ter plaatse stapsgewijs mee. Daarbij zullen veel parkeerplekken van de straat verdwijnen, waardoor lokaal ruimte ontstaat voor de beoogde inrichting met meer groen en verblijfskwaliteit.

De ambitie is om de voorterreinen (met hekwerken) van bestaande bedrijven reeds vanaf het begin mee te nemen in het groeimodel van de openbare ruimte. Door de transformatie is er 's avonds immers steeds meer reuring en sociale controle, waardoor de noodzaak van hekken langzaam verdwijnt en de private voorterreinen bij de openbare ruimte kunnen worden betrokken. Het recent opgeknapte parkeerterrein voor de Kauwgomballenfabriek laat bijvoorbeeld al zien hoe een terughoudender erfafscheiding een vriendelijker uitstraling van de locatie creëert.

1. HET DANIEL GOEDKOOPPLEIN

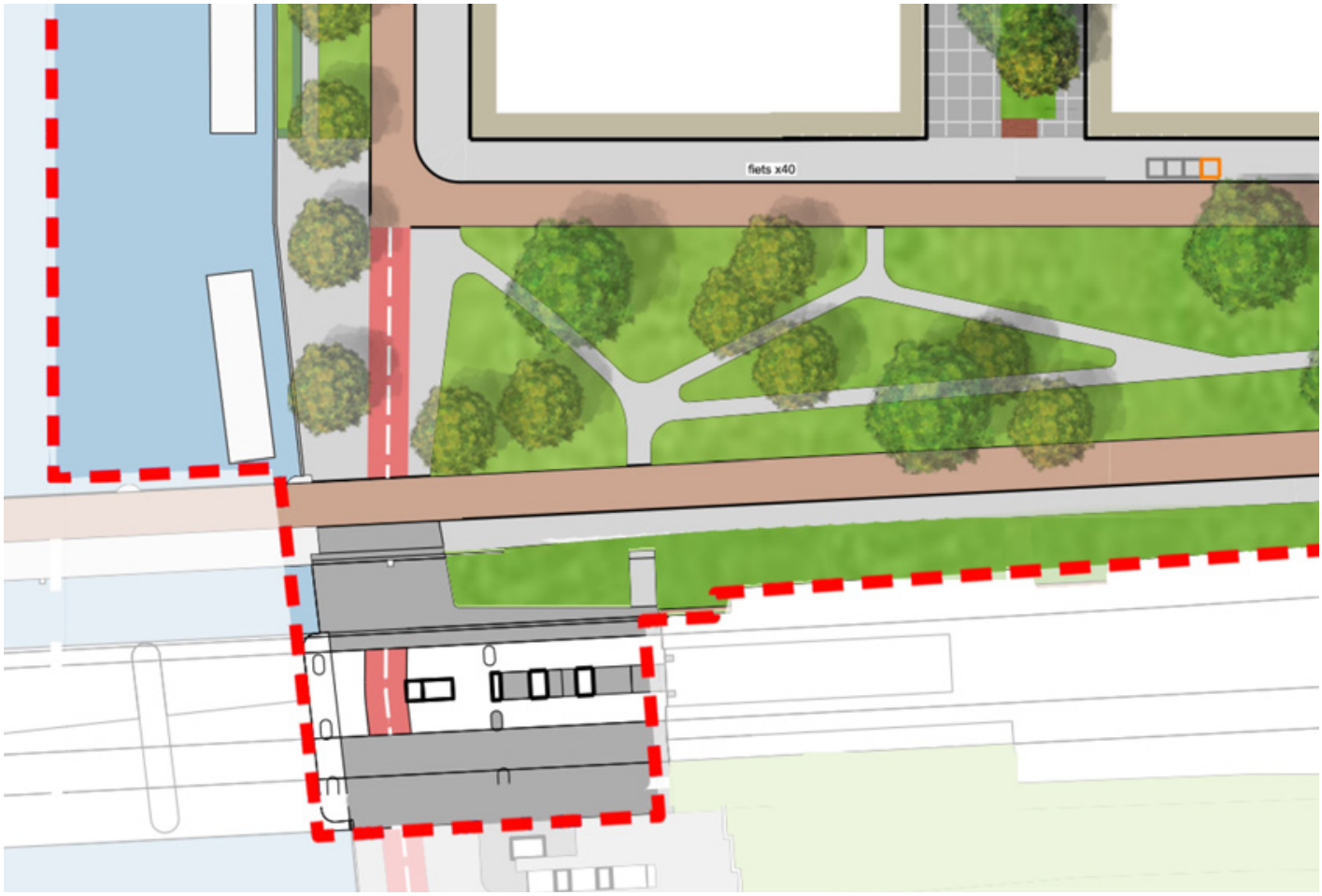




2. HET BUURTPLANTSOEN






fiets x40





6.8 PARKEREN VOOR AUTO EN FIETS

HUIDIGE SITUATIE

Het Kauwgomballenkwartier is goed bereikbaar per fiets, auto en OV. Voor de auto zijn er nu circa 630 parkeerplekken op straat en 460 plekken op eigen terrein. Ongeveer 150 daarvan zitten in een ondergrondse en bovengrondse parkeergarage van de twee hotels.

Momenteel is de parkeerdruk in het Kauwgomballenkwartier erg hoog en het is vaak lastig een plek te vinden. Dat is mede het gevolg van het lage parkeertarief (€ 0,10 per uur voor de eerste drie uur en gratis in de avonden en het weekend) in de nabijheid van metrostation Overamstel. Voor fietsen zijn er alleen sporadisch fietsenrekken te vinden en ook voor hen is het lastig om een plekje te vinden. Recent zijn er op verzoek van bedrijven wat rekken bijgeplaatst. Het aantal fietsparkeerplekken op eigen terrein is onbekend.

MINDER PARKEREN EN HOGERE TARIEVEN

Met het verminderen van het ruimtebeslag door geparkeerde voertuigen valt een grote kwaliteitswinst voor de openbare ruimte te boeken. Dat geldt niet alleen voor autoparkeren, maar ook voor het parkeren van fietsen, motoren, scooters en dergelijke. De parkeerstrategie van het Kauwgomballenkwartier zoekt daarom naar een goede balans tussen het vrijspelen van openbare ruimte enerzijds, en anderzijds het adequaat reageren op de dynamische vraag naar echt noodzakelijke parkeerplekken nu en in de toekomst. Om de parkeerdruk op straat te verminderen zijn allereerst twee effectieve middelen inzetbaar:

1. Hogere tarieven straatparkeren

Het straattarief wordt verhoogd van € 0,10 per uur naar het momenteel gangbare tarief van €4,50 per uur. Naar verwachting zal deze maatregel de parkeerdruk merkbaar doen afnemen. Vervolgens kunnen parkeerplaatsen gefaseerd worden opgeheven, bijvoorbeeld bij de definitieve herinrichting van een stuk maaiveld.

2. Opheffen parkeerplaatsen openbare ruimte

Gedurende de transformatie wordt het aantal autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte geleidelijk verminderd van circa 630 nu naar circa 149 in de eindsituatie. Daarbij wordt wel steeds rekening gehouden met de afgegeven parkeervergunningen van de huidige bedrijven. Overigens wordt de rechtmatigheid van die vergunningen nog wel gecontroleerd. In de eindsituatie zijn er op straat alleen nog parkeerplekken voor bezoekers en vergunninghouders te vinden.

BEWONERS EN WERKENDEN: OP EIGEN KAVEL

In de *Nota parkeernomen auto* (2017) en *Nota parkeernormen fiets en scooter* (2018) staat het huidige stedelijke parkeerbeleid. Dat beleid is ook van toepassing op de transformatie van het Kauwgomballenkwartier en dat leidt tot de volgende maatregelen:

- Bewoners en werknemers parkeren straks alleen nog op eigen kavel.
- Voor bedrijven worden geen nieuwe parkeerver gunningen meer afgegeven.
- Minimaal een kwart van de autoparkeerplaat sen beschikt over een oplaadvoorziening, bij de overige plekken moet al wel een elektriciteitskabel gereedliggen.
- Vanwege de goede OV-bereikbaarheid, locatie binnen de ring A10 en het hoogstedelijk milieu past in deze buurt een parkeernorm aan de lage kant van het in Amsterdamse parkeerbeleid.
- Om dezelfde redenen past in deze buurt juist een hoge parkeernorm voor fietsen, scooters en andere tweewielers. Belangrijk is dat stallingen en bergingen goed toegankelijk en comfortabel te gebruiken zijn, zodat ze ook daadwerkelijk gebruikt worden.

Gezien de grootte verdichtingsopgave gaat het om het faciliteren van een aanzienlijke parkeerbehoefte, zowel voor auto als fiets. In bijgevoegde tabel is deze indicatieve parkeerbehoefte uitgerekend voor een gemiddeld aantal woningen en werkruimtes (50-50%, binnen de bandbreedte van het Ontwikkelkader). Op basis van het daadwerkelijke programma zal voldoende parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd. Uit de indicatieve parkeerbehoefte komt naar voren dat het zorgdragen voor voldoende fietsparkeervoorzieningen op de kavels tevens een belangrijke opgave is.

