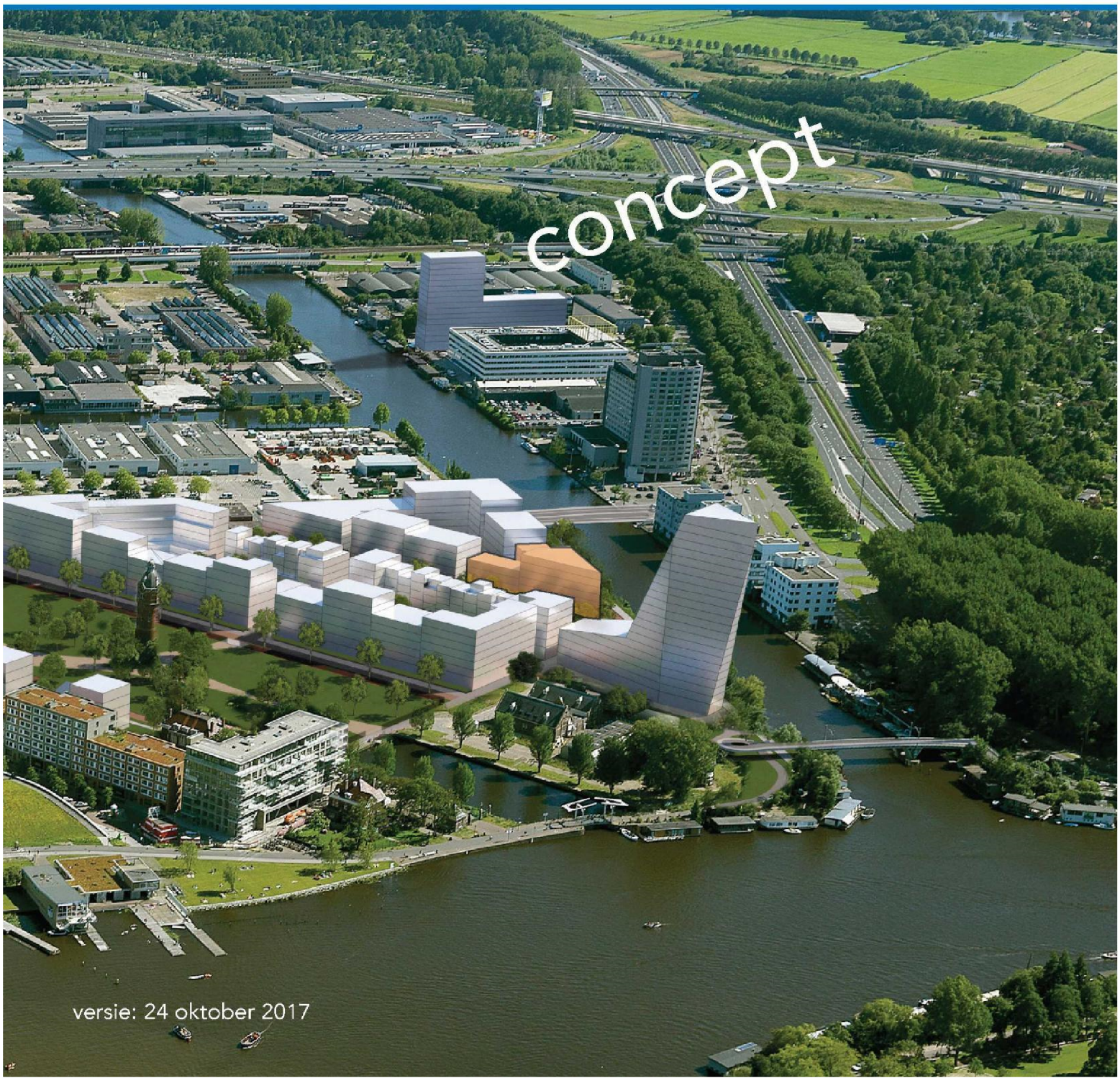
0914

Gemeente Amsterdam

Overamstel - Amstelkwartier 2e fase weststrook Bouwenvelop 8a



Colofon

Opdrachtgever:	Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur:	Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie:	oktober 2017

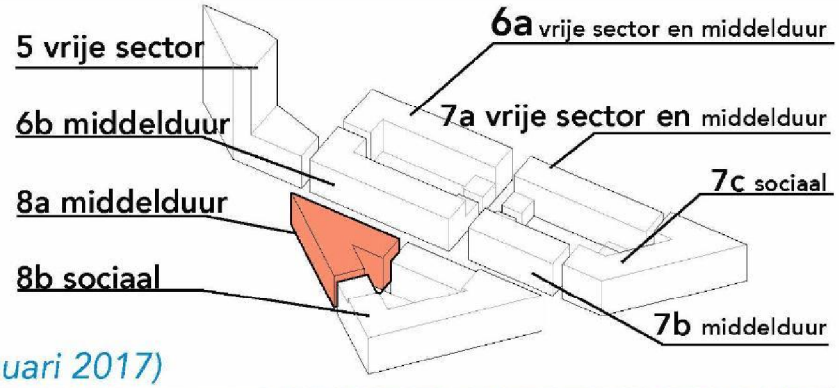
Informatie

E-mail adres:	amstelkwartier@amsterdam.nl
Website:	www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

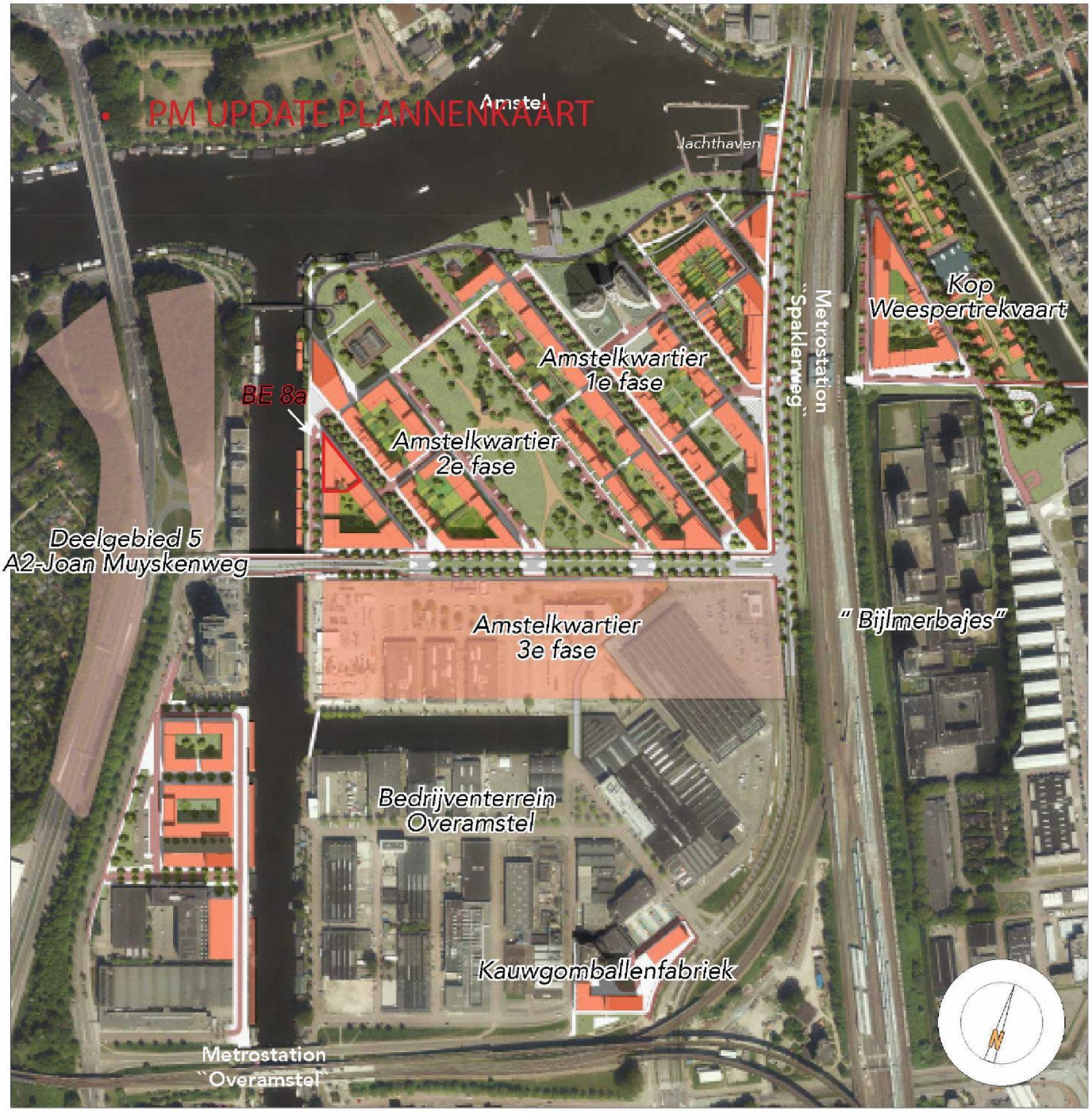
concept

Inhoudsopgave

Hoofdstuk		blz.
1. Inleiding		4
2. Plangebied Overamstel		6
3. Bouwregels/Kavelpaspoort BE 8a		8
4. Openbare ruimte	• PM CHECKEN	16
5. Schaduwonderzoek		26
6. Bouwlogistiek & kabels en leidingen		28
7. Akoestisch onderzoek		38
8. Welstandsnota		40
9. Archeologiebeleid Amsterdam		42



▼ *Plannenkaart Overamstel (januari 2017)*



Locatie en opdrachtomschrijving

In dit document worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven ten behoeve van de nieuwbouw op kavel 8a in Amstelkwartier 2e fase Weststrook. De randvoorwaarden zijn geformuleerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier Overamstel 2e fase Weststrook (2017) en het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase (2017). Op de kavel dienen 84 middeldure huurwoningen gerealiseerd te worden.

De kavel ligt in de nieuwe stadswijk Amstelkwartier. De unieke locatie aan de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen zoals het directiegebouw, vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu. In Amstelkwartier 1e en 2e fase zullen circa 2450 woningen worden gerealiseerd.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Amstelkwartier 2e fase is hetzelfde als Amstelkwartier 1e fase waarin kavel 8a gelegen is. Naast 5.1.2e Somerlust aan de Amstel, en het toekomstige buurtpark, wordt tegelijk met kavel 8a gewerkt aan de andere belangrijke openbare ruimte: de kade langs de Duivendrechtsevaart.

Aan de westzijde van kavel 8a ligt de Duivendrechtsevaart en aan de oostzijde grenst deze aan de buurtstraat. De taps toelopende kavel eindigt met een punt. De kavel maakt deel uit van een driehoekig gevormd, gesloten bouwblok van 4-8 lagen hoog. De binnenzijde van dit bouwblok bestaat uit een geluidsluw, collectief gebied. Daar waar de kavelgrens vanuit straat en kade naar binnen afbuigt, komen twee stegen waardoor het collectieve binnengebied bereikbaar is.

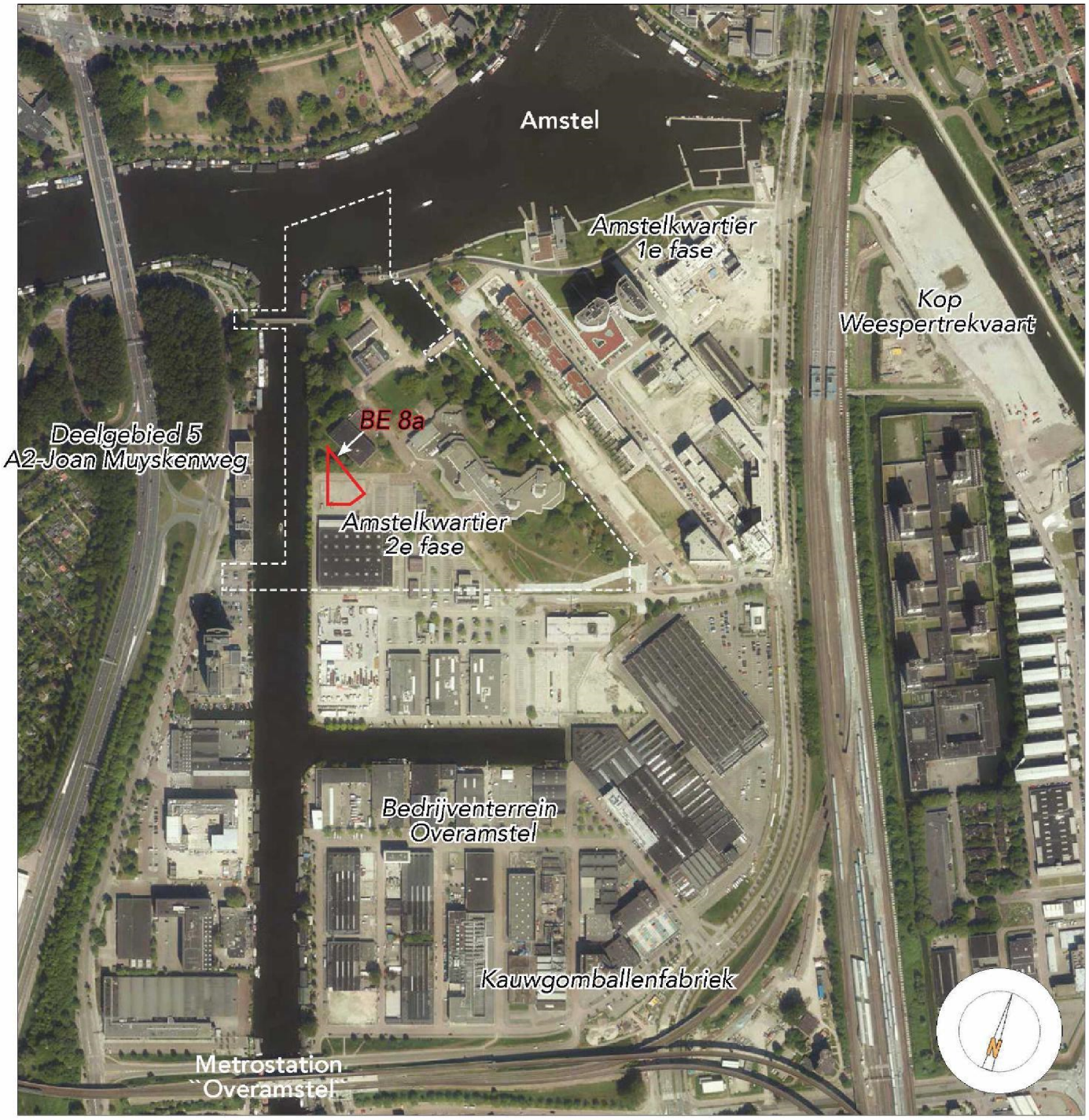
Een belangrijke uitdaging voor kavel 8a ligt aan de binnenzijde van het blok. In de taps toelopende punt dient zoveel mogelijk/genoeg licht, lucht en privacy te worden gerealiseerd.

- PM TEKST CHECK

De in het hoofdstuk 4: "openbare ruimte" voorgestelde uitgangspunten in relatie tot de inrichting van de Spaklerweg worden nog verder uitgewerkt tot een VO (voorontwerp) maaiveld en vastgesteld. De beschrijving is indicatief en onder voorbehoud van inspraak en bestuurlijke goedkeuring.

1

▼ *Luchtfoto Overamstel (2015)*



Het plangebied Overamstel

De transformatie van Overamstel van een werkgebied naar een woon- werkgebied gaat stapsgewijs.
Het plangebied is in verschillende deelgebieden opgedeeld.

• TEKST HERSCHRIJVEN

Amstelkwartier 1e fase

Amstelkwartier 1e fase is de eerste stap van de transformatie van Overamstel. De bouwblokken van strook 2, 3 en 4 aan weerzijden van de Amstelvlietstraat en de Welnastraat zijn opgeleverd, in aanbouw of gaan binnen afzienbare tijd in aanbouw. Het aangrenzende bouwblok 2a is bestemd voor particuliere en collectieve zelfbouw en in aanbouw. Voor bouwblok 2b wordt begonnen met de hoogbouw van circa 70 meter, met een programma van 160 middeldure huurwoningen.
Bouwkavel 2bb bestaat uit twee onderdelen. In het gedeelte langs de Spaklerweg komen eveneens woningen, waarbij de plint bestemd is voor bedrijven en voorzieningen. Het deel langs de Welnastraat is gereserveerd voor particuliere en collectieve zelfbouw.

Amstelkwartier 2e fase

De gemeente heeft het terrein ten westen van Amstelkwartier 1e fase verworven. Het terrein zal gefaseerd ontwikkeld worden. Hiervoor is het deelgebied opgedeeld in een 5.1.2e- en een Weststrook, met ertussen het toekomstige buurtpark. Als eerste stap worden de kavels van de Oostrook begin 2016 op de markt gebracht. Het 5.1.2e maakt een ontwikkeling van het buurtje aan de westkant van het 5.1.2e op een later moment goed mogelijk. Het 5.1.2e is grotendeels al aanwezig, krijgt een functie als openbaar buurtpark en is een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van Amstelkwartier. De ambitie is om het 5.1.2e na de sanering van het terrein, met relatief simpele ingrepen, zo snel mogelijk tijdelijk open te stellen voor publiek. De definitieve inrichting gebeurt later, bij de ontwikkeling van de Weststrook.
De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Weststrook is hetzelfde als van Amstelkwartier 1e fase. Er is nu niet meer vastgelegd dan strikt noodzakelijk, zodat er voldoende ruimte en flexibiliteit overblijft om hier in de toekomst een marktconforme uitwerking te kunnen maken. In de Weststrook is het buurtwinkelcentrum van Overamstel gepland.