GEHANDICAPTEN PARKEERPLEKKEN

In het schetsontwerp van de openbare ruimte is een indicatief aantal parkeerplekken ingetekend. Het huidige aanbod en reeds verleende vergunningen voor gehandicapten parkeerplekken, blijft behouden. Tijdens de participatie omtrent de openbare ruimte, wordt samen met bewoners, naar geschikte plekken gezocht waar gehandicapten parkeerplekken terug kunnen komen of nieuw toegevoegd kunnen worden.

AUTODELEN

Autodeelconcepten in de openbare ruimte en op de kavels worden gestimuleerd. Ontwikkelaars die autodeelplekken in hun garage opnemen hoeven in dat geval 20% minder autoparkeerplaatsen te realiseren dan volgens de norm wordt voorgeschreven. In de openbare ruimte worden geen éxtra parkeerplaatsen toegevoegd om autodelen mogelijk te maken.

BEZOEKERS PER AUTO EN FIETS

Bezoekers kunnen hun auto in de parkeervakken op straat parkeren, of op de kavels. De stedelijke norm voor bezoekers van woningen is 0,1 parkeerplaats/woning. Bij een programma van ongeveer 1.000 woningen zijn er in

het Kauwgomballenkwartier dus circa 100 parkeervakken op straat nodig, waarvan een kwart meteen met een oplaadpunt wordt ingericht.

De ervaring leert dat bezoekers van de woningen doorgaans in de avonduren en weekenden van de parkeervakken gebruikmaken, dus overdag zijn er gemiddeld veel bezoekersplekken vrij (naar verwachting rond de 70 plekken) die in dat geval uiteraard bruikbaar zijn voor bezoekers van bedrijven, horeca en voorzieningen. Het totale aantal bezoekersplaatsen wordt nu geschat op 149 plekken. Bezoekers komen ook per scooter of fiets. Daarom moeten er ook circa voldoende plekken komen voor tweewielers. Voor kort parkeren (tot ongeveer 90 minuten) worden daartoe vakken in de openbare ruimte gecreëerd. Om langdurig stallen op straat te ontmoedigen wordt terughoudend omgegaan met aanbindmogelijkheden zoals nietjes, rekken, palen, boomkransen, hekken enzovoort.

LADEN EN LOSSEN

Voor (korstondig) laden en lossen worden eigen plekken gecreëerd in de openbare ruimte, maar wel voorzien van venstertijden. Buiten die tijden zijn ze dus ook gewoon als bezoekersplekken te gebruiken. Frequent en langdurig laden- en lossen gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein.

OMGEVING METROSTATION OVERAMSTEL

Met de transformatie van het Kauwgomballenkwartier en Amstelkwartier 3e fase zal het aantal reizigers op metrostation Overamstel sterk toenemen. Om die ontwikkeling te stimuleren en te faciliteren worden rondom het metrostation extra fietsparkeerplaatsen gemaakt, in goed overleg met de gemeente Ouder-Amstel.

Indicatieve autoparkeerbehoefte - Scenario 50% wonen + 50% werken

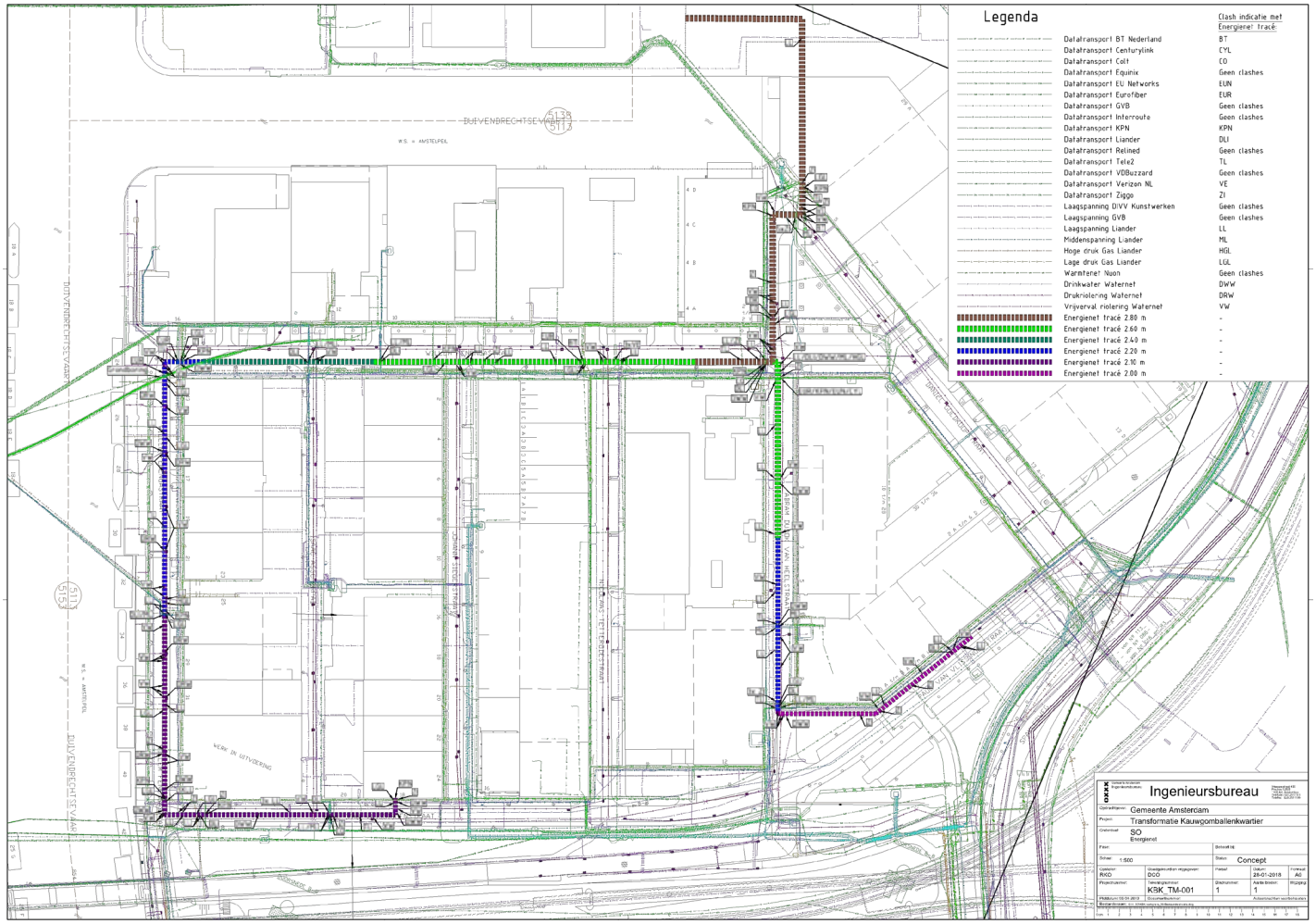
Functie	m² bvo	aantal	aantal pp min*/**	aantal pp max***	bezoekers pp ****	Totaal min/max
Wonen	114.000	1000	120	1.000	100	220/1.100
Kantoren	57.000		0	456	0/23	479
Bedrijven	57.000		570	570	29	599
overig*****	12.500		20	20	20	40
Hotel	45.000		PM	PM	PM	PM
Totaal	285.000		710	2.046	149/172	859/2.218

* 20% vrije sector/40% sociale huur/40% middensegment huur; 0,6 pp/woning vrije sector
** 50% kantoor/50% bedrijven; norm kantoren 0 pp; norm bedrijven 1 pp/100 m² (gebaseerd op CROW kencijfer bedrijfsverzamelgebouw sterk stedelijk/schil centrum (min 0,9/max 1,4 pp/100 m²)
*** maximale norm: 1pp/woning; 1 pp/125 m² bvo kantoor; 1 pp/100 m² bedrijven
**** percentage bezoekers bedrijven/kantoren 5%
***** norm 3 pp/100 m²; 50% bezoekers

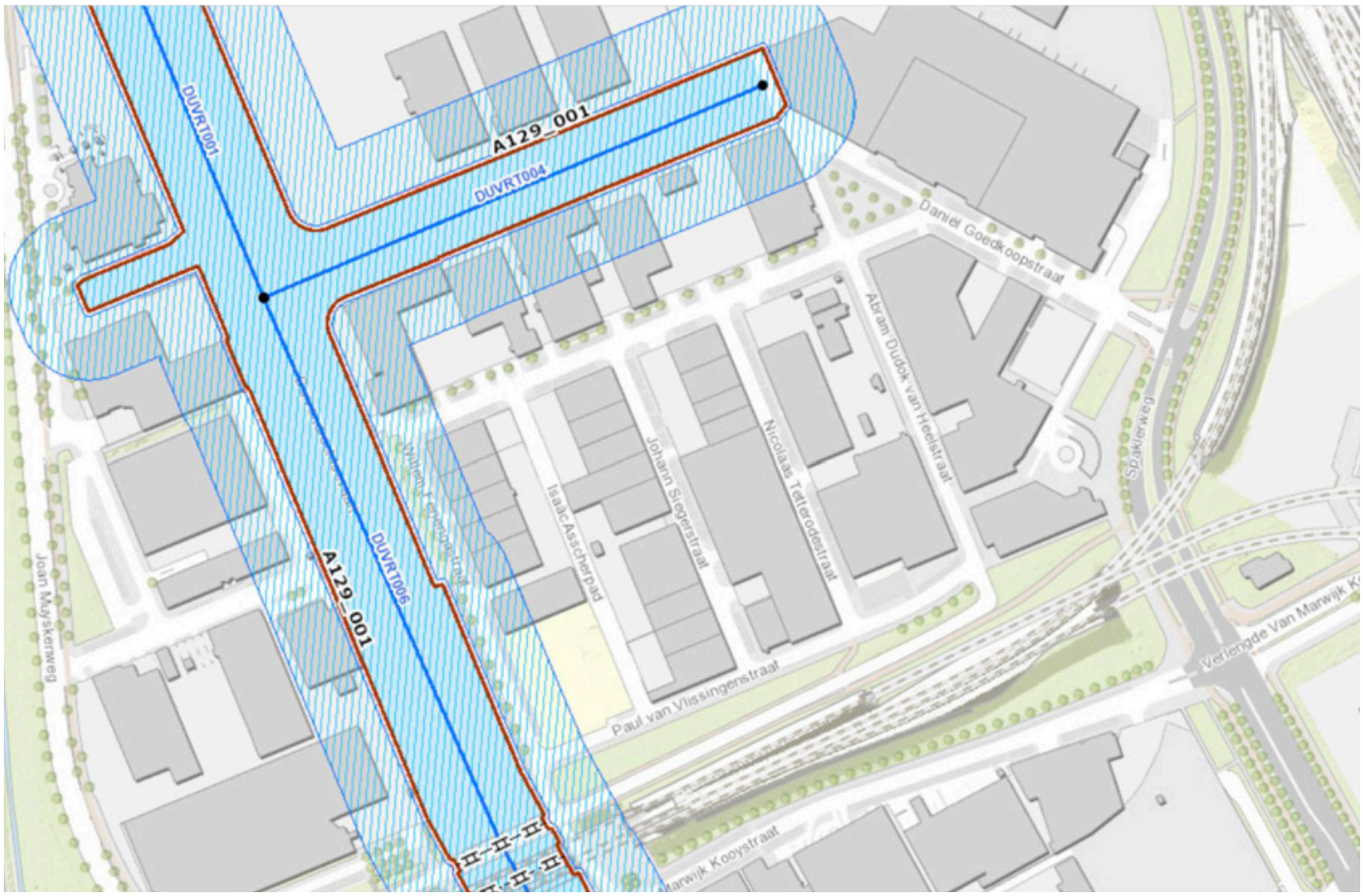
Indicatieve fietsparkeerbehoefte Overamstel

Functie	m² bvo	Fiets			scooter	
		Norm	Aantal fpp min*	Bezoekers fpp	Norm	Aantal spp min*
Wonen	114.000 (1000 woningen)	3 fpp / woning	3.000	250- 500 (25 à 50%)	0,13 spp / woning	130
Kantoren	57.000	2,9/100 m²	1650	83 (5%)	0,25/100 m²	143
Bedrijven	57.000	2,9/100 m²	1650	83 (5%)	0,25/100 m²	143
overig**	12.500	6/100 m²	750	675 (90%)	0,5/100 m²	63
Hotel	45.000	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal	285.000		5.850	1.091		479

* uitgaand van drie fietsparkeerplaatsen per woning (50-75 m² gbo)
** mix van voorzieningen, waaronder een basisschool. Norm is aanname



Bestaande kabels en leidingen incl. onderzoek ligging nieuw energienetwerk.



Legger AGV Waternet

6.9 CIVIELE TECHNIEK

KABELS EN LEIDINGEN

Bestaand

In het gebied zijn veel smalle straten. Kabels en leidingen nemen daar dus relatief veel ruimte in beslag, wat flinke beperkingen oplegt aan de maaiveldinrichting. Als gevolg van het datacenter is er een overmaat aan telecom leidingen aanwezig. Transformatorhuisjes staan verspreid in het gebied. Op de nog uitgeefbare kavel aan de Paul van Vlissingenstraat (ten zuiden van de Kauwgomballenfabriek) staat een KPN-station dat eerst moeten worden verplaatst. Onder de kademuren lopen een aantal zinkers door de Duivendrechtsevaart met doorgaande transportleidingen van drinkwater, gas, telecom en meer die het gebied rond de Joan Muyskenweg voeden. Aan de zuidzijde van de AMP-kavel ligt een onderheid transportriool dat eerst moet worden verplaatst voordat dat kavel verder kan worden ontwikkeld. Die verlegging kost tijd en geld, waarover eerst afspraken moeten worden gemaakt met de betreffende ontwikkelaar.

Nieuw

Van alle netbeheerders in het gebied heeft alleen Liander aangegeven dat zij haar elektriciteitsnet lokaal wil verzwaren. Dat heeft te maken met de energieambitie van het Kauwgomballenkwartier (*zie hoofdstuk 2.5*) waarin een overstap wordt gemaakt van aardgas naar elektriciteit (warmtepompen, WKO). Behalve zwaardere leidingen in de straat worden ook meer trafostations (middenspanning) gebouwd, die tijdig ingepast moeten worden in de transformatieplannen van de kavels en/of de openbare ruimte. Gedurende de periode van transformatie kunnen complexe situaties optreden, vooral als nieuwe energiesystemen (WKO putten, collectief warmtenet, zwaardere elektraleidingen) naast of bij het bestaande gasnet moeten worden gelegd. De coördinatie van alle kabel- en leidingwerkzaamheden vindt plaats volgens de Amsterdamse WIOR (Werken In de Openbare Ruimte) procedures, waarin ook overlegvormen bestaan die knelpunten oplossen. Algemene richtlijnen van de WIOR zijn:

- Niet meer in gebruik zijnde kabels & leidingen dienen altijd verwijderd te worden;
- Omwille van onderhoud liggen kabels & leidingen altijd in de (toegankelijke) openbare ruimte;
- Bij wijziging van de erfpachtgrens of grondeigenaar worden kabels & leidingen verlegd;
- De afstand tussen bomen en kabels & leidingen is minimaal 2 meter, tenzij met een wortelscherm wordt gewerkt;
- Bij het bouwrijp maken van kavels wordt ook aan kabels & leidingen gewerkt.

GRONDWATER

Het gebied wordt zonder drainage ontwaterd en moet voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm. Bij kruipruimteloos bouwen mag het grondwater hoogstens eens per twee jaar (kortstondig) hoger staan dan 0,5 meter onder maaiveld. Bij bouwen met kruipruimten geldt een norm van 0,90 meter. Ook bomen vereisen een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 meter, maar volgens het *Handboek Bomen* is 0,8 á 0,9 meter optimaal.

Ontwikkelaars van de kavels onderzoeken zelf hoe zij aan de grondwaternorm kunnen voldoen en bespreken de opties eerst met de gemeente en Waternet. Ondergrondse voorzieningen (zoals parkeerkelders) worden waterdicht uitgevoerd maar mogen een vrije afstroming van grondwater niet belemmeren. Waar nodig worden maatregelen getroffen zodat het grondwater voldoende langs/onder de bouwblokken kan stromen. De gemeente stelt daartoe een grondwatermodel van het terrein op (met veldonderzoek en peilbuizen) om maatregelen en ingrepen in de ondergrond te kunnen simuleren en te toetsen aan de grondwaternorm.

De civieltechnische kwaliteit van de ondergrond wordt in beeld gebracht met grondonderzoek. Bijzondere aandacht krijgt de waterdoorlatendheid van de bodemlagen, omdat die bepalend is voor de mogelijkheden om de grondwaterstand te beheersen. Met die informatie wordt ook bekeken of regenwater van daken in diepere grondlagen kan worden geïnjecteerd; een 'rainproof' oplossing die wellicht een alternatief kan worden voor berging op kavels. Zulke oplossingen worden altijd eerst met Waternet besproken.

WATERKERING EN KADES

Onder het maaiveld van de kades aan de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven liggen verholen (niet-zichtbare) waterkeringen met een kernzone. Die ondergrondse kernzone heeft een theoretisch dijkprofiel ('legger') van 3 meter breed die het achterliggend gebied beschermt tegen een overstroming. Op die legger mag niet (meer) worden gebouwd. Veel van de bestaande bebouwing langs de insteekhaven en aan de kade is indertijd wel in die kernzone gebouwd. De kade is lastig te inspecteren en te onderhouden, maar visueel gezien verkeert ze in een matige staat. Er wordt nader onderzoek gedaan om de staat van de kade precies vast te leggen en indien nodig moet de kade worden gerenoveerd of vervangen. Als delen van de kade in erfpacht zijn uitgegeven, dan vallen die werkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van de erfpachter.



Grondmonsters

- Niet verontreinigd
- Licht verontreinigd
- Matig verontreinigd
- Sterk verontreinigd



Niet gesprongen explosieven (NGE's)

BRUGGEN

Verkeersbrug De Heusweg

Deze bestaande brug is toe aan groot onderhoud. Onderzocht wordt of de verkeersfunctie kan wijzigen van 50 naar 30 km/uur met een maaiveldinrichting die past binnen de bestaande constructie van het wegdek.