Kop Weespertrekvaart

Aan de andere kant van het talud met de sporen van trein en metro ligt het deelgebied Kop Weespertrekvaart. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan vastgesteld, het eerste deel van het Stadsblok is in ontwikkeling. Het plangebied voorziet in maximaal 420 woningen. Er is reeds gestart met de zogenaamde "Buitenplaats" met 23 kavels voor particulier opdrachtgeverschap, gelegen aan de Weespertrekvaart en een haven met 18 ligplaatsen. In 2013 zijn voor alle 23 kavels erfpachtovereenkomsten gesloten. De oplevering van de eerste woningen wordt vanaf het einde van 2016 verwacht. Een belangrijk onderdeel van het plan is de onderdoorgang in het verlengde van de Korte Ouderkerkerdijk autovrij maken, zodat er een goede fiets- voetverbinding onder het spoor door kan komen. Bovendien is in het plan een fietsbrug en een voetbrug over de Weespertrekvaart opgenomen, zodat Watergraafsmeer ook goed en veilig bereikbaar wordt voor fietsers en voetgangers. Het Stadsblok sluit aan op de bloktypologie in Amstelkwartier en zorgt zo voor een stevige verankering van de Kop van Weespertrekvaart in Overamstel.

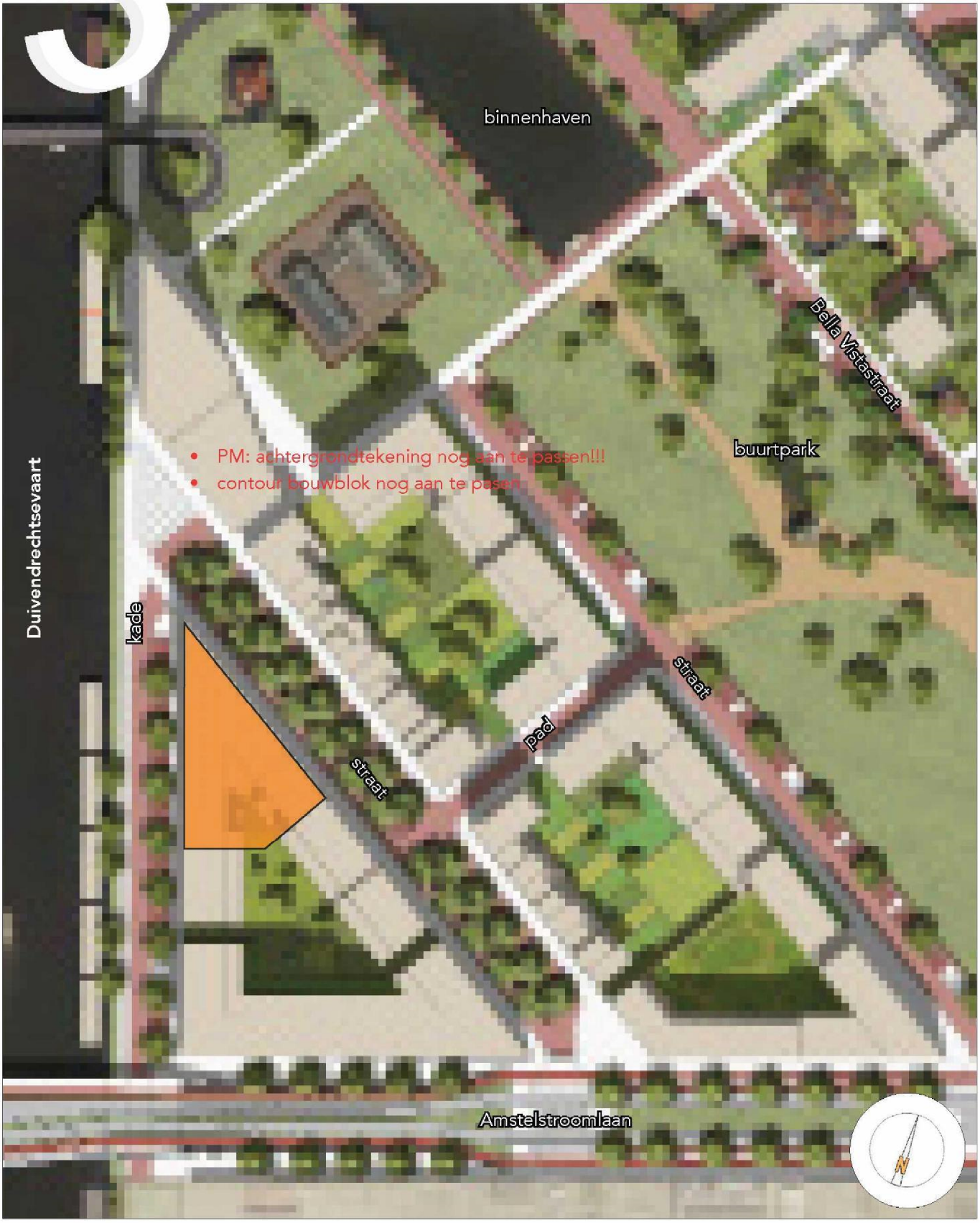
Bedrijventerrein Overamstel

Voor het bedrijventerrein in Overamstel is geen woningbouw gepland. Het bestemmingsplan is echter dusdanig verruimd dat er meer ruimte is voor een breder spectrum aan bedrijvigheid. De voormalige kauwgomfabriek is een goed voorbeeld van een stapsgewijze verandering. Nadat de productie verplaatst werd, is er nu in het gebouwencomplex een bonte verzameling aanwezig van kleine bedrijven uit voornamelijk het creatieve productiemilieu.

Penitentiaire Inrichting Amsterdam Over-Amstel

Ten zuiden van het Stadsblok ligt de Penitentiaire Inrichting Amsterdam, ook "Bijlmerbajes" genoemd. Naar verwachting wordt in 2017 de Bijlmerbajes gesloten. De eigenaar is de Rijksgebouwendienst die het hele terrein wil verkopen. Het Rijk is met de Gemeente in overleg over de toekomstige invulling/ herbestemming van het circa 7 ha grote terrein. Voor de gemeente is het daarin belangrijk dat het complex een deel gaat uitmaken van het stedelijk weefsel.

▼ Verkaveling blok 8 *(met kavelgrootte in m²)*



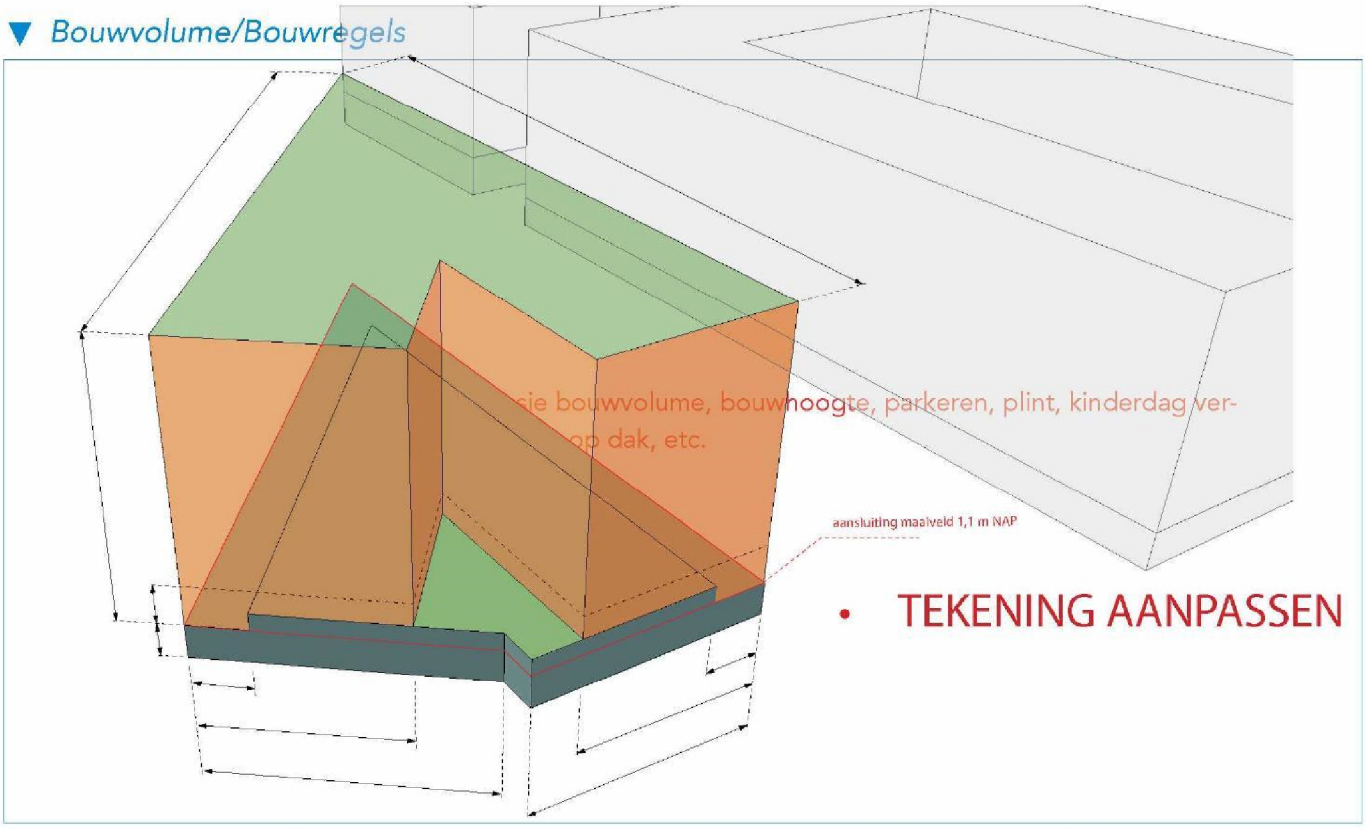
Bouwregels bouwkavel 8a

▼ *Kavelinformatie*

Kavelnummer AK2 - BB8 BE8a

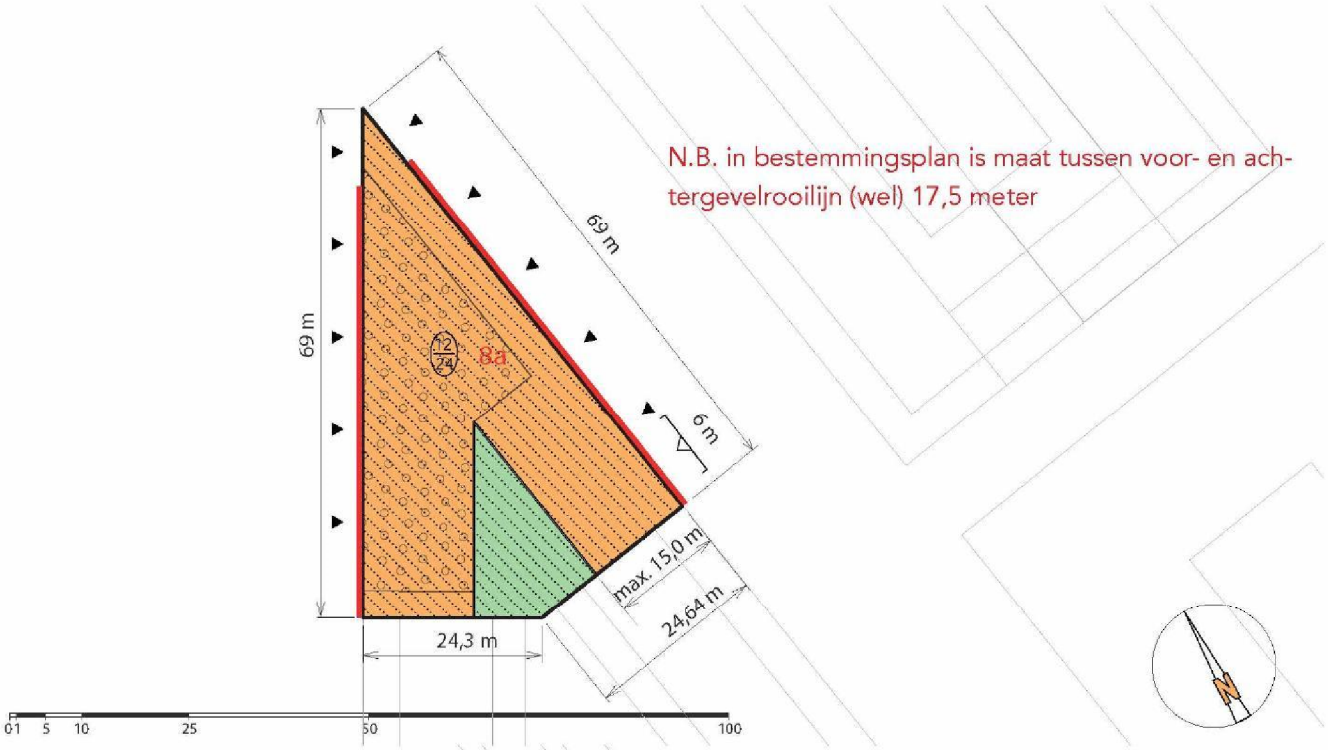
Kaveltype: Appartementencomplex met kinderdagverblijf
Kavelgrootte: 1.677 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 1.677 m²
Bouwhoogte: min. 12 m - max. 24 m (incl. technische installaties)
Maximaal vloeroppervlak: ... m² BVO (bruto vloeroppervlak) inclusief bergingen/exclusief parkeren
Woonfunctie: 84 middeldure huurwoningen
Niet-woonfuncties: 400 m² BVO (bruto vloeroppervlak) kinderdagverblijf plus 250 m² buitenruimte
Parkeren auto: gebouwd op eigen kavel binnen de zoekruimte. Parkeernorm is minimaal 0,3 pp tot maximaal 1 pp/woning.
Parkeren fiets: gebouwd op eigen kavel in gemeenschappelijke fietsenberging. Parkeernorm is minimaal 2,0 pp tot maximaal 6 pp/woning.
Stadswarmte: Er geldt een aansluitplicht op de stadsverwarming. De projectontwikkelaar dient daarvoor de nodige voorzieningen af te stemmen met NUON. Een warmteoverdrachtstation dient in de plint te worden opgenomen aan de zuidwestzijde van het gebouw, minimaal 5 m uit de hoekpunten, of in de parkeergarage. Verdere afstemming met NUON over de locatie, afmetingen en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.
Wat wordt geleverd: Bouwrijpe grond, distributienet is aanwezig in aanliggende straten.
Technische ruimtes: Voor Ziggo en/of Reggefiber dient een inpandige kast te worden opgenomen in het gebouw. De woningen moeten worden aangesloten op stadsverwarming. Er komt geen gasnet.
Toetsing bouwplan: Voor de kwaliteitsborging wordt elke bouwaanvraag in Amstelkwartier voorzien van een advies door de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve bouwaanvraag in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam.

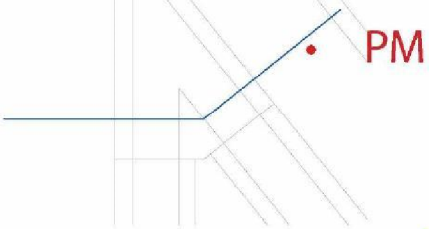
▼ *Bouwvolume/Bouwregels*

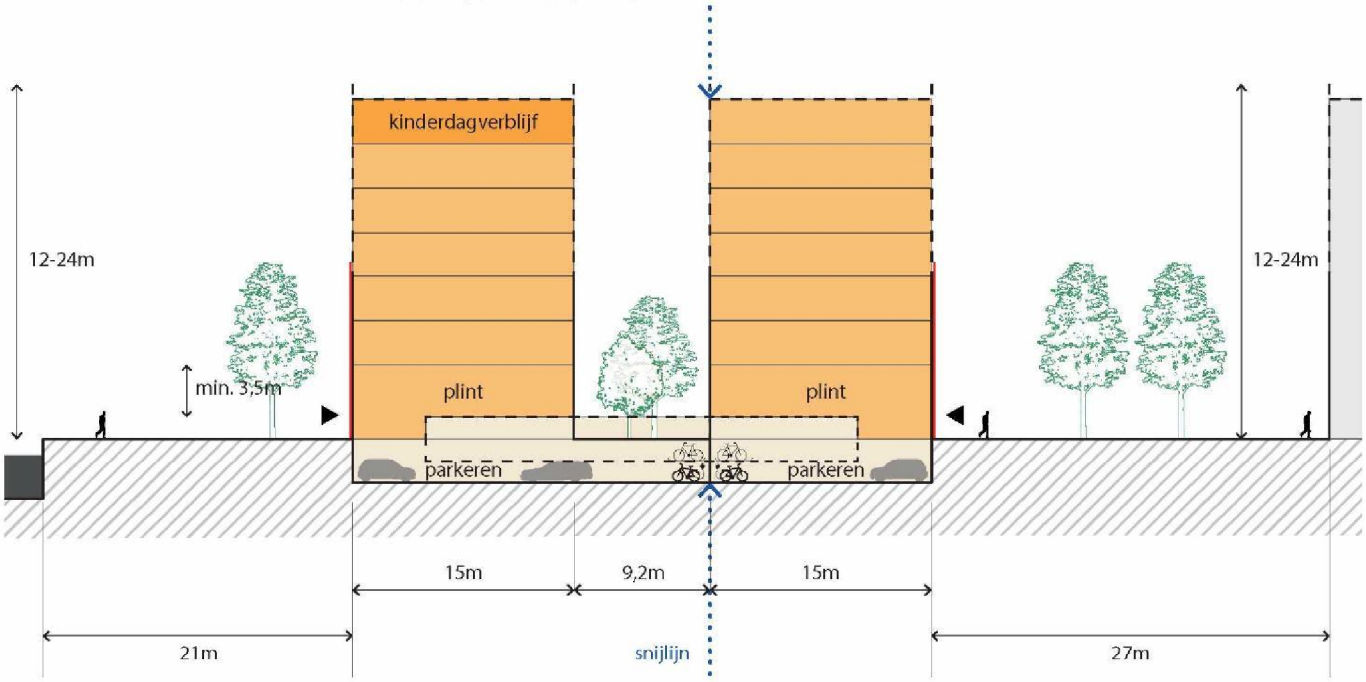


concept

▼ Kavelkaart


N.B. in bestemmingsplan is maat tussen voor- en achtergevelrooilijn (wel) 17,5 meter
69 m
69 m
12/24
8a
6 m
max. 15,0 m
24,64 m
24,3 m
0 1 5 10 25 50 100


PM


kinderdagverblijf
12-24m
12-24m
min. 3,5m
plint
plint
parkeren
parkeren
15m
9,2m
15m
21m
snijlijn
27m

▼ *Bouwregels*

Onderstaande bouwregels zijn deels in het bestemmingsplan (Amstelkwartier Binnendijks (2011) vastgelegd. Daarnaast zijn extra uitgangspunten ten behoeve van het kavelpaspoort opgesteld.