Fiets/voetangersbrug

Vanuit Amstelkwartier 3e fase wordt een fiets/voetgangersbrug over de insteekhaven gelegd, die zal aanlanden naast het perceel Willem Fenengastraat 16. De brug is een belangrijke schakel in de route Amstelkwartier - Kauwgomballenkwartier - metrostation Overamstel.

BODEMVERONTREINIGINGEN

Door de jaren heen zijn op diverse locaties in het gebied monsters genomen van bodem en grondwater. Het resulterend beeld is erg divers en varieert van schoon tot sterk verontreinigd. Naar verwachting geldt dat grillige beeld voor het hele terrein. Ten behoeve van het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte en de kabel- en leidingwerkzaamheden wordt eerst aanvullend en nader bodemonderzoek gedaan.

Ter plaatse van de Kauwgomballenfabriek ligt een bekende (historische) ernstige verontreiniging. Deze legt lokaal beperkingen op aan mogelijke nieuwe functies en vergt bijzondere maatregelen als grondwater wordt bemaald bij werkzaamheden.

ONDERGRONDSE OBSTAKELS

Voordat een locatie bouwrijp kan worden gemaakt, moet de bodem eerst worden onderzocht op mogelijke obstakels. Met name funderingsrestanten, verlaten leidingen en niet-ontplofte bommen zijn veelvoorkomende obstakels. Uit historisch luchtfoto-onderzoek is naar voren gekomen dat er in het Kauwgomballenkwartier op één locatie mogelijk een blindganger ligt. Omdat het veenweidegebied naoorlogs is opgehoogd met meters zand, hoeft er alleen aanvullend onderzoek naar die blindganger te worden gedaan als de werkzaamheden tot onder die zandlaag reiken.

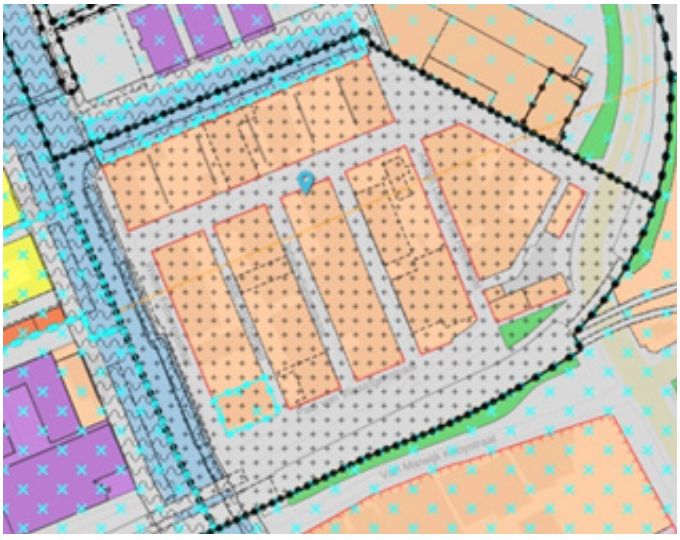


7. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

7.1 BESTEMMINGSPLAN

In het Kauwgomballenkwartier geldt het *bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel* (2010). Dit bestemmingsplan zag reeds toe op het transformeren van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd bedrijventerrein met meer creatieve functies. In de afgelopen jaren kwam reeds een aantal van zulke bedrijven naar dit gebied.

Vanuit de markt en de gemeente kwam daarna het initiatief om het gebied verder te transformeren naar een gemengde stadswijk met werken én wonen. Het huidige bestemmingsplan laat best veel toe, maar vergt op twee belangrijke punten aandacht om die ambitie te mogelijk te maken. Ten eerste biedt het huidige plan geen ruimte voor wonen. Het toevoegen van de woonfunctie moet daarom per initiatief ruimtelijk worden onderbouwd en mag niet ten koste gaan van bestaande bedrijvigheid eromheen. Ten tweede biedt het bestemmingsplan ruimte voor grote bedrijven en/of kantoren, maar dergelijke monofunctionele bouwvolumes passen niet bij het toekomstbeeld voor dit gebied: een bedrijfsverzamelgebouw past al beter, maar een gebouw waarin werken en wonen wordt gecombineerd sluit het beste aan op dit *Ontwikkelkader.*



Uitsnede uit de plankaart van het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

7.2 MET DE MARKT TRANSFORMEREN

Sommige marktpartijen kunnen bij hun transformatieplannen gewoon uit de voeten met het huidige bestemmingsplan en richten zich specifiek op creatieve bedrijvigheid en kantoren. Andere marktpartijen willen naast bedrijvigheid ook andere functies toevoegen. Hun eerste schetsen zijn vaak ambitieus en voegen veel vierkante meters wonen toe. De gemeente wil die plannen in principe positief faciliteren met het juridisch-planologisch instrumentarium, maar wil per initiatief wel zorgvuldig kunnen beoordelen of het past en eventueel kunnen bijsturen. Aan de medewerking van de gemeente zijn drie belangrijke voorwaarden verbonden:

- Het initiatief voldoet aan het voorliggende *Ontwikkelkader*;
- De gemeente en de initiatiefnemer hebben een privaatrechtelijke overeenkomst over de plannen;
- Over de erfpachtvergoeding en/of de plankostenvergoeding zijn eveneens afspraken vastgelegd.

De benodigde juridisch-planologische procedure wordt afgestemd met initiatiefnemers op kavel- en of bouwplanniveau. Vervolgens faciliteert de gemeente de veranderingen en voert de regie op gebiedsniveau, maar initiatiefnemers blijven verantwoordelijk voor de onderbouwing van hun bouwplannen en de nodige onderzoeks- en procedurekosten.

De gemeente heeft op gebiedsniveau reeds veel studies laten doen (*zie paragraaf 7.3*). Deze rapporten geven al veel inzicht in de juridisch-planologische situatie en mogelijkheden. De resultaten worden gedeeld met initiatiefnemende marktpartijen, maar zij zullen per geval zelf de juridisch-planologisch haalbaarheid van hun plannen moeten aantonen.

7.3 ONDERZOEKEN

Voor dit *Ontwikkelkader* en het daaraan gekoppelde *Investeringsbesluit* zijn afgelopen twee jaar diverse (milieu) onderzoeken uitgevoerd. Hieronder wordt per onderwerp kort ingegaan op de resultaten, kansen en risico's voor de ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier.

VERKEER

In november 2018 is een verkeersonderzoek gedaan, op basis van realistische bandbreedtes van het bouwprogramma. Daaruit blijkt dat de ontwikkelingen in het Kauwgomballenkwartier geen (extra) knelpunten opleveren voor de doorstroming van het verkeer. Het toekomstige kruispunt Spaklerweg/Amstelstroomlaan komt bijvoorbeeld naar voren als knelpunt, maar dat knelpunt zal ook optreden in de autonome situatie zonder ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier. Wel wordt geadviseerd om in de vervolgfase naar het ontwerp van de kruispunten met de Spaklerweg te kijken, waaronder met de Van Marwijk Kooystraat, om verbeteropties in kaart te brengen.

De Willem Fenengastraat is momenteel een (secundaire) toegangsweg naar het plangebied, maar doorgaand verkeer zal daar vrijwel geen gebruik meer van maken zodra de Amstelstroomlaan is aangelegd. Het effect van een knip in de straat ter hoogte van het metrostation (onder het viaduct is alleen nog ruimte voor fiets en voetganger) is dan ook gering. Dit geldt tevens voor de voorgestelde snelheidsverlaging in het gebied.

GELUID

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het Kauwgomballenkwartier te maken heeft met formele geluidzones van:

- Snelwegen A10 en A2.
- Spoorbaan en metrobaan.
- Contour van het gezôneerde industriegebied Amstel Business Park.
- Enkele bedrijven binnen het projectgebied met een eigen milieuzone.

Vooral de geluidscontouren van A10 en A2 vragen speciale aandacht, omdat deze in een deel van het gebied de maximale ontheffingswaarden voor wonen en andere gevoelige bestemmingen overschrijden. Dat probleem kan soms op gebouwniveau worden opgelost met een dove gevel, maar omwille van een goed leefklimaat wordt toch onderzoek gedaan naar een geluidscherm langs de A10. Als zo'n geluidscherm wordt gecombineerd met een mogelijke afwaardering van het stuk A2 tussen de ring A10 en de Utrechtsebrug, dan ligt het hele Kauwgomballenkwartier ruim onder de maximale ontheffingswaarde. Op kavelniveau (per transformatie) wordt gekeken naar geluidsbronnen en de eventuele maatregelen. Bij een afwijkingsprocedure zal het Technisch Ambtelijke Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (Tavga) om advies worden gevraagd.