Het driehoekige bouwvolume van bouwenvelop 8a heeft een tweezijdige oriëntatie langs zowel de binnenstraat als langs de Duivendrechtsevaart. De scherpe punt van het bouwvolume biedt zowel uitdagingen als uitzonderlijke kwaliteiten die de aantrekkingskracht van het toekomstige gebouw kunnen versterken. De plint fixeert de driehoekige vorm en dient als integraal onderdeel van het bouwblok ontworpen te worden.

Een belangrijke uitdaging ligt aan de binnenzijde van het blok. In de taps toelopende punt dient zoveel mogelijk/genoeg licht, lucht en privacy te worden gerealiseerd.

Maaiveld: De maaiveldaansluiting rondom bouwenvelop 8a ligt op een hoogte van NAP +1.00 m* (*=bovenkant toekomstige bestrating).

Rooilijn: De voorgevels dienen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd en vormen duidelijke, scherpe straatwanden. Gevelaccenten (oversteken, erkers, balkons of geledingen) zijn vanaf de tweede bouwlaag mogelijk en met een maximale diepte van 1 meter buiten de rooilijn. 75% van de gevel dient in de rooilijn te liggen. Op de noordelijke punt van het bouwvolume mag hiervan worden afgeweken met bijvoorbeeld een afgeronde 5.1.2e, zo lang het uitgangspunt van de oriëntatie van het bouwvolume gehandhaafd blijft. Het is niet mogelijk een galerijonstsluiting aan de buitenzijde te realiseren.

Achtergevelrooilijn: ~~De achtergevelrooilijn is indicatief met veel ruimte voor plasticiteit. Het gebouw is minimaal 12,5 meter en maximaal 17,5 meter diep, zodat een grote diversiteit aan woningplattegronden en plastiek in de achtergevel gevel mogelijk is. Balkons op de achtergevel zijn mogelijk indien zij binnen het bouwvlak vallen. Wel dient er met name in de binnenkant van de hoek nadrukkelijk rekening te worden gehouden met privacy van aangrenzende woningen.~~

De achtergevelrooilijn is indicatief en biedt ruimte om zo veel mogelijk licht, lucht en privacy aan de binnenzijde van het blok te creëren. Aan de Duivendrechtsevaart is het gebouw maximaal 17,5 meter diep. Aan de binnenstraat is het gebouw minimaal 7,5 meter en maximaal 12,5 meter diep. OF Het gebouw is maximaal 15,0 meter diep. Balkons en eventuele ontsluiting dienen binnen dit bouwvlak te vallen.

Bouwhoogte: De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,5 m meter hoog.
De hoogte van het bouwvolume is minimaal 12 meter en maximaal 24 meter. (inclusief zoekruimte technische installaties).

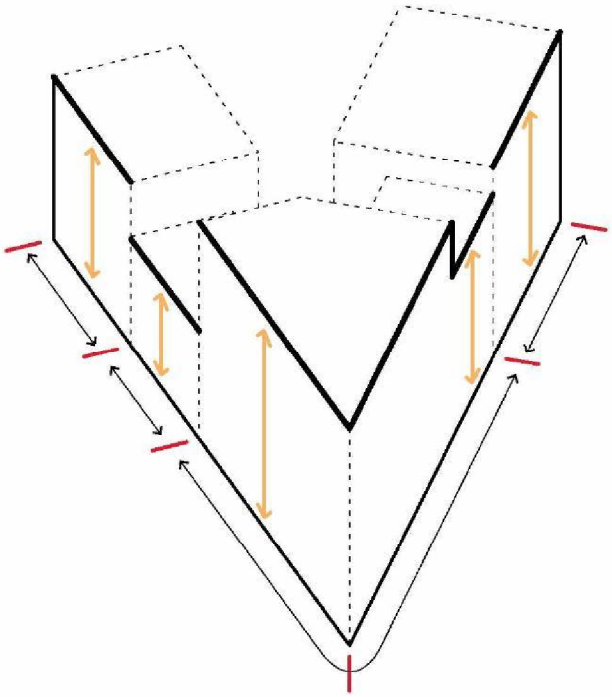
Plint: De begane grond woningen dienen aan de straatzijde ontsloten te worden. De minimale verdiepingshoogte is 3,5 meter hoog. Minstens 30% van de plintwoningen heeft een hoogte van 5,0 meter. De verschillende hoogtes en woningtypes in de plint worden fysiek aangezet.

Ontsluiting: Begane grond woningen dienen aan de straatzijde ontsloten te worden. Er zijn minstens vier stijgkernen
naar de etagewoningen. Corridorontsluiting is uitgesloten.

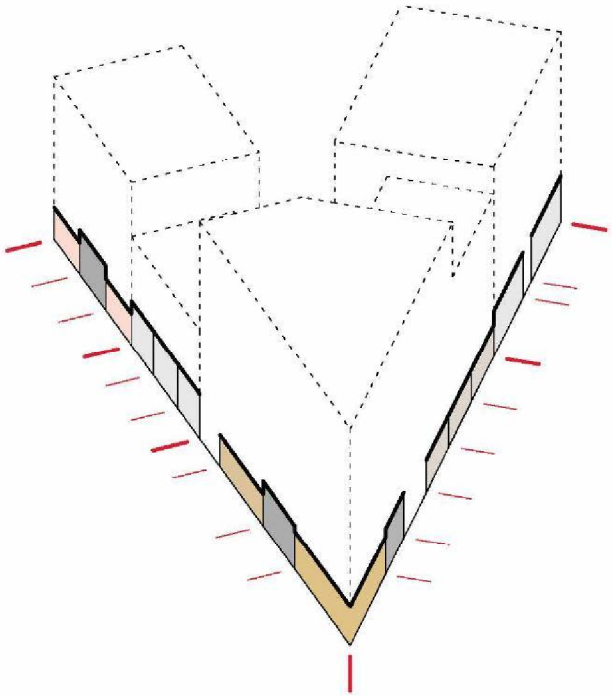
Binnenterrein: Het binnenterrein vormt de gemeenschappelijke tuin van de de woningen in blok 8c. Bij volledige bouw van de begane grond heeft het binnenterrein een geringe 5.1.2e. Er dient daarom voldoende grondpakket te zijn voor het planten van struiken en bomen zodat een groene en geluidsluwe binnenzijde van het blok kan ontstaan. Het binnenterrein is auto-, brommer en fietsvrij.

Parkeren: Parkeren voor fiets en auto gebeurd op eigen terrein. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk. De parkeergarage is verdiept of halfverdiept (mits 5 meter terugliggend) en dient in de aangegeven zone gerealiseerd te worden. De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de noordoostzijde van het bouwblok. Garagedeuren of –hekken mogen maximaal 5,5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn om zodoende donkere nissen en onbestemde schuilplekken te voorkomen. De hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter dient volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden. Systemen voor het bedienen van de garage of deuren en /of slagbomen dienen op eigen kavel gerealiseerd te worden.

▼ Parcelering en hoogteverschillen



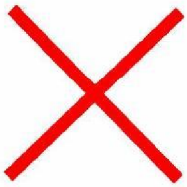
- hoogteverschillen in daklijn
- parcerling van de gebouwen zorgt voor meerdere korrels



- hoogteverschillen in plint - ook binnen één korrel
- parcerling van de plint

▼ volume

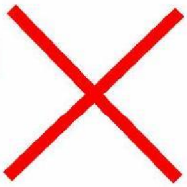
nee **ja**



- TEKENINGEN TOEVOEGEN
- wel strakke voorgevel
- wel plastische achtergevel
- geen plasticiteit aan de voorkant

▼ kinderdagverblijf

nee **ja**



- ja, op de bovenste verdieping / dak
- niet op de begane grond

▼ buitenruimte kinderdagverblijf

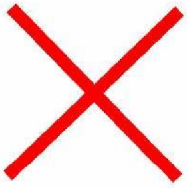
nee **ja**

- niet in de binnenplaats
- niet op straat
- wel op het dak



▼ afronden 5.1.2e

nee **ja**



- afronden, ja
- blinde 5.1.2e, nee
- transparantie, ja

Fietsparkeren gebeurd op begane grond of half verdiept in een gemeenschappelijke fietsenberging (zie Bouwbrief + link). De berging is gebouwd; de binnentuin mag niet worden gebruikt voor als fietsenberging. Ook de gemeenschappelijke fietsenberging ligt minstens 5 meter terug uit de voorgevelrooilijn.

Kinderdagverblijf:

~~Onderdeel van de bouwenvelop is de realisatie van een kinderdagverblijf van 400 m². Gezien de milieutechnische randvoorwaarden in het Amstelkwartier 2e fase Weststrook dient deze in de punt van het gebouw te worden gerealiseerd. Bij een kinderdagverblijf van deze omvang dient tevens een direct aangrenzende buitenruimte van 250 m² te worden gerealiseerd. Gezien de wettelijke eisen die aan deze buitenruimte worden gesteld, en de beperkte ruimte in het openbare 5.1.2e 5.1.2e gerealiseerd.~~

BK: Onderdeel van de bouwenvelop is de realisatie van een kinderdagverblijf van 400 m² met aansluitende buitenruimte van 250 m². Gezien de milieutechnische randvoorwaarden in het Amstelkwartier 2e fase Weststrook dient deze in de punt van het gebouw te worden gerealiseerd. Gezien de wettelijke eisen die aan deze buitenruimte worden gesteld, en de beperkte ruimte in het openbare domein, dient deze buitenruimte op het dak te worden gerealiseerd. Een buitenruimte in het binnenterrein van het blok is uitgesloten.

N.B. toevoegen plattegrond met letaliteitszone gasleiding in bijlage zodat precieze locatie kinderdagverblijf zichtbaar wordt

Dak: De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: het kinderdagverblijf, de bijbehorende buitenruimte, afschermingen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) (veranderen naar 'polderdak'?) uitgevoerd te worden. Technische installaties op het dak moeten worden opgenomen in de contour van het bouwvolume.

Ondergronds bouwen / Eisen Waternet/AGV

Voor project Amstelkwartier is de legger 2015 van toepassing. Dit levert ruimtelijke beperkingen op voor de mogelijkheden voor ondergronds bouwen. Voor de 1ste fase van het project Amstelkwartier waar blok 1 onder valt, is het Dagelijks Bestuur van Amstel Gooi en Vechtstreek (afgekort DB van AGV) echter bereid om indien nodig af te wijken van de beleidsregels en meer toe te staan dan gebruikelijk. Dit zal Waternet bij de behandeling van de vergunningaanvraag dan separaat aan het DB van AGV voor moeten leggen.

kloppen deze aantallen?

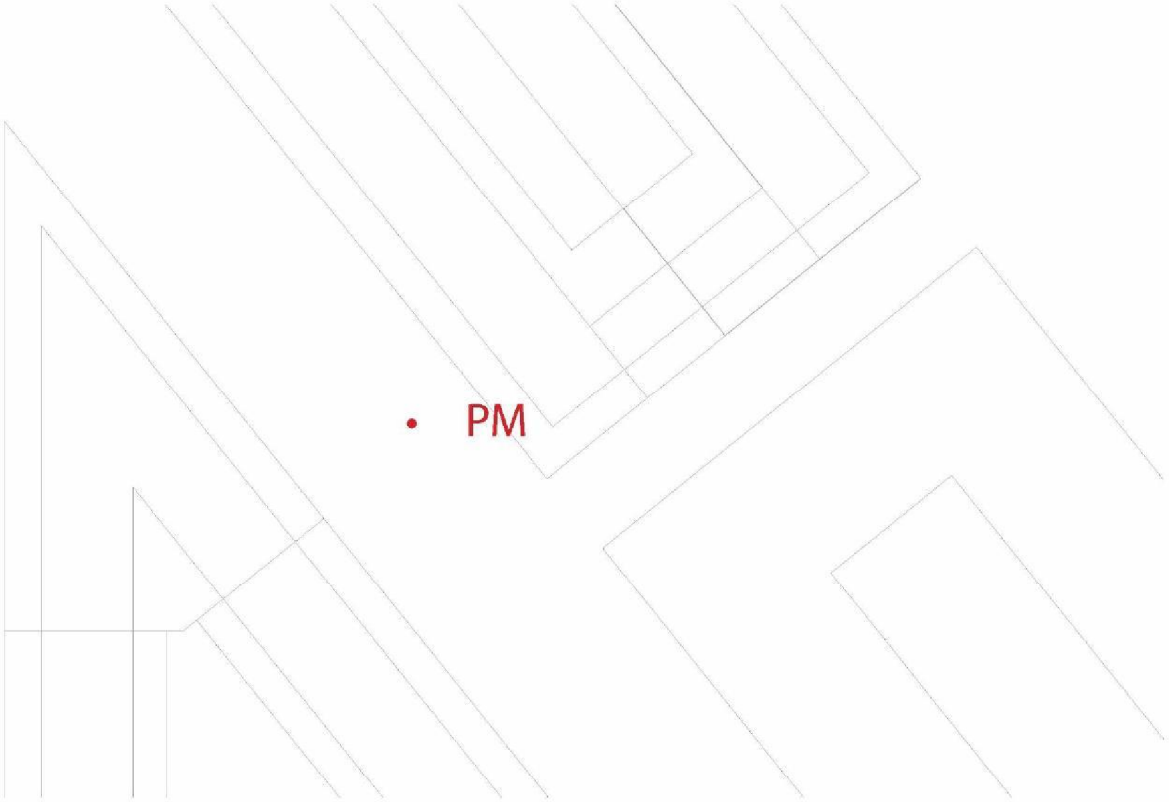
Indien u als ontwikkelaar gebruik wil maken van deze geboden mogelijkheid om in de 2 ondergrondse parkeerlagen een groter deel van het bouwvlak te benutten, dan dient u voor eigen rekening en risico de afwijkingen goed onderbouwd aan te leveren en een vergunningaanvraag hiervoor in te dienen bij Waternet (ontheffing van de keur). De oplossingen dienen te allen tijde binnen het toegestane bouwvlak van het bestemmingplan te blijven.

Nestkasten: In de gevel van het gebouw dienen voor de huismus (30x), de gierzwaluw (30x) en de vleermuis (10x) in totaal minimaal 70 nestkasten geïntegreerd te worden. Dit komt voort uit de "Agenda 5.1.2e ".
De randvoorwaarden hiervoor zijn:
- hoogte van de opening tussen 2 en 6 meter vanaf maaiveld (huismus)
- in clusters van ca. 10 nestkasten in stappen van circa 10 meter hoogte plaatsen
- zelf-reinigend

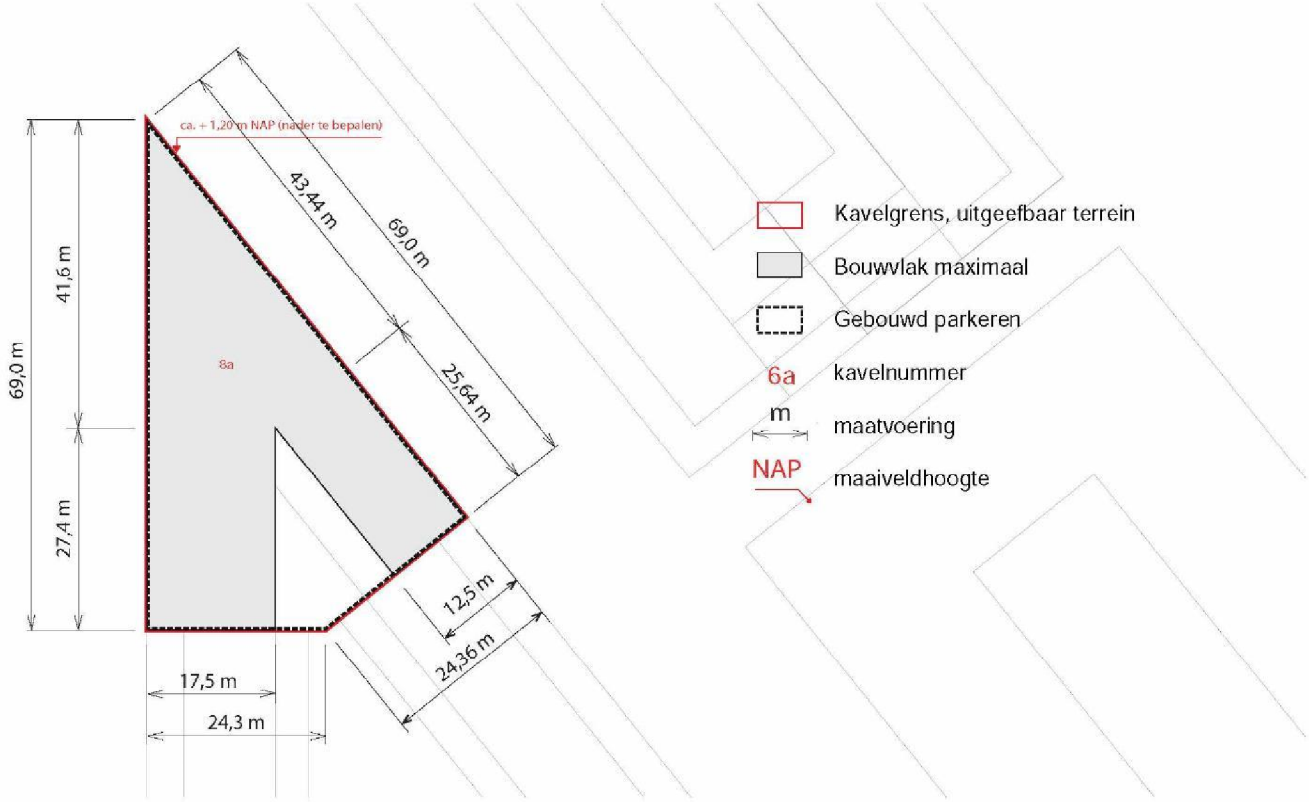
Welstand: zie "De schoonheid van Amsterdam" hoofdstuk 8, blz. 186 - 187 (versie 2013)
(zie ook blz. 38 en 39)

Supervisieprocedure: De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerpkwaliteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerpkwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie. Hij informeert en adviseert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betrekt daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria. Er zijn twee toetsmomenten van supervi-

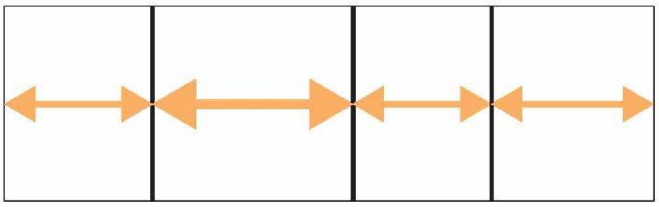
▼ Coördinaten 8a



▼ Maten en maaiveldhoogten 8a

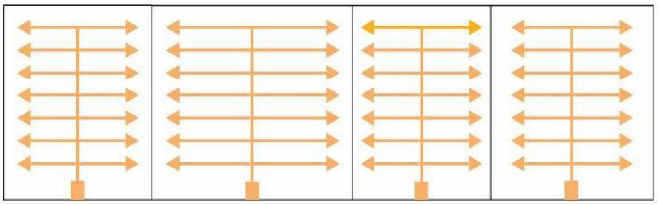


Variatie in breedte



▲ minimaal 4 korrels

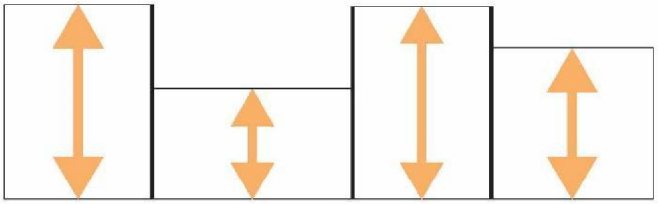
Elke korrel met eigen ontsluitingsprincipe



▲ elke korrel krijgt een eigen royale entree en ontsluiting (geen open gallerij of corridorontsluiting)

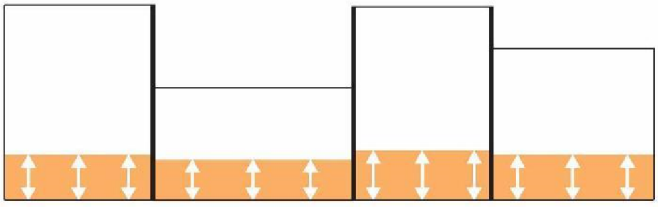
- PM TEKENINGEN CHECKEN

Variatie in hoogte



▲ minimaal 12 m / maximaal 24 m

Variantie in plinthoogtes



▲ plint = minimaal 4,5 m

N.B. Regels op deze bladzijdes komen uit SP West-strook; deze verwerken in bouwregels kavelpaspoort-bouwenvelop

6.4 Bouwregels Dak

- De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: de woonruimtes, terrassen, borstweringen, kapvormen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen.
- Losstaande technische installaties, zoals masten, telecom, liftopbouw, dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de rooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.
- Het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) uitgevoerd te worden. Dit geldt ook voor het lage gedeelte dat aan de achterzijde buiten de bebouwing steekt.
- Terrasafscheidingen dienen in hetzelfde materiaal als het gebouw opgetrokken te worden.

6.5 Bouwregels Blokopeningen

- De openingen tussen de bouwvolumes van de stads- en de binnenstraat zijn minimaal 5 meter breed
- Om de transparantie te waarborgen mag er maar maximaal 25% van de blokopeningen gevuld worden met overstekken, balkons en erkers.
- Voor de blokopeningen (ook langs de stegen) geldt dat de gevelwand zonder blinde gevel met volledige hoogte de 5.1.2e omgezet moet worden tot aan de achtergevelrooilijn.
- De erfafscheiding van de blokopeningen naar de straat dient mee ontworpen te worden met de aangrenzende bouwvolumes.

6.6 Bouwregels Parkeren/bergingen

- Parkeergarages (incl. bergingen) worden gesitueerd in de bebouwing, hetzij geheel verdiept, hetzij halfverdiept (gebouwde parkeervoorzieningen van zelfbouwkavels kunnen ook op de begane grond verdieping worden gerealiseerd).
- Parkeergarages (incl. bergingen) dienen in de aangegeven zone (zie figuur 7.6) gerealiseerd te worden.
- Een geheel verdiepte parkeergarage ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn.
- Een halfverdiepte garage dient minimaal 5 meter terug te liggen t.o.v. voorgevelrooilijn, om zodoende aansluitend op straatniveau een woon/werkfunctie te situeren.
- De parkeergarages langs de Korte Ouderkerkerdijk en de Duivendrechtsevaart dienen altijd buiten het theoretische dijkprofiel te blijven.
- Bij de binnenstraten langs het buurtpark (Parklaan) is het mogelijk om het dak van de parkeergarage tot maximaal 0,8 meter boven straatniveau uit te laten steken, mits het vloerpeil van de entrees wel op straatpeil blijven liggen (om hellingbanen en trappen op de stoep te voorkomen).
- Inritten van parkeergarages worden geïntegreerd in de bebouwing waarbij de hellingbaan volledig inpandig gesitueerd wordt. In verband met de verkeersveiligheid dient op eigen terrein een vlakstand gerealiseerd te worden van tenminste 5 meter.
- Systemen voor het bedienen van de garage deuren en/of slagbomen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- Garagedeuren- of hekken mogen maximaal 0.5 meter terug liggen van de voorgevelrooilijn, om zodoende donkere nissen en onbestemde schuilplekken te voorkomen.
- Het dak van de parkeergarage dat deels onder de binnentuin ligt dient afgedekt te worden als grasdak, tuin of terras.
- Gezien de beperkte zoekruimte voor gebouwde parkeervoorzieningen wordt onderzocht in hoeverre parkeren op bouwlagen boven de plint mogelijk gemaakt kan worden.

6.7 Bouwregels Binnentuin

- De binnentuinen zijn autovrij.
- De ruimte die overblijft in de blokken tussen de zoekruimte voor de parkeergarages is de minimale omvang voor volle grond.
- De waterhuishouding in de binnentuin moet goed geregeld worden zodat het grondwaterpeil nagenoeg constant blijft, en er goede groeiomstandigheden voor bomen gegarandeerd zijn.
- De binnentuin dient zichtbaar te zijn vanaf de straat, zowel tussen de blokopeningen door als vanaf de dwarsstraten. De erfafscheiding (tuinmuur, tuinhek, haag) moet daarom voldoende transparant zijn, met minimaal 50% doorzicht. De erfafscheiding van de blokopeningen en de dwarsstraten dient mee ontworpen te worden met één van de aangrenzende bouwvolumes.

6.3 Bouwregels Binnenstraat

Bouwhoogte

- De bouwhoogte langs de binnenstraat is minimaal 4 bouwlagen en maximaal 7 bouwlagen.
- Er is één bouwveld (5) met een hoogteaccent, minimaal 60 meter en maximaal 70 meter hoog.

Rooilijn

Een duidelijk verschil tussen de voorgevel en de achtergevel vormt een belangrijk stedenbouwkundig principe. De voorgevelrooilijn vormt een duidelijke, scherpe straatwand, terwijl de achtergevel een indicatieve rooilijn heeft, met veel ruimte voor plasticiteit.

Voorgevelrooilijn:

- Inspringen van het hoofdvolume ten opzichte van rooilijn mogelijk vanaf de 5e bouwlaag.
- Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons of geleding) mogen maximaal 1 meter uit de rooilijn springen, vanaf een hoogte van minimaal 3,5 m. Gevelaccenten zijn ondergeschikte elementen in de gevelopbouw.
- Extra blokopeningen zijn mogelijk.

Achtergevelrooilijn:

- Tot 17,50 meter diep mag geheel bebouwd worden. Een grote diversiteit aan woningplattegronden is mogelijk. Een grote diversiteit aan plastiek in de gevel is verplicht.
- Een (half)verdiepte parkeeroplossing mag 22 meter diep worden en dient 5 meter terug te liggen vanaf de voorgevel.

Plint

- De begane grondlaag van de binnenstraten zijn woonwerkplinten. Voor de woonwerkplinten wordt een verdiepingshoogte van de begane grondverdieping van tenminste 3,5 meter voor geschreven.

Aanvullende regels Parklaan

Souterrains

- Bij gebouwen met een souterrain ligt de parkeergarage minimaal 5 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
- Het is mogelijk om voor het souterrain tot maximaal 1,5 meter uit de gevel het maaiveld te verdiepen ten behoeve van daglichttoetreding (koekoek) of een eigen entree.

Voortuinen

- De afscheiding van de voortuinen dient grotendeels als hekwerk te worden uitgevoerd en mag niet hoger zijn dan 150 cm en dient met het gebouw mee ontworpen te worden.

Architectuur

- Bij de bebouwing langs de binnenstraten vormt de verticale geleding (door wisseling in bouwhoogte, pandbreedte en materiaalgebruik) in de gevelopbouw het uitgangspunt.
- De korrelgrootte van de geleding is aan de binnenstraten fijner dan aan de stadsstraten
- (minimaal 3 korrels per blok).
- De verticale geleding komt voort uit de ruimtelijk-functionele organisatie van het gebouw: elk pand heeft een eigen voordeur of portiek aan de straat.
- Er moet altijd een zichtbare variatie in bouw hoogte (minimaal 1 verdieping per korrel) en breedte zijn binnen twee blokopeningen (maximale korrelmaat).
- De plintindeling (breedte en hoogte) dient altijd gekoppeld te zijn aan de verticale geleding van de bebouwing. Een continue doorlopende plint is niet mogelijk.
- Deze wanden zijn, inclusief de hoogbouw, als eenheid ontworpen of als zodanig herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie (o.a. tot uiting komend in het materiaalgebruik en detaillering).
- De architectuur van gebouwen langs het 5.1.2e en de Duivendrechtsevaart is statig met een zorgvuldige afstemming en excellente detaillering van de gevelelementen (zoals trappartijen, balkons, erkers).
- De grondtoon in materiaal is baksteen al dan niet gecombineerd met natuursteen / architectonisch beton met royale vensterafmetingen.

4


PM TEKENING AANPASSEN
binnenhaven
Bella Vistastraat
buurtpark
Duivendrechtsevaart
kade
straat
pad
straat
Amstelstroomlaan

Openbare ruimte *

(*) De in het hoofdstuk 4: "openbare ruimte" voorgestelde uitgangspunten in relatie tot de inrichting van de Spaklerweg worden nog verder uitgewerkt tot een VO (voorontwerp) maaiveld en vastgesteld. De beschrijving is indicatief en onder voorbehoud van inspraak en bestuurlijke goedkeuring.

De Straten: De straten in Amstelkwartier zijn breed gedimensioneerd, zodat de kenmerkende historische richting goed verankerd is en er lange lijnen zijn tussen het plangebied en de Amstel. Daarmee wordt de ligging van het plangebied aan de Amstel dieper in het gebied voelbaar gemaakt.
Bouwblok 1 is ontsloten door de Amstelbeststraat (binnenstraat, 30 km-weg) en de Spaklerweg (stadstraat, 50 km-weg). De Amstelbeststraat sluit op hun beurt weer aan op de Spaklerweg en is de hoofdontsluiting van de bouwblokken 1, 2a, 2b en de jachthaven. De Amstelbeststraat is 20 meter breed met aan weerszijden een rijbaan van circa 3,90 meter met eenrichtingsverkeer. Het profiel van de Spaklerweg is circa 24 meter breed met aan de westzijde het spoortalud. Aan de noordoostzijde van de kavel liggen de ontsluitingsweg van de jachthaven en het 5.1.2e Somerlust met de Korte Ouderkerkerdijk.

Parkeren: Het parkeren op maaiveld is geconcentreerd in een enkele rij langsparkeren aan de Spaklerweg en een enkele rij parkeren in het midden van de Amstelbestsraat. Hierdoor is een mooi, ononderbroken straatbeeld van bebouwingswand, stoep en straat mogelijk, zonder een hinderlijke onderbreking van een schil van geparkeerde auto's. Bovendien zorgt dit voor een beter zicht tussen de voetgangers (in het bijzonder spelende kinderen) en de weggebruikers en zorgt daarmee voor meer verkeersveiligheid. De entree van de gebouwde parkeervoorziening ligt aan de zuidwestzijde van het bouwvolume aan de Amstelbeststraat.

Trottoir: Het trottoir rond het bouwvolume is minimaal 3,6 meter, en aan de oostzijde tot 4,5 meter breed.

Bomen: In de Amstelbeststraat komen iepen. Deze typische Amsterdamse stadsboom groeit uit tot een monumentale omvang en biedt daardoor voldoende tegenwicht aan de relatief hoge straatwanden. Het bladerdak zorgt voor gefilterd licht in de straat.
De bomen staan in het midden van het straatprofiel tussen de parkeerplaatsen, zodat er voldoende ruimte is voor de bomen om uit te groeien. De Spaklerweg heeft een laanbeplanting met esdoorns.

Inrichting maaiveld openbare ruimte

Voor de inrichting van het maaiveld is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" van het Stadsdeel 5.1.2e als leidraad gebruikt. In dit handboek staat de visie van het stadsdeel op de openbare ruimte verwoord, en de uitwerking daarvan in concrete voorschriften voor de inrichting van de openbare ruimte.