WATER

Vanuit de waterhuishouding gezien is de geringe diepte van het grondwater (ontwateringsdiepte) de grootste uitdaging voor de ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier. Met andere woorden, het gebied wordt snel drassig bij hevige en/of langdurige regenval. Daarom zullen marktpartijen, de gemeente en Waternet gezamenlijk moeten werken aan een pakket maatregelen, op de kavels en in de openbare ruimte, om het gebied 'rainproof' in te richten. Daartoe wordt het huidige monitoringsnetwerk (peilbuizen) uitgebreid zodat het grondwatermodel voor Overamstel kan worden geactualiseerd. *Zie ook eerdere informatie in paragraaf 6.9.*

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (BEOORDELING)

In de *principenota Transformatie bedrijventerrein Overamstel/ Kauwgomballenkwartier* (d.d. 13 maart 2018) wordt uitgegaan van een integraal plan voor het hele gebied. Voor het Kauwgomballenkwartier stelt de gemeente geen nieuw bestemmingsplan op en laat de initiatieven vanuit de markt het tempo bepalen. Door de integrale visie is er ruimtelijk gezien wel sprake van voldoende samenhang en voorzienbaarheid tussen de verschillende ontwikkelingen, waardoor het hele gebied in het kader van de m.e.r.-systematiek als één gebied moet worden aangemerkt, als aanvulling op de MER Overamstel.

Op dit moment blijft het totale bouwprogramma van het Kauwgomballenkwartier onder de wettelijke drempelwaarden (bijlage D van het Besluit m.e.r) voor een MER en is een informele m.e.r.-beoordeling voldoende. Uit een m.e.r.- beoordeling kan worden geconcludeerd dat er een MER moet worden opgesteld. Dit is afhankelijk van de te verwachte milieugevolgen voor het gebied. De m.e.r-beoordeling is wettelijk gezien pas aan de orde bij een ruimtelijk besluit. Het Kauwgomballenkwartier is een gefaseerd uit te voeren project, onderdeel van het integrale gebied, waarvoor bij het 'eerste ruimtelijke besluit' dat wordt vastgesteld de verplichting bestaat om een m.e.r.-beoordeling op te stellen die betrekking heeft op het hele gebied. De gemeente voert de onderzoeken uit om een m.e.r-beoordeling te laten uitvoeren.

NATUURBESCHERMING

In maart 2019 werd in het Kauwgomballenkwartier onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. Daarbij werd ook gekeken naar de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Hoofdgroenstructuur of Ecologische structuur en monumentale bomen in de gemeente Amsterdam.
Uit het veldbezoek is gebleken dat aanvullend onder-

zoek moet worden gedaan naar essentiële vliegroutes of foerageergebied van vleermuizen, een onderzoek dat in de loop van 2020 zal worden afgerond. Initiatiefnemende marktpartijen zijn reeds op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Zij weten dat bij sloop of renovatie eerst onderzoek moet worden gedaan naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Afhankelijk van de uitkomsten moeten zij mogelijk een ontheffing aanvragen en kunnen er (compenserende) maatregelen worden verlangd. Ook bij aanpassingen van de openbare ruimte (zoals straatverlichting en bomen kappen) bij de Duivendrechtsevaart moet rekening worden gehouden met essentiële vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen.

Voor de aanwezige flora, kleine marterachtigen, grondgebonden zoogdieren, broedvogels met een jaarrond beschermt nest, reptielen, amfibieën, vissen, andere insecten en overige ongewervelden zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor het aantreffen van vrijgestelde beschermde soorten (zoogdieren en amfibieën) geldt overigens wel een meldingsplicht. Als in de insteekhaven rivierdonderpadden worden aangetroffen zijn maatregelen nodig bij het doorvoeren van ingrepen. Er zijn geen eco-passages in en rond het plangebied waar werkzaamheden een negatief effect op zouden kunnen hebben.

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De transformatie van het Kauwgomballenkwartier is reeds in 2010 gestart, waarbij bestaande bedrijvigheid in beginsel werd voortgezet, maar met onder andere meer ruimte voor creatieve bedrijven. Om het gebied verder te transformeren wordt steeds uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid.
Elk initiatief moet daarom eerst aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, die rekening houdt met de bedrijfsvoering en milieubelasting, en tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat creëert voor milieugevoelige functies zoals woningen en een school.

STIKSTOF

De Wet *natuurbescherming* schrijft onder meer voor dat bouwprojecten geen significante negatieve effecten mogen hebben op Natura 2000-gebieden. De depositie (neerslag) van (extra) stikstof is een van die oorzaken van verslechteringen in gevoelige natuurgebieden, met name bij natuurgebieden die reeds zwaar belast waren. Negatieve effecten van stikstof op natuurgebieden is bij de ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier niet erg waarschijnlijk. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen in het noorden op 6,5 kilometer (IJmeer en Markermeer), in het zuiden op 7,7 kilometer (Botshol) en het dichtstbijzijnde gedeelte van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt op circa 4,8 kilometer van het gebied. Desalniettemin zal een stikstofberekening moeten laten zien of de transformatie van het Kauwgomballenkwartier leiden tot significant negatieve effecten.

VEILIGHEID

Er vindt overleg plaats tussen de gemeente, de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de risicobronnen (externe veiligheid) in het gebied. in de nabijheid van het plangebied vindt transport met gevaarlijke stoffen plaats, zowel over de Rijksweg als over het spoor. Ook zijn er ondergrondse hogedruk aardgasleidingen en twee LPG-tankstations nabij het Kauwgomballenkwartier. Bij het toevoegen van woningen, een school of andere kwetsbare groepen zullen externe veiligheidsrisico's in kaart moeten worden gebracht. Voor elke ontwikkeling in het plangebied die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan geldt dat er een toets nodig is aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Tevens vereist de huidige regelgeving een berekening van het groepsrisico indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen één of meerdere invloedsgebieden van risicobronnen externe veiligheid. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseert hierover.

In het openbare ruimte-plan wordt rekening gehouden met nood-en hulpdiensten. Dit zal nader worden afgestemd met de brandweer bij het verdere ontwerp van het maaiveld. Vanwege de kavelgewijze ontwikkeling is er sprake van fasering die ook invloed heeft op brandveiligheid en bereikbaarheid van het gebied. Om dit goed te begeleiden, worden BLVC-plannen afgestemd met alle betrokken partijen. Wat betreft de brandveiligheid in gebouwen, deze is geregeld in het Bouwbesluit. Op gebouwniveau moeten maatregelen zoals brandcompartimentering en eventueel gelijkwaardige oplossingen (zoals sprinklers) worden opgelost. Dit wordt geregeld in de omgevingsvergunning.

7.4 STRUCTUURVISIE EN OMGEVINGSWET

STRUCTUURVISIE

Amsterdam groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. De Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011) schetst in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties kan worden opgevangen en zet met name in op verdichting en transformatie. Om de druk op de woningmarkt te verlichten hanteert het Actieplan Woningbouw de ambitie om tot 2025 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen te realiseren, eveneens voor een groot deel door middel van transformatie van bestaande (bedrijven)terreinen.

In 2016 stelde het college van B&W de *Koers 2025* vast. Dit document is eigenlijk een operationalisering van de Structuurvisie en het Actieplan Woningbouw naar een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. Koers 2025 wijst concrete locaties aan waar gebiedsontwikkeling en woningbouw op korte termijn wenselijk zijn, en onder welke voorwaarden. Het stedelijk centrummilieu beperkt zich daarbij niet meer tot de historische binnenstad, maar rolt uit tot aan de ring A10. Het Kauwgomballenkwartier is één van de locaties die *Koers 2025* heeft aangewezen voor woningbouw in een stedelijk centrummilieu.

Het college van B&W stemde op 13 maart 2018 in met de *Principenota Transformatie bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier*. Het college besloot daarin om af te wijken van de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de verdere mogelijkheden te onderzoeken om het bedrijventerrein Overamstel te laten transformeren naar een gemengd woon/werkgebied.

OMGEVINGSVISIE

Momenteel werkt de gemeente aan een *Omgevingsvisie Amsterdam 2050*, een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. De omgevingsvisie gaat de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen en integreert alle fysiek-ruimtelijke lange termijnontwikkelingen, waaronder ook alle milieuwetten, in één strategisch document. Op zich heeft de vertrouwde Structuurvisie al jarenlang een succesvolle ruimtelijke ontwikkeling van de stad mogelijk gemaakt. Maar de omstandigheden zijn veranderd. De stad floreert maar grote vraagstukken omtrent leefbaarheid, betaalbaarheid, klimaatverandering, energietransitie en technologische vernieuwingen vragen om forse aanpassingen. Tegelijk willen Amsterdammers meer invloed op hun leefomgeving. Daarom was een nieuw perspectief nodig op wat voor stad Amsterdam wil worden, waar ruimte ligt voor verdere ontwikkeling en hoe dit op duurzame wijze kan worden bereikt.

OMGEVINGSWET

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. Volgens het overgangsrecht worden op dat moment alle bestemmingsplannen onderdeel van het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' voor de hele stad. Dat geldt ook voor sommige gemeentelijke verordeningen. De gehanteerde regels in bestemmingsplannen en verordeningen voldoen vaak nog niet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan regels in een omgevingsplan. De gemeente heeft daarom tot 2030 de tijd om regels in het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' om te zetten naar regels voor het 'echte' omgevingsplan.

Die omzetting moet voor een bepaald gebied (zoals het Kauwgomballenkwartier) in één keer voor alle regels gebeuren. Wijziging van een paar regels is dus niet toegestaan. Vraagt de transformatie van het Kauwgomballenkwartier dat een paar regels moeten worden aangepast of toegevoegd, dan moeten alle regels voor dat gebied dus in overeenstemming worden gebracht met de vereisten van de Omgevingswet. Wel blijft het voorlopig mogelijk om via een omgevingsvergunning af te wijken van de bestaande regels, waardoor een ontwikkeling op die manier toch mogelijk kan worden gemaakt.