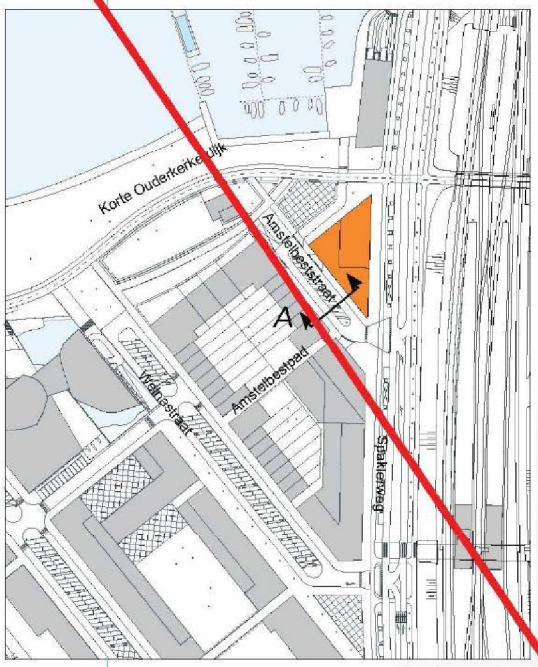
Materialisering

- Rijweg stadtstraat: asfalt 5.1.2e
- Rijweg binnenstraat: in gebakken klinkers, keiformaat, rood gemêleerd
- Fietspad stadstraat: asfalt rood
- Parkeerstrook in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, paarsrood
- Trottoir in 30x30 cm tegels, grijs,

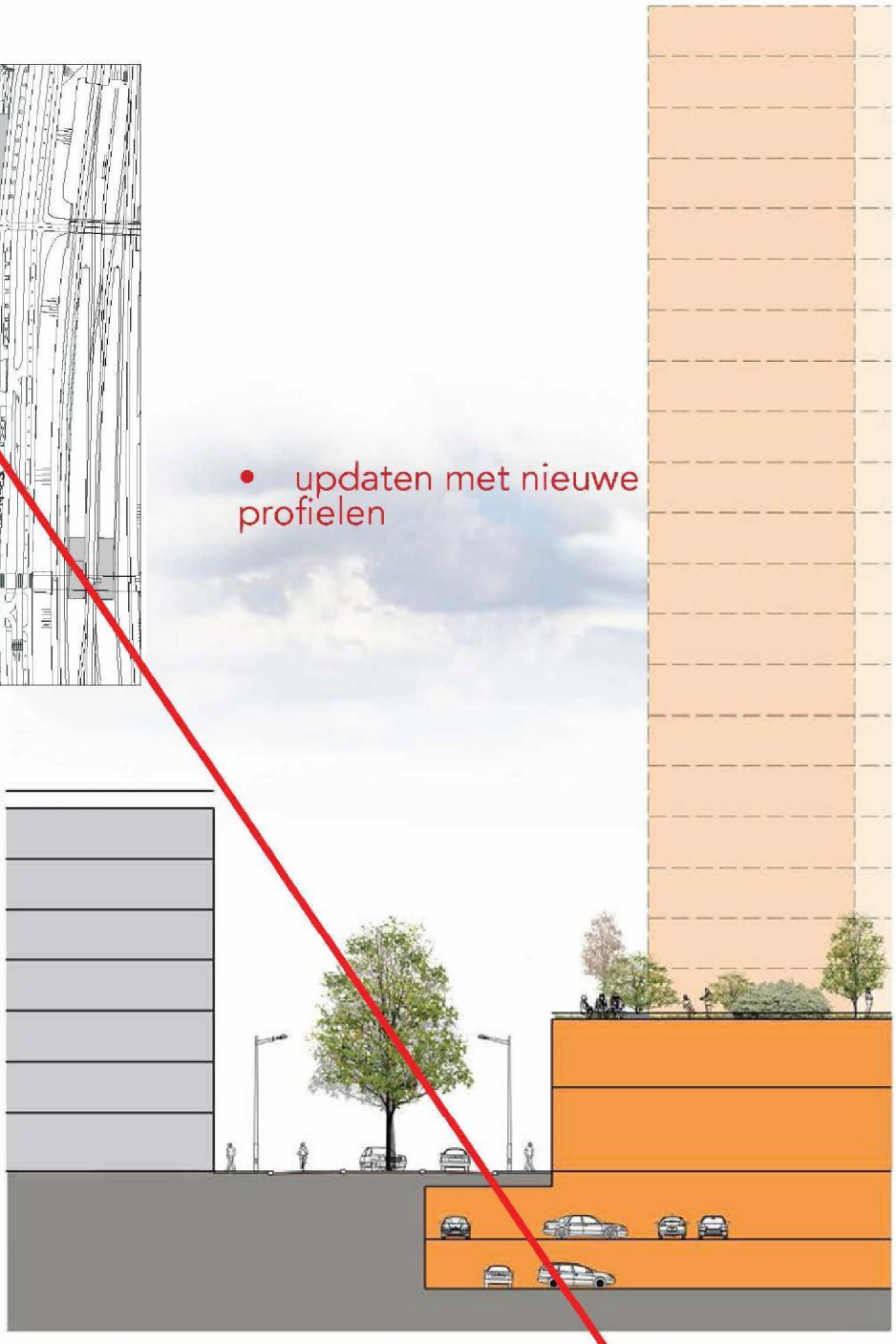
• updaten met actu-eel maaiveldplan West-strook

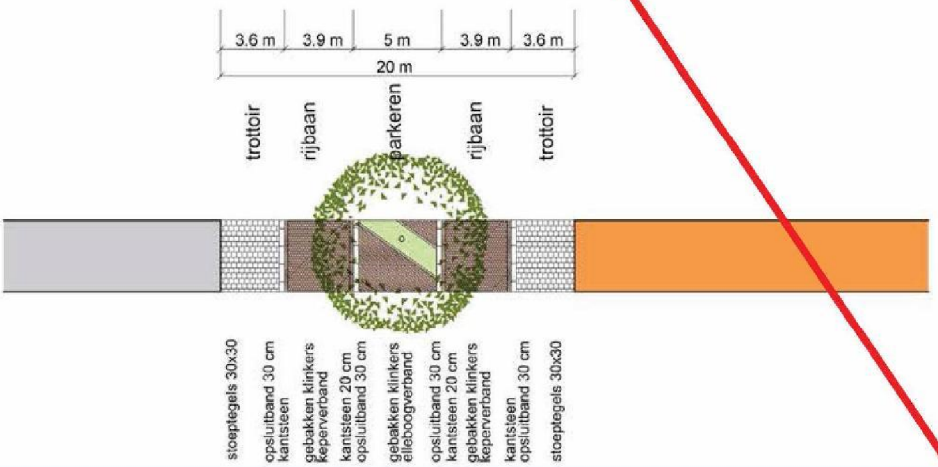
concept

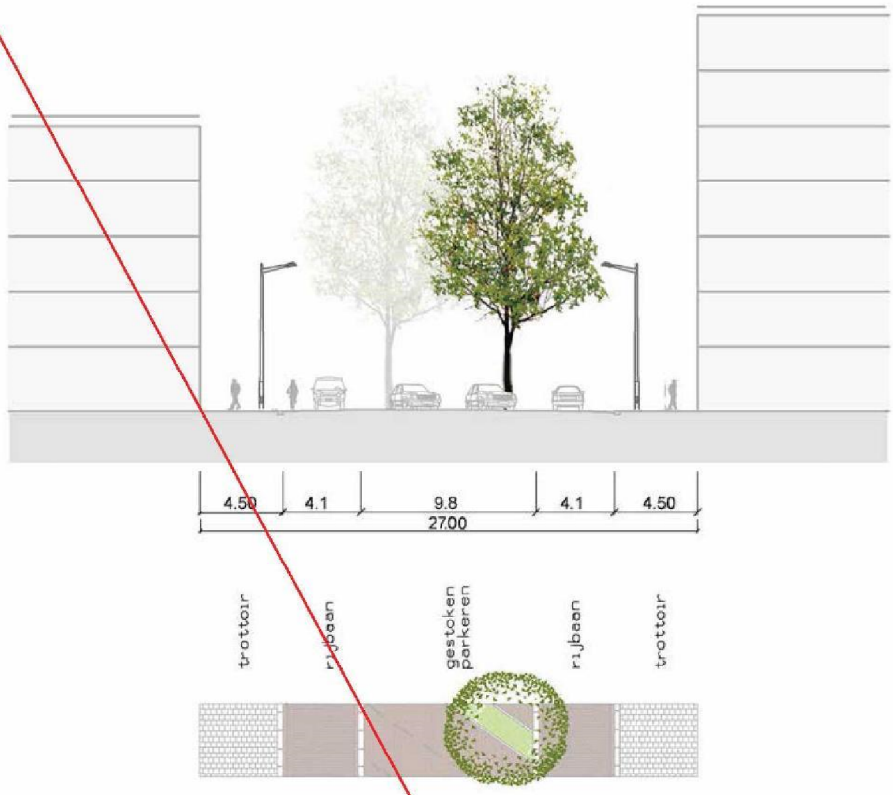
▼ Profiel A: Amstelbeststraat



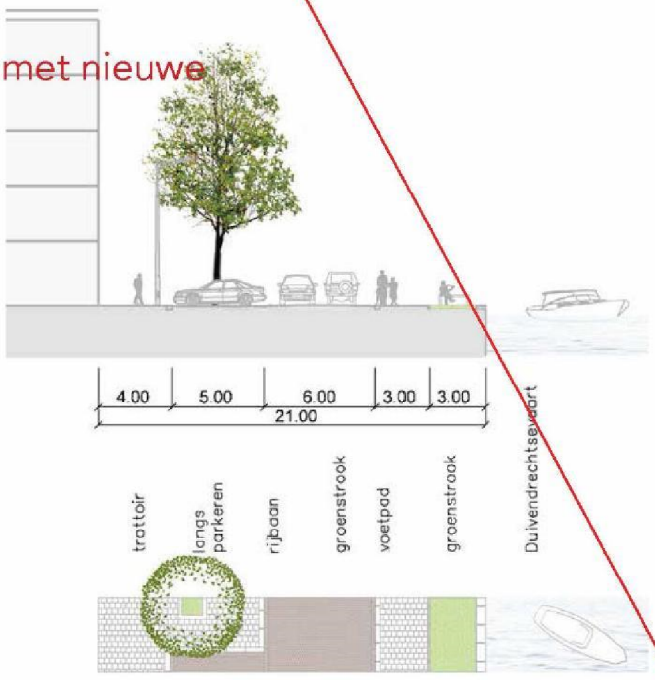
- updaten met nieuwe profielen





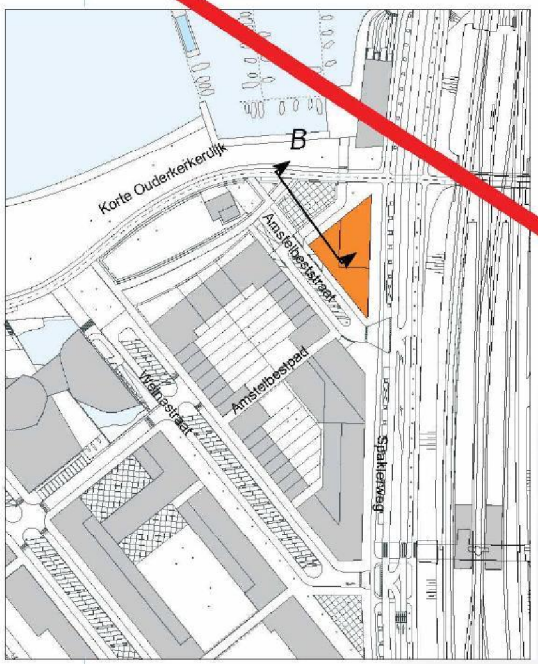


- updaten met nieuwe profielen

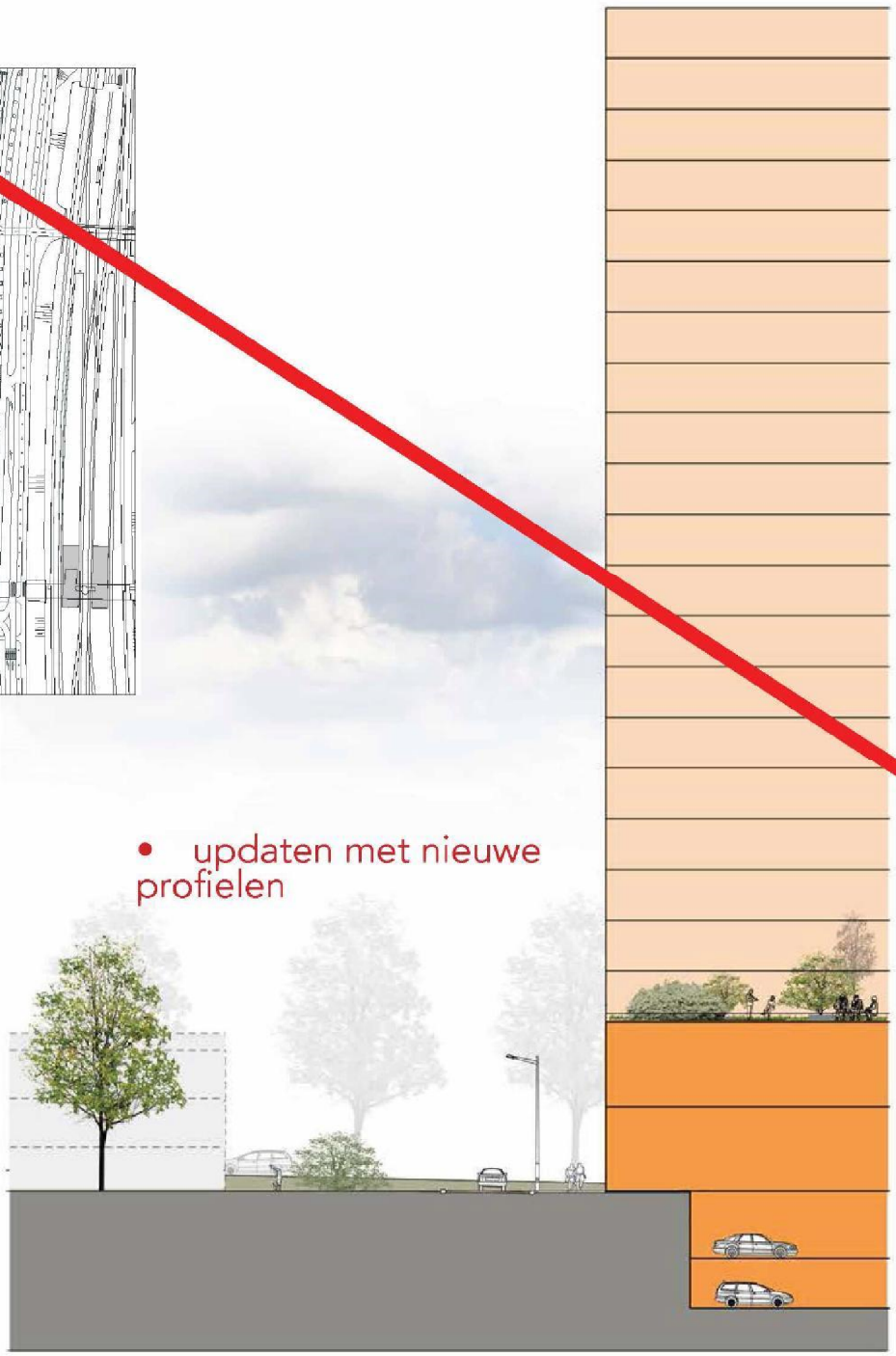


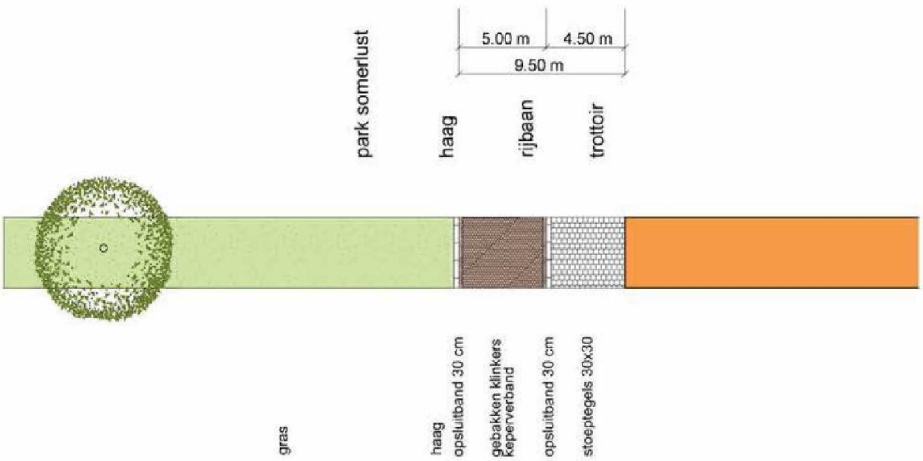
concept

▼ Profiel B: Korte ouderkerkerdijk (“5.1.2e Somerlust”)

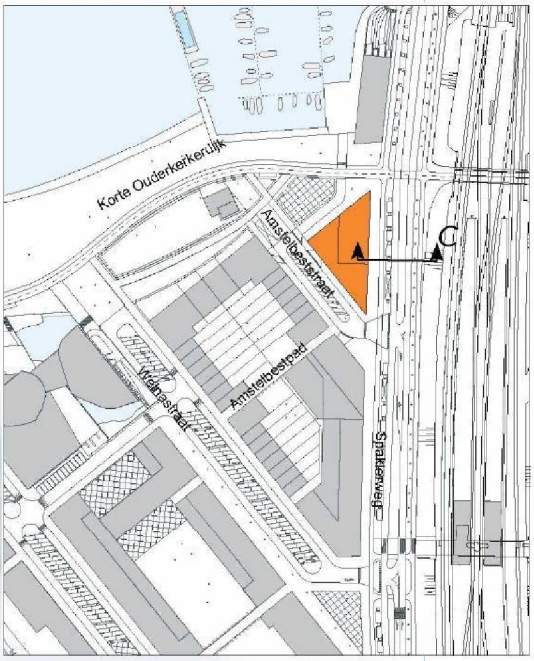


- updaten met nieuwe profielen

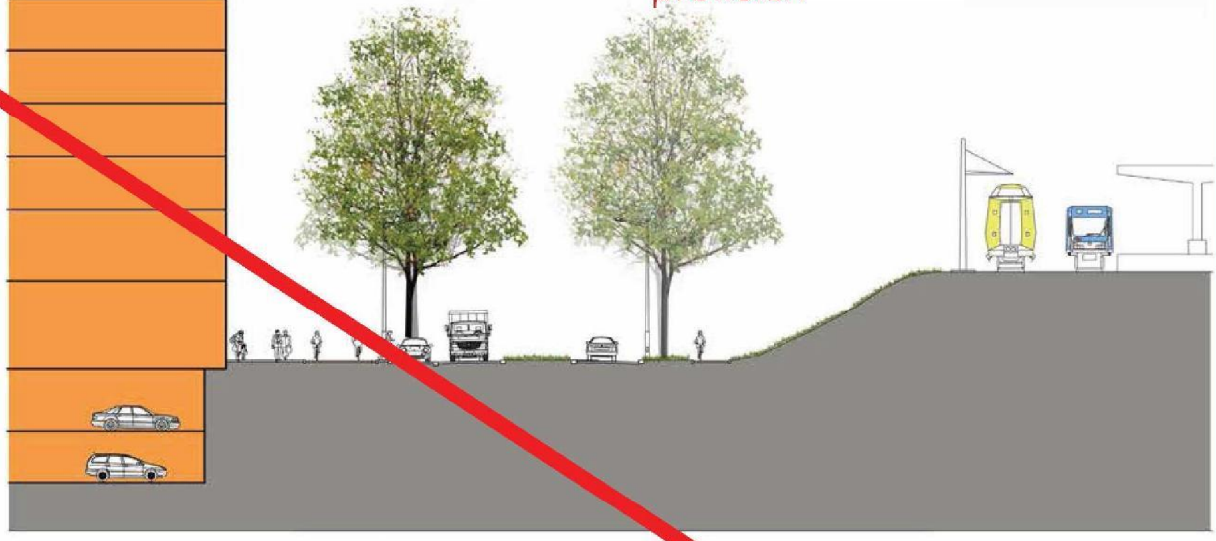


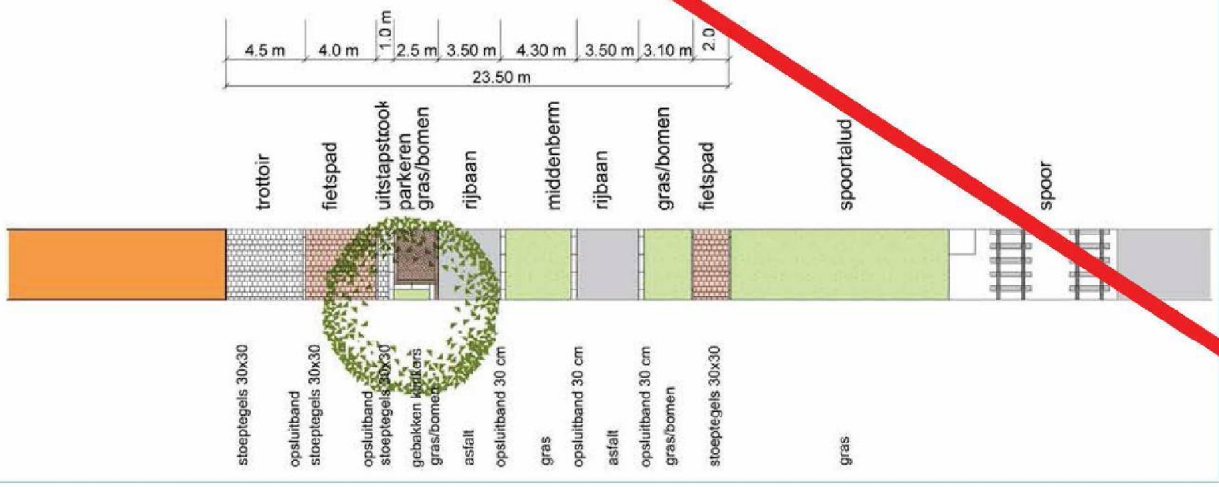


▼ Profiel C: Spaklerweg



- updaten met nieuwe profielen





concept

09:00

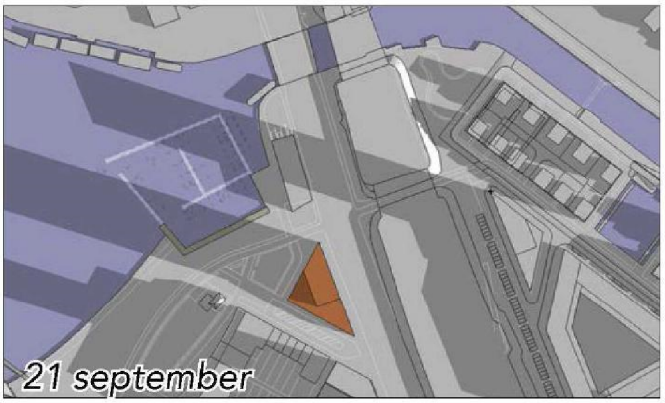
12:00





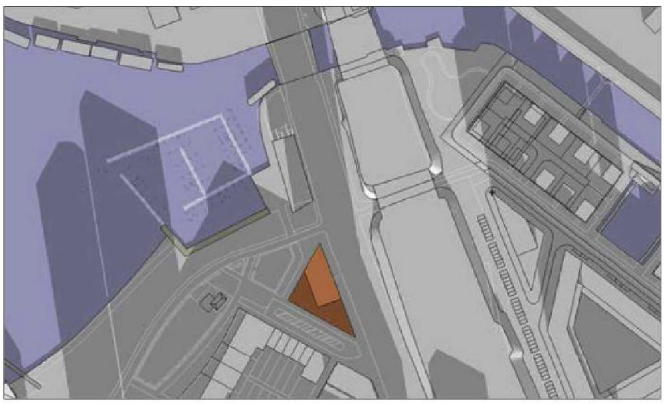






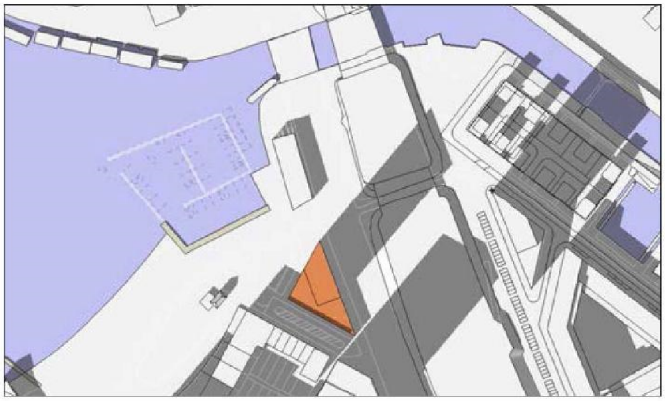






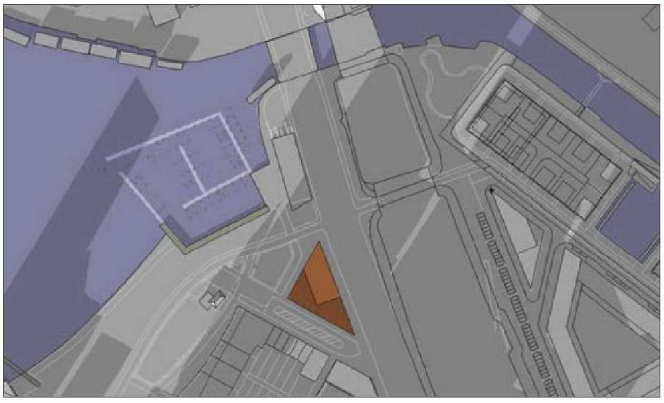
Schaduwonderzoek • updaten

15:00



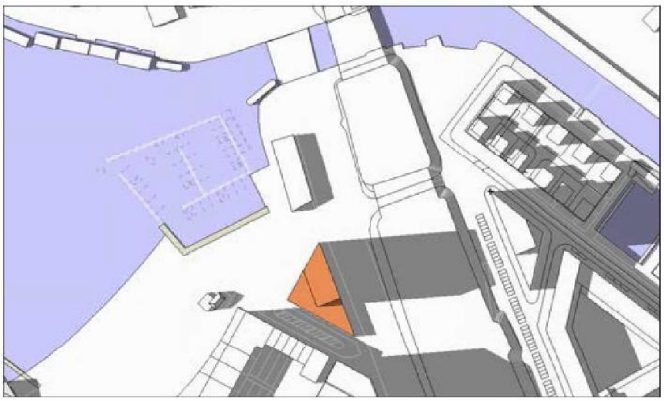


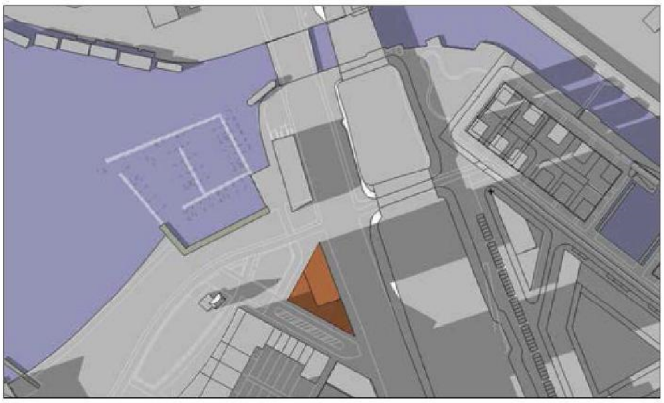




18:00









concept

Bouwlogistiek & kabels en leidingen

Openbare ruimte: De maaiveldaansluiting rondom Blok 1 ligt op een hoogte van NAP +1.00 m* (*=bovenkant toekomstige bestrating).

Parkeergarage onder maaiveld: Het dak van de ondergrondse parkeergarage in de openbare ruimte dient berekend te worden conform de NEN-EN 1991-2+C1. Het dak moet 5.1.2e indeelbaar zijn vanwege de inrit van de parkeergarage in de gevel. Ten behoeve van het plaatsen van lichtmasten in de openbare ruimte dienen bevestigingsankers in het dak van de parkeergarage te worden opgenomen.
Door middel van stootplaten en/of afdoende verdichting van het grondpakket dient zetting langs de randen van de parkeerdek in de openbare ruimte zoveel mogelijk beperkt te worden. De verdichting dient middels onderzoek te worden aangetoond.

De minimale dekking parkeergarage (maximale hoogte bovenkant parkeervoorziening t.o.v. NAP):
De garage zal voldoende diep moeten liggen om het maaiveld en bijbehorende voorzieningen te kunnen realiseren. De minimale gronddekking (=afstand van bovenkant parkeergarage tot bovenkant verharding) is 1,50 m. Er moet rekening gehouden worden met een afschot in de verharding van ca. 2%.

Damwanden: Indien het in verband met de aanwezige kabels en leidingen, bebouwing en bouwlogistiek niet mogelijk is om de damwand te trekken dient de damwand als verloren beschouwd te worden.

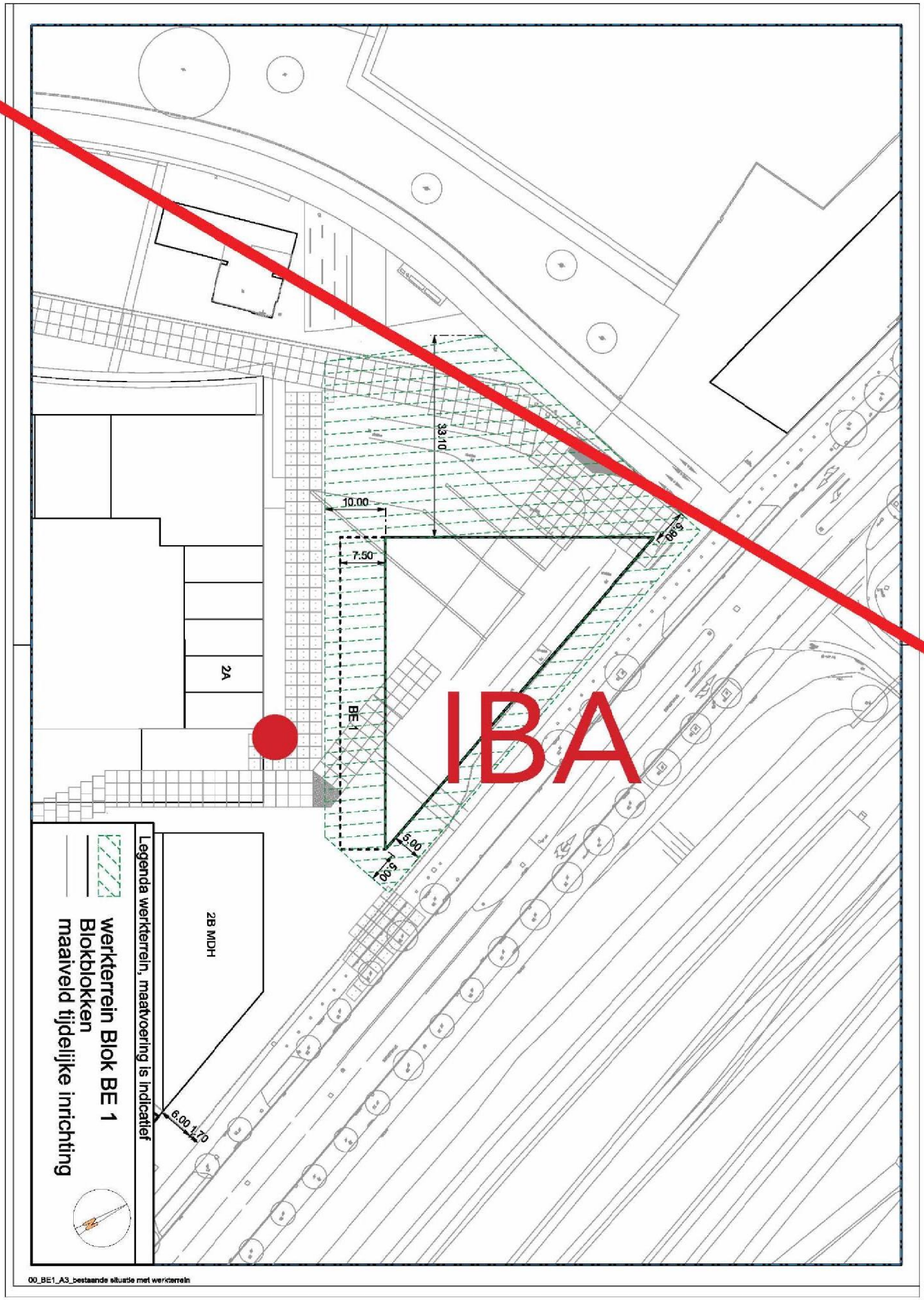
Bouwlogistiek en werkterrein: De toegankelijkheid van het werkterrein voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de toegang aan de Spaklerweg, tussen Blok 1 en 2B. Deze bouwweg wordt tevens gebruikt door bewoners. Het werkterrein wordt ontsloten via een uitrit op de Spaklerweg t.h.v. de Korte Ouderkerkerdijk.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren, de openbare ruimte mag hierbij niet gestremd worden. Voor benodigd werkterrein dat valt binnen de toekomstige openbare ruimte, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten. Er dient rekening gehouden te worden dat er beperkte ruimte is voor een werkterrein in de openbare ruimte.