Tot uiterlijk 31 december 2021 kan er onder het huidige regime een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Ook op een omgevingsvergunning die voor 31 december 2021 wordt aangevraagd blijft het nu geldende recht van toepassing. Initiatiefnemers zijn op de hoogte gesteld van deze verandering. De komende periode, ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de gemeente opnieuw met hen in overleg treden om samen passende ruimtelijke procedures in kaart te brengen.


MIRABEAU
KBF
POSTILLION


KBF

8. PLANNING & ORGANISATIE

8.1 PLANNING

Deze paragraaf omschrijft op hoofdlijnen de activiteiten voor de komende jaren in het Kauwgomballenkwartier. Achtereenvolgens wordt stilgestaan bij afsprakenbrieven en bouwplanontwikkeling, de aanbesteding van een warmtesysteem, ontwerp en aanleg van de openbare ruimte, overige activiteiten en raakvlakprojecten.

AFSPRAKENBRIEVEN EN BOUWPLANONTWIKKELING

Met dit *Ontwikkelkader* bevindt Kauwgomballenkwartier zich, uitgedrukt in gangbare Plaberum termen, ongeveer in fase 4 (Stedenbouwkundig Plan). Maar anders dan traditionele Plaberum plannen ligt het initiatief tot uitvoering in dit geval echter vooral bij zittende gebruikers in het gebied en andere marktpartijen. Om initiatieven voor transformatie te begeleiden naar uiteindelijke uitvoering hanteert de gemeente de volgende werkwijze:

1. De initiatiefnemer stuurt een verzoek tot afsprakenbrief aan de gemeente om te faciliteren in de ontwikkeling en uitvoering van diens plan (bouw, renovatie, transformatie) samen met een schetsontwerp van de ontwikkeling, op basis van de uitgangspunten uit het *Ontwikkelkader.*

2. Op basis van dit verzoek stelt de gemeente een afsprakenbrief op, die door gemeente en initiatiefnemer worden ondertekend. In de brief staat het toetsingskader waarmee de gemeente het latere voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) van de bouwplannen zal beoordelen. Daarnaast bevat de brief afspraken over het proces en de kosten.

3. De initiatiefnemer werkt diens plan verder uit met een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO), die door de gemeente worden getoetst.

4. Intussen bespreken de gemeente en de initiatiefnemer welke juridisch-planologische procedure wordt ingestoken om tot een omgevingsvergunning te komen.

5. Na de vergunningverlening kan in principe worden gestart met de bouw.

Tegelijk met het opstellen van dit *Ontwikkelkader* worden reeds enkele afsprakenbrieven opgesteld en ondertekend door enkele initiatiefnemende marktpartijen.

AANBESTEDING WARMTECONCESSIE

In de komende uitvoeringsfase nodigt de gemeente marktpartijen uit om met voorstellen te komen voor de aanleg en exploitatie van een warmtesysteem in het Kauwgomballenkwartier.

Het voorgestelde warmte systeem bestaat uit een collectief netwerk voor lage-temperatuur warmtelevering, in combinatie met warmte/koudeopslag (WKO) en warmtepompen. Het is cruciaal dat het warmtesysteem wordt aangelegd voordat de eerste nieuwbouw wordt opgeleverd. Aanbesteding van een concessie voor het warmtesysteem start dan ook direct na vaststelling van dit *Ontwikkelkader* middels een *Investeringsbesluit.*
De start van de aanbesteding tot en met de aanleg van het warmtesysteem duurt ongeveer twee jaar. Als initiatiefnemers al eerder willen starten met uitvoering, dan wordt ingezet op het alvast boren van voldoende grote WKO bronnen die later aangesloten kunnen worden op collectieve warmtenet.

ONTWERP EN AANLEG OPENBARE RUIMTE

Het Kauwgomballenkwartier is een transformatiegebied waarin de gemeente niet goed kan voorspellen welke kavels wanneer gaan ontwikkelen, hoeveel (semi-)openbare ruimte op die kavels wordt gerealiseerd en waar de aanpalende openbare ruimte exact aan moet voldoen. Daarom wordt de definitieve openbare ruimte stukje bij beetje aangelegd, in het kielzog van lokale ontwikkelingen op de kavels. Om ervoor te zorgen dat de openbare ruimte ondertussen geen chaotische lappendeken wordt, maakt de gemeente een voorlopig technisch ontwerp (VO) van het maaiveld, gebaseerd op het schetsontwerp uit dit *Ontwikkelkader,* met tijdelijke inrichtingsmaatregelen. Dat VO wordt na inspraak ter vaststelling voorgelegd aan het gemeentebestuur.

OVERIGE ACTIVITEITEN

Naast bovengenoemde activiteiten wordt op korte termijn gewerkt aan het herstel van de kademuur aan de Willem Fenengastraat, het onderzoek naar- en de realisatie van een geluidsscherm langs de A10, aan het invoeren van een nieuw parkeerregime en de herinrichting van de omgeving van metrostation Overamstel.

RAAKVLAKPROJECTEN

In het grotere gebied Overamstel spelen diverse ontwikkelingen die raakvlakken hebben met het Kauwgomballenkwartier en vragen om overleg, planning en afstemming. Die ontwikkelingen zijn onder meer:

- Groot onderhoud aan de De Heusbrug
- Aanpak van metrostation Overamstel
- Spooronderdoorgang in de Amstelstroomlaan
- Herinrichting van de Spaklerweg
- Ontwikkelingen in Amstel Business Park (Zuid)
- Planvorming en uitvoering Amstelkwartier 3e fase
- Ontwikkelingen in de zone langs de A2 & Joan Muyskenweg
- Aanleg van een fietsbrug tussen het Amstelkwartier en het Kauwgomballenkwartier.

8.2 ORGANISATIE

SAMENWERKING MARKT EN GEMEENTE

Verschillende initiatiefnemers in het Kauwgomballenkwartier hebben meegedacht met, en waardevolle input geleverd voor, de samenstelling van dit *Ontwikkelkader.* Na vaststelling van het Investeringsbesluit wordt die samenwerking voortgezet.

PROJECTORGANISATIE

Toen het *Principebesluit* voor het Kauwgomballenkwartier in maart 2018 was vastgesteld is een projectorganisatie opgetuigd om het besluit verder te brengen tot dit *Ontwikkelkader,* als basis voor een *Investeringsbesluit,* en intussen de plannen van initiatiefnemers te begeleiden.
De projectorganisatie valt onder verantwoordelijkheid van het Cluster Ruimte en Economie, Directie Grond & Ontwikkeling, Team gebiedsontwikkeling Oost. De wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid is bestuurlijk opdrachtgever. In de projectorganisatie zitten vertegenwoordigers vanuit de volgende directies:

1. Ruimte en Duurzaamheid
2. Projectmanagementbureau Amsterdam
3. Grond en Ontwikkeling
4. Ingenieursbureau Amsterdam
5. Communicatiebureau
6. Verkeer en Openbare ruimte
7. Stadswerken
8. Stadsdeel Oost (handhaving, beheer en nautisch toezicht)

De projectorganisatie stemt de plannen regelmatig af met andere projectmanagers in Overamstel, waaronder de drie Amstelkwartieren, de drie Weespertrekvaartbuurten en de A2-Zone. Daarnaast is er ook overleg met projectmanagers van Amstel Business Park Zuid en de gemeente Ouder-Amstel.

WERKZAAMHEDEN NA VASTSTELLING INVESTERINGSBESLUIT

Na vaststelling van het *Investeringsbesluit,* zoals beschreven in paragraaf 8.1, werken de initiatiefnemende marktpartijen in het gebied hun ontwikkelplannen verder uit. Het projectteam Kauwgomballenkwartier begeleidt en toetst deze plannen aan het *Ontwikkelkader.* Met eigenaren en ontwikkelaars worden afspraken over hun (transformatie) plannen worden vastgelegd in afsprakenbrieven. In sommige gevallen worden deze afspraken vooruitlopend op vaststelling van het investeringsbesluit gemaakt.
Met de gemeente als bevoegd gezag wordt met de initiatiefnemende marktpartij afgestemd welke ruimtelijke procedure passend is bij het bouwplan. Een nieuw bestemmingsplan, een gecoördineerde aanvraag van omgevingsvergunning met bestemmingsplan of de uitgebreide procedure op basis van de Wabo. In alle gevallen zal de gemeente het bouwplan begeleiden. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad of de verlening van de omgevingsvergunning kan de bouw beginnen.

Daarnaast stelt het projectteam een plan op voor de tijdelijke en definitieve inrichting van de openbare ruimte, in overleg met de gebruikers in het gebied. Tevens wordt een beheerplan en een BLVC-kader (bereikbaarheid, leefbaarheid veiligheid en communicatie) opgesteld die ervoor moeten zorgen dat het gebied goed blijft functioneren tijdens de transformatie werkzaamheden.