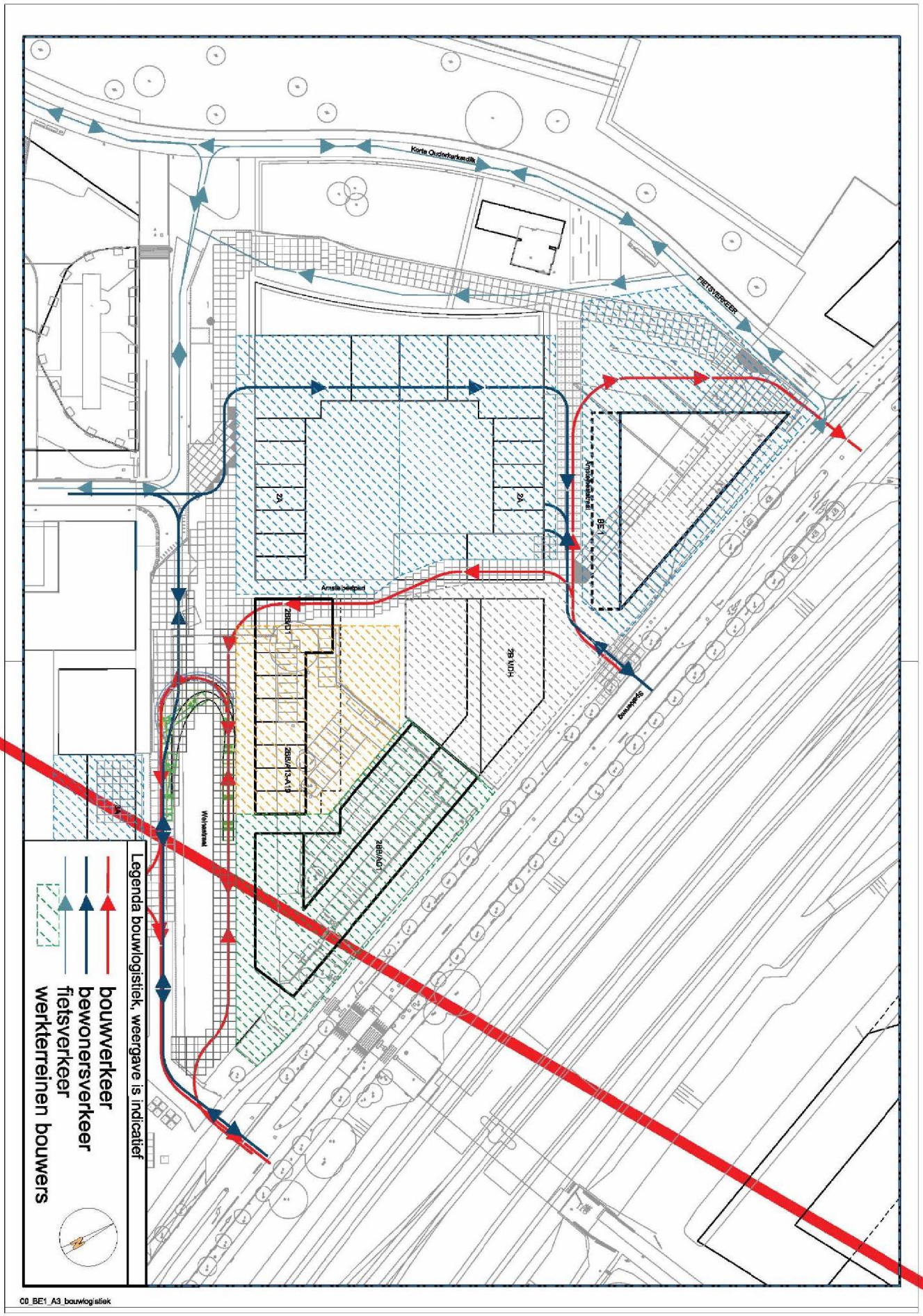
IBA

concept

▼ Werkterrein

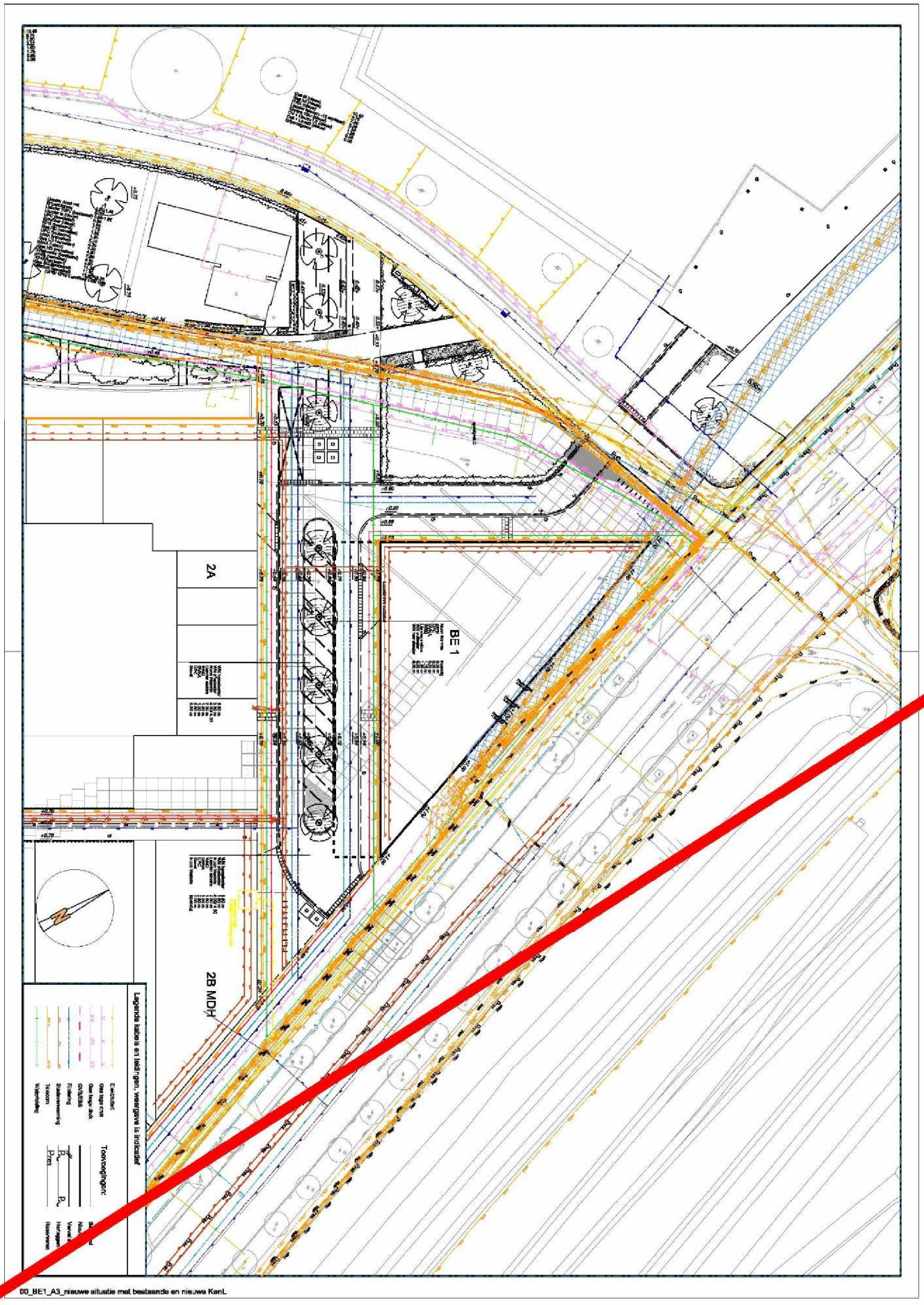


▼ Bouwlogistiek



concept

▼ *Bestaande en nieuwe kabels en leidingen*



Kabels en leidingen bestaand: Binnen het werkterrein bevinden zich bestaande kabel- en leidingtracés. De huurder van het werkterrein dient hiermee rekening te houden, opdat aan de kabels en leidingen geen schade wordt toegebracht. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder.
Voor de bestaande kabel- en leidingtracés gelden de volgende randvoorwaarden:

- met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en/of de leidingen mogen obstakels zoals kraanbanen, keten, bouwmaterialen enz. niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden;
- palen, pennen of andere voorwerpen mogen niet in de grond geslagen worden in de nabijheid van kabels en/of leidingen;
- boringen/sonderingen dienen te geschieden op minimaal 0,5 meter van kabels en/of leidingen;
- daar waar kabels en/of leidingen worden gekruist door bouwverkeer, dient bescherming (bijv. rijplaten) te worden aangebracht;
- bij aanleg van kabels door de aannemer t.b.v. eigen gebruik in een bouwterrein, dient een afstand van 0,2 meter bij een kruising en 0,5 meter bij evenwijdige ligging van onze kabels en/of leidingen aan te worden gehouden;
- heien van palen en/of trillen van een damwand dient te geschieden zonder dat er schade ontstaat aan bestaande kabels en leidingen. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder.

De locatie van de bestaande kabels en leidingen op tekening is indicatief en kan afwijken van de werkelijke situatie.

Kabels en leidingen nieuw: Het distributienet kabels en leidingen in de Welnastraat wordt in de 13 wekenperiode aangelegd. De volgende partijen hebben werk in de 13 weken periode:

- Ziggo
- Reggefiber
- Waternet drinkwater
- Lainder electra
- NUON warmte (stadsverwarming)
- Waternet afvalwater

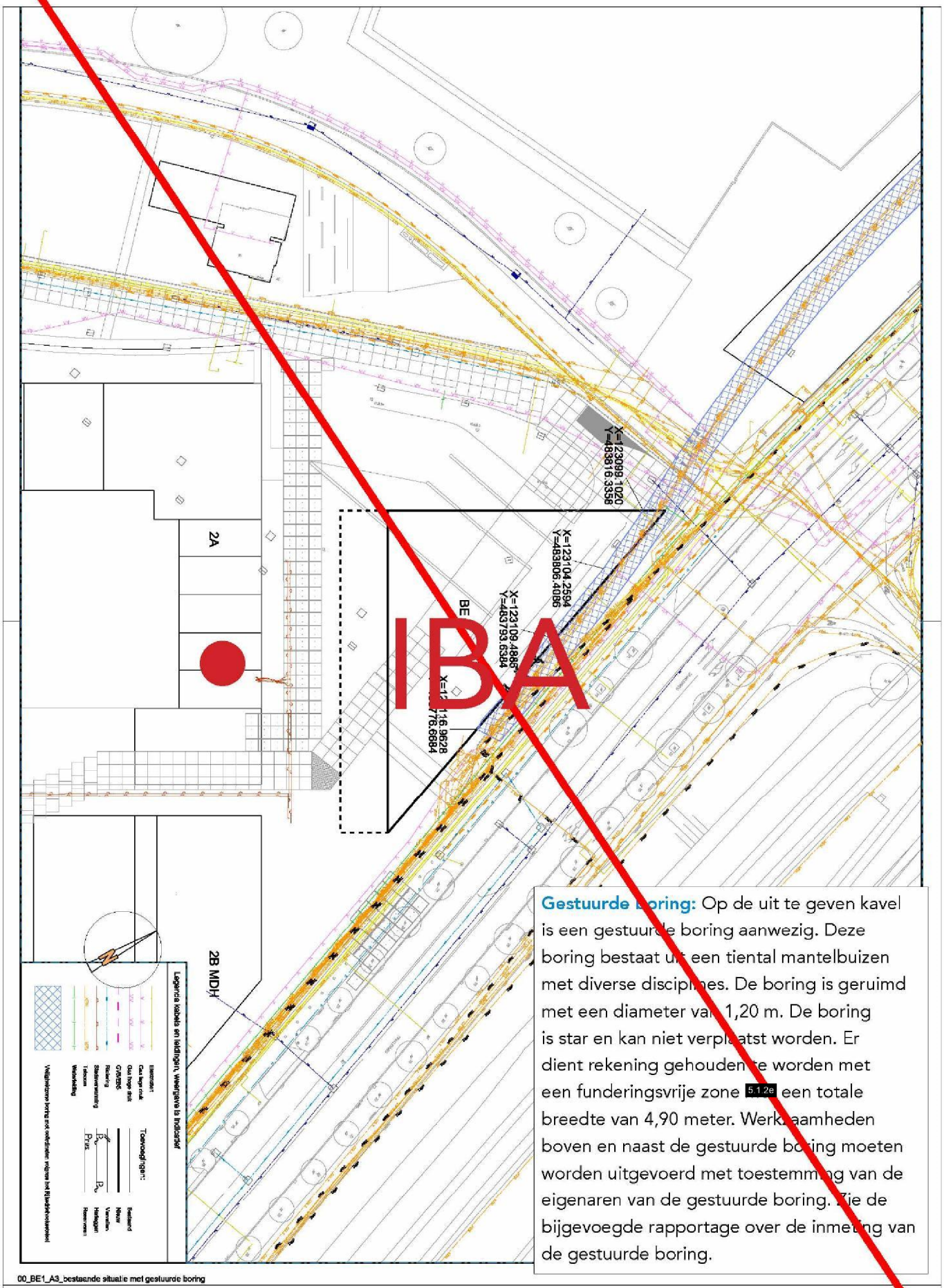
Huisaansluitingen: De tracés bevinden ten behoeve van de huisaansluitingen bevinden aan noordwest- of zuidwestzijde van het gebouw. Drinkwater kan ook worden aangesloten aan de oostzijde (Spaklerweg).

Inpandige ruimte voor kabel- en leidingbeheerders
Voor Ziggo en/of Reggefibre dient een inpandige kast te worden opgenomen in het gebouw. Verdere afstemming met Ziggo en/of Reggefibre over de locatie, afmetingen en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.

Er geldt een aansluitplicht op de stadsverwarming. De projectontwikkelaar dient daarvoor de nodige voorzieningen af te stemmen met NUON. Een warmteoverdrachtstation dient in de plint te worden opgenomen aan de zuidwestzijde van het gebouw (zijde Amstelkade/straat), minimaal 5 m uit de hoekpunten, of in de parkeergarage. Verdere afstemming met NUON over de locatie, afmetingen en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.

IBA

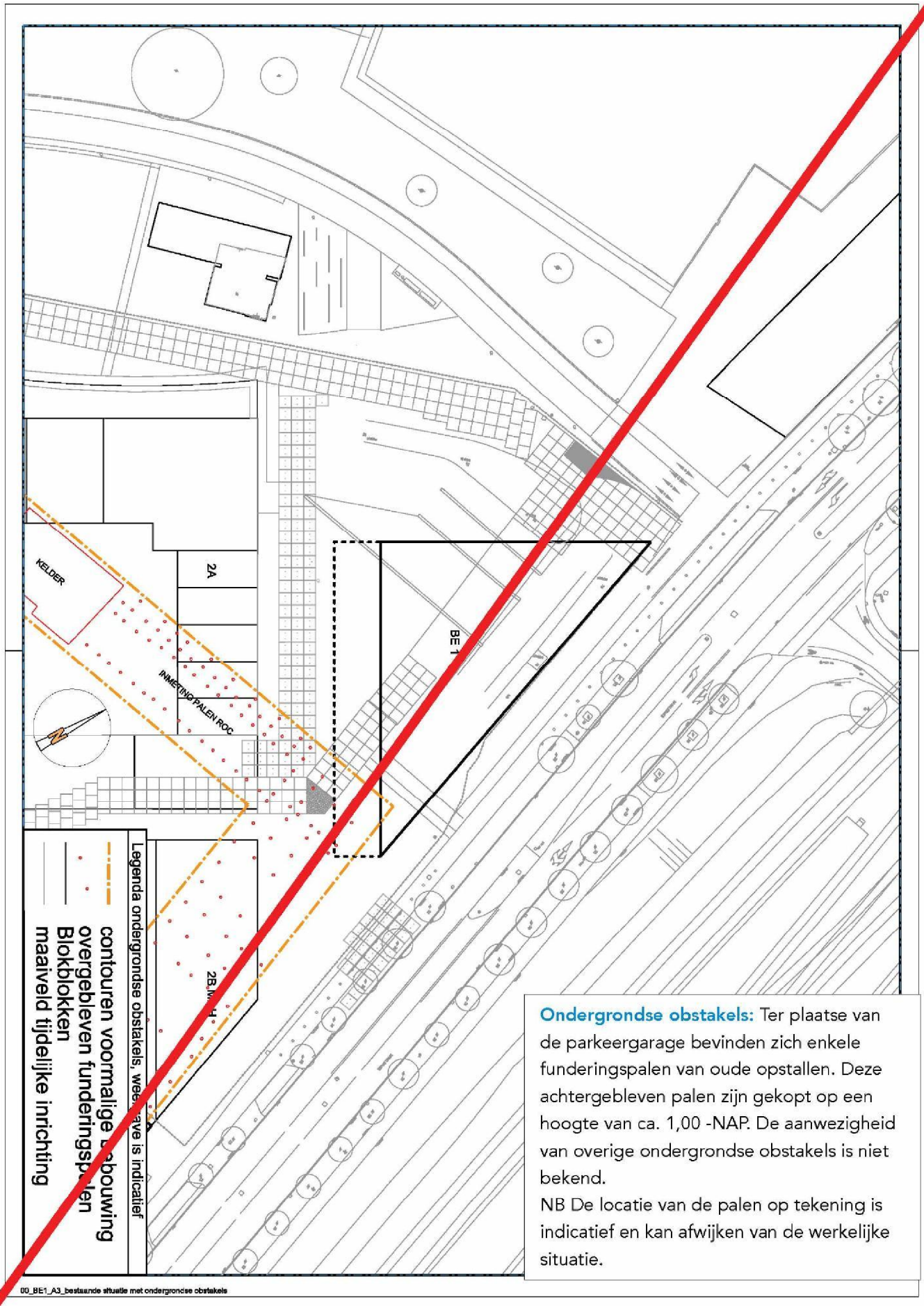
Gestuurde boring



00_BE1_A3_bestaande situatie met gestuurde boring

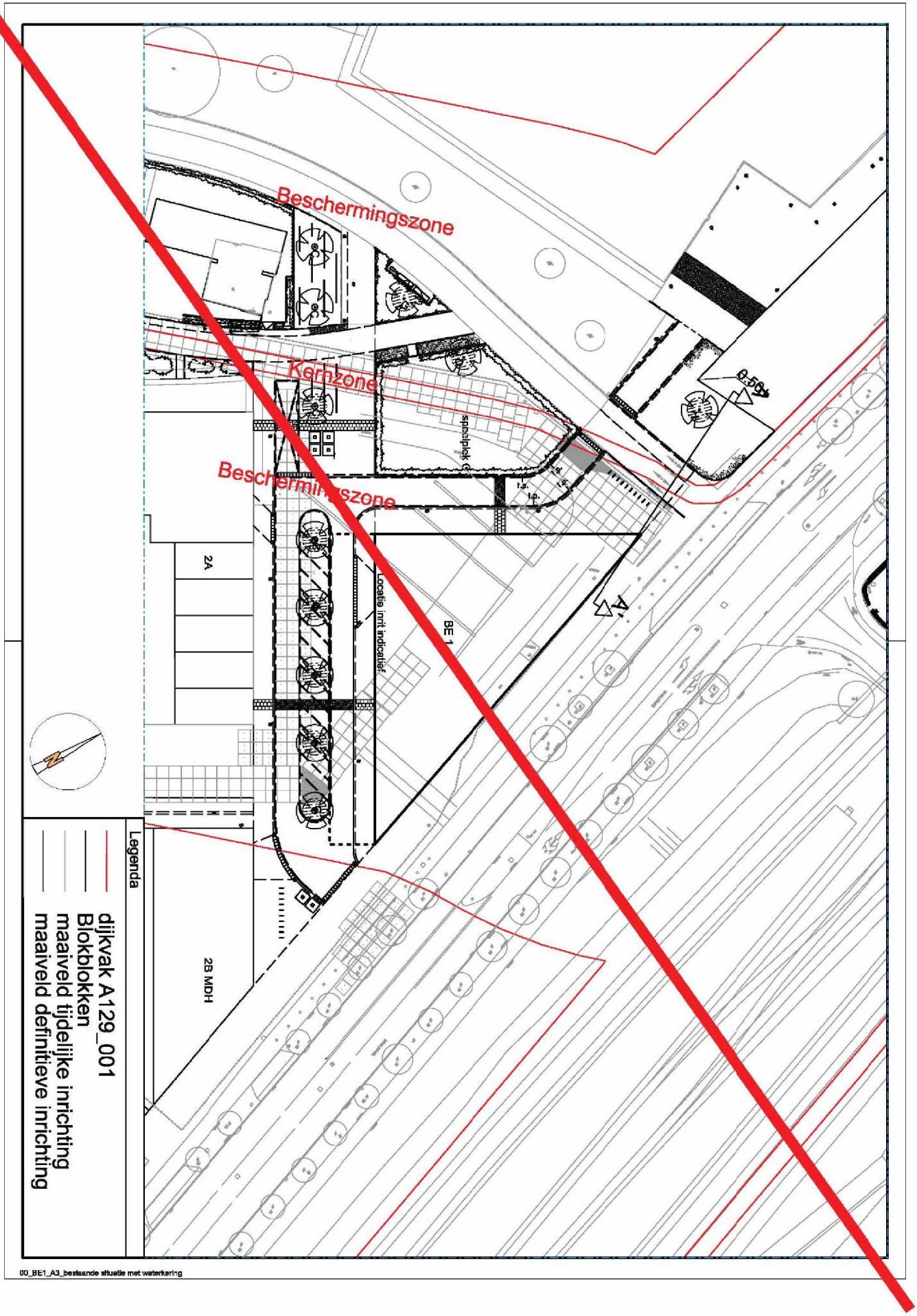
Gestuurde boring: Op de uit te geven kavel is een gestuurde boring aanwezig. Deze boring bestaat uit een tiental mantelbuizen met diverse disciplines. De boring is geruimd met een diameter van 1,20 m. De boring is star en kan niet verplaatst worden. Er dient rekening gehouden te worden met een funderingsvrije zone 5.1.2e een totale breedte van 4,90 meter. Werkzaamheden boven en naast de gestuurde boring moeten worden uitgevoerd met toestemming van de eigenaren van de gestuurde boring. Zie de bijgevoegde rapportage over de inmeting van de gestuurde boring.