8.3 UITVOERING BOUWLOGISTIEK

UITVOERINGSKADER OVERAMSTEL

In Overamstel wordt tot 2025 druk gebouwd en dat betekent in de komende jaren nog veel bouwverkeer. Het *Uitvoeringskader Overamstel* en het *Bouwlogistiekplan Overamstel* hebben als doel om zo min mogelijk overlast te geven voor bewoners/gebruikers en ervoor te zorgen dat dit gebied tijdens de bouw een veilige omgeving blijft. Beide documenten worden regelmatig geactualiseerd door de gemeente en kunnen desgevraagd worden opgevraagd door initiatiefnemende marktpartijen. Het Uitvoeringskader noemt vijf hoofddoelen voor de bouwprojecten in Overamstel. Deze hoofddoelen kwamen onder meer naar voren tijdens participatiebijeenkomsten in de verschillende buurten:

- Veiligheid maximaliseren
- Geluidsoverlast beperken
- Stank en emissie beperken
- Bereikbaarheid waarborgen
- Sturen op fasering

CORA EN WIOR

Voor deze doelen heeft de gemeente drie uitvoeringsinstrumenten om de bouw in goede banen te leiden: CORA, WIOR en BLVC. CORA staat voor *Coördinatiesys teem Openbare Ruimte Amsterdam*. In dit systeem registreert Bureau Stadsregie alle werken in de openbare ruimte, bouwwerken en evenementen van Amsterdam. Daardoor is het mogelijk om een zekere mate van centrale regie te voeren over de uiteenlopende projecten, hun onderlinge raakvlakken en planningen. Voor alle *Werken In de Openbare Ruimte* (WIOR) moet bovendien een aparte WIOR-vergunning worden aangevraagd, met een BLVC-notitie (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) aangehecht. Op basis daarvan kunnen passende vergunningsvoorschriften worden gegeven om het werk goed te laten verlopen. De inhoud van de BLVC-notitie wordt grotendeels bepaald door het eerdergenoemde *Uitvoeringskader Overamstel.*

Op hun beurt inventariseren ook de Brandweer Amsterdam Amstelland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) risico's op het gebied van brandveiligheid en externe veiligheid. Zo'n analyse is ook belangrijke input voor de latere omgevingsvergunningen en toetsingen van bouwplannen.

Het Uitvoeringskader Overamstel en Bouwlogistiekplan Overamstel worden regelmatig geactualiseerd. De meest recente versie kan opverzoek aangeleverd worden door de gemeente.

8.4 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

PARTICIPATIE OVER HET ONTWIKKELKADER

Het initiatief voor de transformatie van het Kauwgomballenkwartier naar een gemengde woon/werkwijk is oorspronkelijk op de kaart gezet door twee erfpachters in het gebied: Lingotto en Nijkerk Holding. Hun ideeën en die van de gemeente hebben later geleid tot het *Principebesluit* van maart 2018. Daarna gaven nog eens drie gebruikers (erfpachters) te kennen dat zij potentie zagen in de transformatie en graag mee wilden denken. Alle kavels van deze vijf initiatiefnemers samen beslaan bijna 50% van het projectgebied.

Van medio 2018 tot medio 2019 zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd, waarin de gemeente en deze partijen gezamenlijke ambities en uitgangspunten hebben geformuleerd voor het voorliggende *Ontwikkelkader.* De gemeente en de initiatiefnemers waren het niet over alles eens, maar hebben wel gedeelde ambities. Naast deze intensieve gesprekken is er ook met andere belanghebbenden in de directe omgeving gesproken over de toekomst van het Kauwgomballenkwartier:

- In april 2019 organiseerde de gemeente een Informatiemarkt Overamstel in het Postillion hotel, met een eigen marktkraam voor het Kauwgomballenkwartier.
- In het tweede en derde kwartaal van 2019 zocht het projectteam actief contact met zittende bedrijven en huidige bewoners van het Kauwgomballenkwartier. Deze persoonlijke gesprekken gaven inzicht in de wensen van de huidige gebruikers.
- In het vierde kwartaal van 2019 vond een 'meedenkmeeting' plaats, waarvoor alle zittende bedrijven, woonbootbewoners en erfpachters waren uitgenodigd. Daarin presenteerde de gemeente een aantal belangrijke onderdelen van de planvorming en hebben twee initiatiefnemers hun voorlopige deelplannen laten zien. Aansluitend werden 'tafelgesprekken' gevoerd om de plannen te bespreken en alle wensen en meningen over het Kauwgomballenkwartier van de toekomst op te halen. Ongeveer 46 bezoekers hebben deze meeting bijgewoond. Achteraf konden mensen ook nog via een online reactieformulier hun visie delen.

UITKOMSTEN

De belangrijkste uitkomsten van de persoonlijke gesprekken en meedenkmeeting waren:

1. Bedrijven en woonbootbewoners hebben over het algemeen een positief gevoel over de transformatie tot een meer gemengde woon/werkwijk.
2. De huidige hoge parkeerdruk is een probleem.

3. Behoud van parkeerplaatsen is voor een aantal bedrijven belangrijk om de bedrijfsvoering te continueren.

4. Er is weinig openbare ruimte en die is slecht onderhouden. Ook zijn er veel lantaarnpalen kapot.
5. Men wil graag meer groen en afvalbakken.

6. De verkeerssituatie rond de De Heusweg/brug wordt als onveilig ervaren.

7. Vooral de omgeving rond het metrostation wordt als sociaal onveilig ervaren.

8. Zittende bedrijven willen in het Kauwgomballenkwartier blijven, ook na de transformatie. Maar sommige bedrijven met een hindercontour maken zich zorgen over de gevolgen van nieuwe woningen in hun nabijheid.

9. Een aantal bedrijven en kunstenaars maken zich zorgen over eventuele verhoging van de huren.

10. Er is bij sommigen behoefte aan extra horeca.

11. Momenteel worden de kades onderzocht en dat kan leiden tot noodzakelijk herstel of vervanging. Woonbootbewoners maken zich zorgen over de gevolgen voor hun waltuinen.

In dit *Ontwikkelkader* is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van belanghebbenden. Zo is het voornemen opgenomen om het parkeertarief te verhogen, waardoor de parkeerdruk afneemt en ruimte ontstaat voor het opheffen van parkeerplaatsen en het toevoegen van groen. Het Ontwikkelkader heeft veel aandacht voor de openbare ruimte en het realiseren van meer groen. Daarnaast wordt voorgesteld om samen met de woonbootbewoners vorm te geven aan de herinrichting van de waltuintjes - mits mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor het plaatsen van afvalbakken en het herstel van lantaarnpalen is inmiddels actie ondernomen.

Het *Ontwikkelkader* stelt bovendien voor om een 30 km/uur regime in te voeren en de openbare ruimte vriendelijker en veiliger in te richten, met name rond het metrostation. Als de milieucontour van een bedrijf hinder dreigt op te leveren voor naburige nieuwbouwplannen (zoals wonen), dan moet eerst goed overleg plaatsvinden tussen het bedrijf, de initiatiefnemer en de gemeente. Zo nodig worden afspraken gemaakt over benodigde maatregelen. Het *Ontwikkelkader* wordt nadrukkelijk gepleit voor het behoud van productieve bedrijvigheid, met een relatief lage huurprijs per vierkante meter. Over de huurontwikkeling van zittende bedrijven heeft de gemeente geen zeggenschap.

OVERIGE COMMUNICATIE

Communicatie met de omgeving is belangrijk, zeker in een transformatiegebied. Bedrijven en bewoners moeten op de hoogte blijven van plannen, de besluitvorming en bijvoorbeeld hinder bij werkzaamheden.
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de communicatie en afstemming over hun plannen met de omgeving. Dit is ook onderdeel van de afsprakenbrieven met initiatiefnemers. De gemeentelijke website en nieuwsbrieven kunnen daarbij als hulpmiddel worden gebruikt. In 2019 is de projectwebsite www.amsterdam.nl/kauwgomballenkwartier vernieuwd.

INSPRAAK OVER HET ONTWIKKELKADER

Op 28 januari 2020 heeft het college van B&W het Concept-Ontwikkelkader voor het Kauwgom-ballenkwartier vrijgegeven voor inspraak. Van 6 februari tot 19 maart 2020 konden belangheb-benden en belangstellenden vervolgens hun inspraakreacties indienen. In deze periode heeft de gemeente ook een inloopavond georganiseerd. De opkomst was ca. 15 personen, waarbij de transformatie in het algemeen op een positieve manier is ontvangen. In totaal zijn zes inspraakreacties ontvangen. Tevens heeft het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissie Oost advies gegeven.

Onderwerpen van de inspraakreacties waren onder andere:
- Hoogteaccenten: waarbij de adressanten het niet eens zijn met de beperkte hoeveelheid en positionering van hoogteaccenten in het gebied
- Parkeerplaatsen: zorgen worden geuit over het niet terugkeren van gehandicapten parkeerplekken, het verdwijnen van laad- en losplekken en het afnemen van parkeervergunningen in de openbare ruimte
- Cultuurhistorie: adressanten ervaren het behoud van cultuurhistorische gebouwen als belemmerend voor transformatie van de kavel, mede in combinatie met het principe om energieneutraal te ontwikkelen, waterberging en groen
- Principes over woningbouwprogrammering (40-40-20) en functiemening op de kavel worden als belemmerend ervaren
- Laadvermogen en dichtheid: adressanten zijn het niet eens met het door de gemeente voorgestelde dichtheid en laadvermogen van hun kavel
- Betrokkenheid woonbootbewoners: huidige bewoners verzoeken om meer betrokken te worden bij het ontwerp van de openbare ruimte
- Voortzetting huidige bedrijfsvoering: enkele bedrijven vragen zich af of ze ongehinderd de bedrijfsvoering kunnen voortzetten
- Maximale vestigingsgrootte kantoor en bedrijf: enkele ontwikkelende erfpachters ervaren dit als belemmerend
- Sport: in het Kauwgomballenkwartier is onvoldoende ruimte voor de inpassing van extra veldsportvoorzieningen.