▼ Achtergebleven obstakels

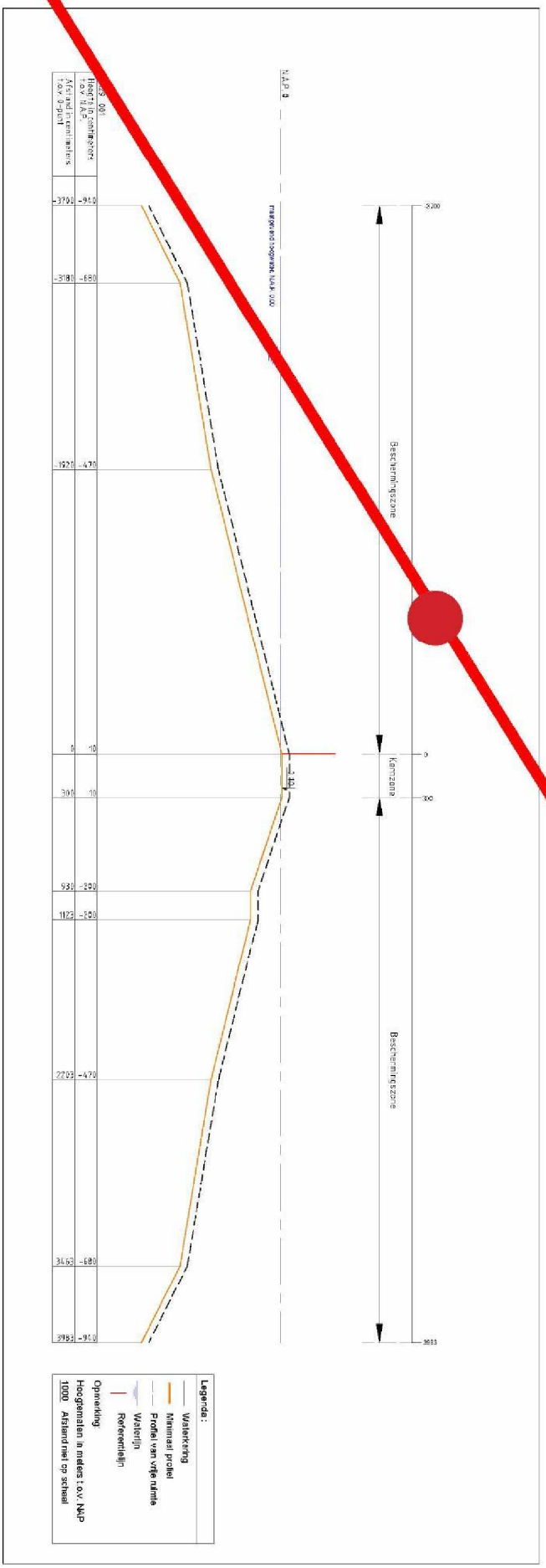


Ondergrondse obstakels: Ter plaatse van de parkeergarage bevinden zich enkele funderingspalen van oude opstallen. Deze achtergebleven palen zijn gekopt op een hoogte van ca. 1,00 -NAP. De aanwezigheid van overige ondergrondse obstakels is niet bekend.
NB De locatie van de palen op tekening is indicatief en kan afwijken van de werkelijke situatie.

▼ Waterkering



Waterkering doorsnede



Secundaire waterkering

Blok 1 staat deels geprojecteerd in de secundaire waterkering van Waternet. Bouwwerken in de waterkering zijn vergunningsplichtig. Voor het werken in of nabij een waterkering dient te worden voldaan aan de eisen in de keur. Zie http://www.agv.nl/regels/keur/

Grondwaterstand/-model

De grondwaterstand t.p.v. de kavel voor Blok 1 is -0,25 m t.o.v.. NAP, gemeten in maart 2015.
Peilbuis bevindt zich niet exact op de locatie van de bouwkavel, maar iets verder op langs de Korte Oudekerkerdijk. De afgegeven hoogte is een geschatte grondwaterstand op de kavel.

Bodemgesteldheid Spaklerweg

In de Spaklerweg is in het verleden een 'ronde' korrel gebruikt in het fundering materiaal. Bij het graven in de bodem aan deze zijde van het blok dienen eventueel maatregelen getroffen te worden om onvoorziene verzakkingen te voorkomen. Zie de bijgevoegde rapportage over de verdichting van de Spaklerweg.

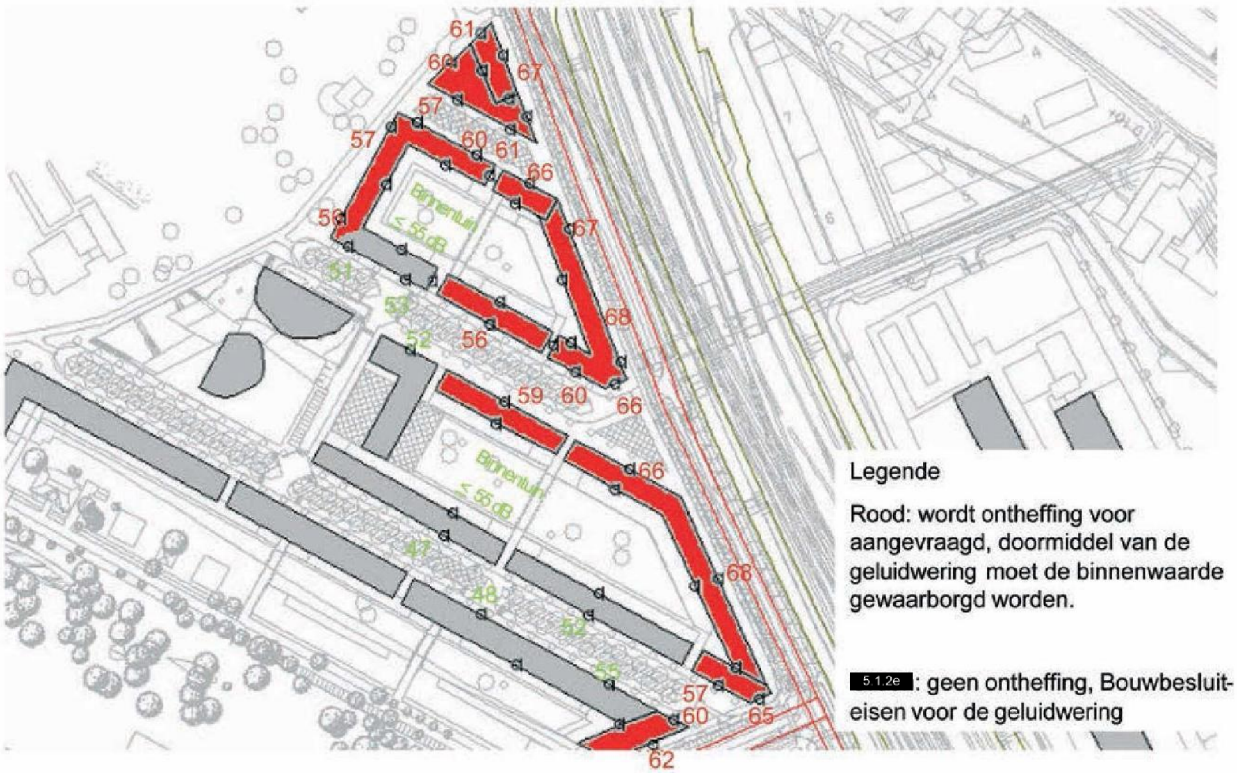
IBA

concept

7

Geluidbelasting railverkeer

L_{den} in dB



Akoestisch onderzoek

Op basis van het huidige onderzoek van weg- en railverkeerlawaai (TAUW, juni 2007) wordt nergens in het plan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (dB) op de buitengevel overschreden. Er zijn dus geen 'dove' gevels nodig. Er is wel sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van een deel van de buitengevels in het plan (zie figuur). Hiervoor zal een hogere waarde (ontheffing op de geluidbelasting) worden verleend door de gemeente.

- geluidsbelasting A2 (+Amstel-stroomlaan)



concept



0850 Andreas Ensemble



0855 Overamstel



0851 Laan van Spartaan



0856 GWL Terrein



0852 Overhoeks



0857 Bos en Lommerplein



0853 Johan van Hasselt-weg



0858 Admiralengracht



0854 Science Park

Uitgangspunten

In de afgelopen jaren zijn verspreid over de stad woongebieden gerealiseerd met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld.

Waardering

De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken en zowel afwisselende als doorgaande straatwanden. Bouwmassa's zijn gevarieerd, de detaillering is zorgvuldig.
Bij de herontwikkeling zijn enkele historische panden behouden, zoals op het GWL Terrein. Een deel hiervan is herbestemd of gerenoveerd, met behoud van de oorspronkelijke karakteristieken.

Beoordeling

Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.
Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gestreefd naar behoud en eventueel herstel.

“De schoonheid van Amsterdam” (2013)

Criteria
Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige straten
- gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in blok of ensemble
- gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en ontsluiten vanaf de straat
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen maken deel uit van een blok of krijgen een meer vrije positie en meerzijdige oriëntatie
- nieuwbouw inpassen in de structuur, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende waterstructuren

Massa
- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak of bescheiden
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied
- plasticiteit in de gevel en bestaande daklijnen behouden
- de individuele woning is onderdeel van het blok
- op- en aanbouwen per blok of ensemble gelijk uitvoeren

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering zorgvuldig en evenwichtig
- samenhang in ontwerp bebouwing en openbare ruimte behouden
- aan voorkanten zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- ingrepen zijn per blok of ensemble gelijk met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gebouwen hebben op maaiveldniveau een bewoond karakter
- een afwijkende begane grondlaag zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal/kleur afstemmen op het hoofdmassa

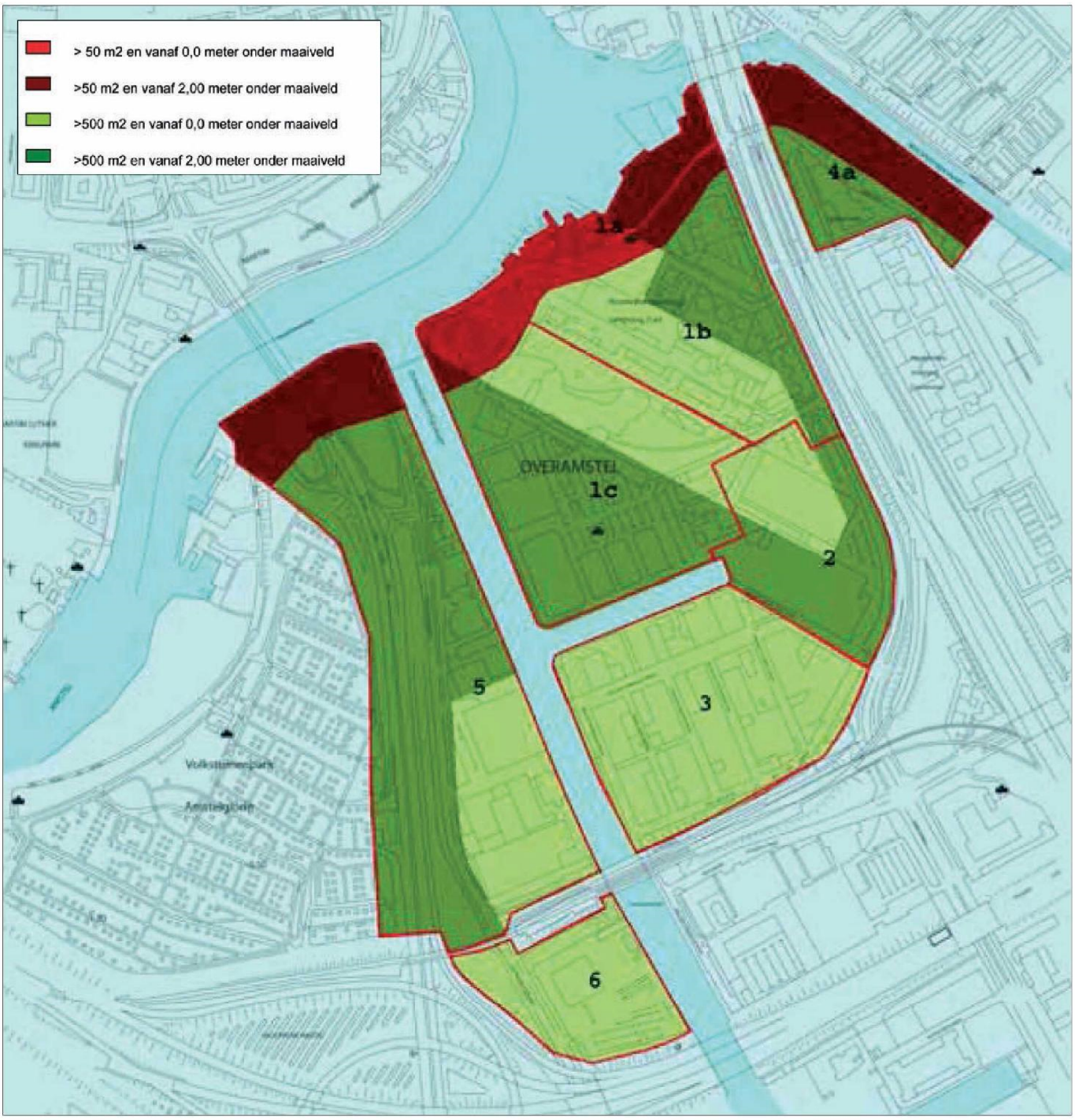
8e
CRITERIA

NIEUWE WELSTAND

concept

Er dient rekening gehouden te worden met het archeologisch beleid van de gemeente Amsterdam.

(Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Overamstel, Stadsdeel 5.1.2e Amsterdam, BO 51, Amsterdam 2007)



Archeologiebeleid Amsterdam

Hoge archeologische waarde: zones A, B, en E

Zones A, B en E in een gebied waarin het maaiveld niet is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een hoge waarde vanwege een dichte verspreiding van archeologische sporen die samenhangen met bebouwing, bewoning, nijverheid en recreatie aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart, zoals weergegeven in zones A, B en E. Vanwege de chronologie en doorlooptijd van hun ontwikkelingsgeschiedenis doet zich tussen de archeologische sporen van deze zones een ruimtelijke overlap voor, hetgeen tot een verdichting van sporen en dus een verhoogde waarde kan leiden.
Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 100 m^2 en vanaf 0,00 m onder maaiveld een Inventariserend Veldonderzoek (2.1.2a) in het bouwplan wordt opgenomen. Het 2.1.2a kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Zones A, B en E in een gebied waarin het maaiveld is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een hoge waarde vanwege een dichte verspreiding van archeologische sporen die samenhangen met bebouwing, bewoning, nijverheid en recreatie aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart, zoals weergegeven in zones A, B en E. Vanwege de chronologie en doorlooptijd van hun ontwikkelingsgeschiedenis doet zich tussen de archeologische sporen van deze zones een ruimtelijke overlap voor, hetgeen tot een verdichting van sporen en dus een verhoogde waarde kan leiden.
Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 100 m^2 en dieper dan 2,00 m onder maaiveld in de bouwplanvorming een Inventariserend Veldonderzoek (2.1.2a) wordt opgenomen. Het 2.1.2a kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Lage archeologische waarde: zones C en D

Zones C en D in een gebied waarin het maaiveld niet is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een lage waarde vanwege een wijde verspreiding van bewoningssporen, erven, terpen verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) tot de periode van verstedelijking in de 20ste eeuw aan de voormalige middeleeuwse dijk. Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 500 m^2 in het bouwplan een Inventariserend Veldonderzoek (2.1.2a) wordt opgenomen. Het 2.1.2a kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Zones C en D in een gebied waarin het maaiveld is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een lage waarde vanwege een wijde verspreiding van losse vondsten, wegen en/of voetpaden, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) tot de periode van verstedelijking in de 20ste eeuw aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart.
Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 2,00 m onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m^2 een Inventariserend Veldonderzoek (2.1.2a) wordt opgenomen. Het 2.1.2a kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.
Bouwontwikkelingen in zone D en E die niet dieper gaan dan 2,00 m onder maaiveld vormen geen bedreiging van het archeologisch bodemarchief omdat het terrein opgehoogd is in de periode 1945-1960. Voorafgaand aan dergelijke bouwwerkzaamheden is een archeologisch veldonderzoek niet nodig. Wel geldt een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen.

concept

0914

Gemeente Amsterdam

• PM