De inspraakreacties zijn beantwoord in een Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording is een onderdeel van het Investeringsbesluit Kauwgomballenkwartier.

Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen van het concept-Ontwikkelkader:

- In H1.6 'Context' is onder 2. 'Groenblauw raamwerk' verduidelijkt dat het niet zo zeer om een groene kade gaat, als wel de gehele openbare ruimte ter hoogte van de kade die een groener openbaarder karakter krijgt, waar de toekomstige opzet van de tuinen van de woonboten op een aantrekkelijke manier zullen worden ingepast.
- In H2.1 'Attractief en veelzijdig werken' en H4 in het toelichtend kader over 'Productieve-creatieve wijk' is de ambitie tot zo veel mogelijk behoud van zittende bedrijvigheid in het gebied explicieter opgenomen.
- In H3 'Ontwikkelstrategie' is onder 'Ontwikkelen binnen Ontwikkelkader' de verhouding tussen het huidige gemeentelijke beleid en het vigerend bestemmingsplan duidelijker verwoord.
- In H3 'Ontwikkelstrategie' is onder 'Ontwikkelen binnen vigerende bestemmingsplan' toegelicht er geen nieuw bestemmingsplan voor hele gebied wordt opgesteld.
- In H3 'Ontwikkelstrategie' is explicieter toegelicht en in beeld gebracht dat KBK ontwikkelt zonder vast eindbeeld, en dat meerdere ruimtelijke uitkomsten mogelijk zijn.
- In H4 in het kader 'Programma Kauwgomballenkwartier' de verdeling van het laadvermogen per kavel uitgebreider toegelicht en voorzien van illustraties.
- In H4 is bij Ontwikkelprincipe 13 'Plintfuncties' verduidelijkt dat het om minimaal 25 tot maximaal 40% van totale bruto vloeroppervlak van de begane grondvloer gaat. Om flexibiliteit te vergroten is dit nu zowel mogelijk op niveau van kavel als niveau van ontwikkeleenheid.
- De illustratie behorende bij H5.4 Bouwhoogte is aangevuld met de nog ontbrekende hoogtelijnen om verwarring over de toegestane hoogte te voorkomen
- De illustratie ' Ontwerp openbare ruimte' op pagina 58 (H6.1) is aangevuld met een indicatief aantal gehandicapten parkeerplekken
- In H6.2 'Groen-, speel- en sportnorm' is de paragraaf over Veldsport wat uitgebreider toegelicht dat momenteel op niveau van het project en niveau van Overamstel wordt gestudeerd op mogelijke inpassing van kleinschalige georganiseerde sportvoorzieningen.
- In H6.8 'Parkeren voor auto en fiets' is een paragraaf toegevoegd over gehandicapten parkeerplekken
- In H7.3 'Onderzoeken' is op basis van een eerder SAP advies een paragraaf over 'Veiligheid' toegevoegd.
- In 8.4 'Participatie en communicatie' is de paragraaf over inspraak aangevuld naar aanleiding van de afgeronde inspraakperiode .

Naast bovengenoemde wijzigingen, zijn in het Ontwikkelkader ook wijzingen ter verduidelijking van ambities en tekst doorgevoerd en is een aantal adviezen in de bijlagebundel geactualiseerd en toegevoegd.

- In H3 Ontwikkelstrategie zijn wijzingen aangebracht aan de Overzichtskaart, zoals bouwbloknummering en vergroten van de leesbaarheid.
- In H4 is voor het ontwikkelprincipe Circulair toegevoegd dat dat de MPG < 0,7 alleen voor nieuw te bouwen woningen en kantoorruimte geldt.
- In H5 Beeldkwaliteit is een extra paragraaf 'Architectonische Expressie' toegevoegd die meer handvatten biedt over de architectonische uitstraling van de bebouwing en de integratie van groen en zonnepanelen in het ontwerp van de gevel.
- Op basis van de nieuwe Hemelwaterverordening is H4 Ontwikkelprincipe 19 'Klimaatadaptatie: Water' aangepast aan het nieuwe beleid.
- In H6.8 'Parkeren voor auto en fiets' zijn de tabellen met indicatieve parkeerbehoeftes aangepast aan het meest recente parkeeradvies.
-
- In H7.3 Geluid is een verwijzing gemaakt naar het akoestisch onderzoek en het Technisch Ambtelijke Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA)
- In H9 'Financiën' zijn de metrages in het projectgebied aangepast op basis van de nieuwste inmeting en exploitatiegrens van het gebied.
- In H9 'Financiën' is op basis van de Financiële Paragraaf de tekst over de grondexploitatie aangepast.
- De serie 3D visualisaties die op diverse plekken in het document te vinden zijn, zijn op basis van de nieuwe inzichten en gesprekken met initiatief nemende marktpartijen aangepast, zodat deze massastudies beter overeenkomt met de verwachte uitwerking van de bouwkavels.
- Diverse kleine tekstuele aanpassingen ter verduidelijking van het thema sport en spelen en het hanteren van de referentienorm in H4 ontwikkelprincipes en H6 Openbare ruimte.
- Nieuwe bijlagen:
  - Bijlage 1 Initiatieven marktpartijen
  - Bijlage 5 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
  - Bijlage 6 Advies Auto- en fietsparkeren
  - Bijlage 8: Advies Commissie Puccinimethode
  - Bijlage 10 Advies W- team
  - Bijlage 11 Studie energieopwekking KBK en benodigd dak- en geveloppervlak
  - Bijlage 12 Waterparagraaf: wet en regelgeving


notice
notice

9. FINANCIËN

ALGEMEEN

De gemeente heeft in het Kauwgomballenkwartier nauwelijks een grondpositie; vrijwel alle grond is in erfpacht uitgegeven, met uitzondering van de openbare ruimte en het water (ongeveer de helft van het plangebied). Uitgangspunt is dat erfpachters het toekomstige bouw- en transformatieprogramma zelf op basis van vrijwilligheid gaan realiseren. Alleen voor maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente de voorkeur om de grond eerst weer te verwerven.

PLANGRENS

Het Kauwgomballenkwartier ligt als schakel tussen het Amstelkwartier en het Amstel Business Park Zuid. Het gebied wordt begrensd door de Duivendrechtsevaart, de Daniël Goedkoopstraat en de Paul van Vlissingenstraat.



Plangrens en exploitatiegebied van Kauwgomballenkwartier (13,1 ha)

GRONDGEBRUIK

Het oppervlak van het grondexploitatiegebied is circa 13,1 hectare, waarvan volgens het ontwikkelkader in de toekomstige situatie circa 6,2 hectare uit reeds uitgegeven of uitgeefbare kavel bestaat. Conform het ontwikkelkader bestaat straks 6,2 ha uit openbare ruimte, of openbaar te gebruiken buitenruimte. Hiervan is conform het schetsontwerp van de openbare ruimte 3,9 ha verhard en 2,3 ha onverhard. Circa 0,7 ha is water (inclusief woonboten).

PROGRAMMA

De transformatie van het Kauwgomballenkwartier naar een gemengd woon/werkgebied betekent in de praktijk een netto toevoeging van vierkante meters wonen, werken en enkele voorzieningen. Daarbij geldt voor wonen én voor werken allebei een bandbreedte van minimaal 30% en maximaal 50% van het totale bruto vloeroppervlak op gebiedsniveau.
Het woningbouwprogramma sluit aan op het stedelijk beleid van 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrijesector. Daarbij wordt rekening gehouden met een substantieel aandeel grotere (gezins-) woningen van meer dan 70m² GBO (gebruiksoppervlak).

GRONDEXPLOITATIE

Op basis van dit Ontwikkelkader is een grondexploitatie opgesteld, waarin de indicatieve opbrengsten en kosten in beeld zijn gebracht. De opbrengsten bestaan uit erfpachtcanons van nieuwbouw en eventuele omzettingen van canons naar een andere functie.

Voor wat betreft de kosten vormt het (gefaseerd) opknappen van de openbare ruimte en het opknappen van (gemeentelijke) kades een belangrijke kostenpost. Daarnaast zijn de bovenplanse kosten, zoals het plaatsen van een geluidscherm langs de A10, meegenomen. Een andere belangrijke kostenpost betreft ambtelijke proces- en onderzoeks- kosten, de kosten van Voorbereiding & Toezicht (V&T) en kosten van het bouw- en woonrijp maken van delen van het Kauwgomballenkwartier.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Kauwgomballenkwartier is dat benodigde grote investeringen door de gemeente pas worden gedaan nadat zekerheid is verkregen over de opbrengsten (“de baat gaat voor de kost uit”).

