0913

Gemeente Amsterdam

Overamstel - Amstelkwartier 2e fase weststrook Bouwenvelop 6a - koopwoningen (grondgebonden en/of appartementen) vrije sector



Colofon

Opdrachtgever:	Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur:	RvE Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie:	juli 2018

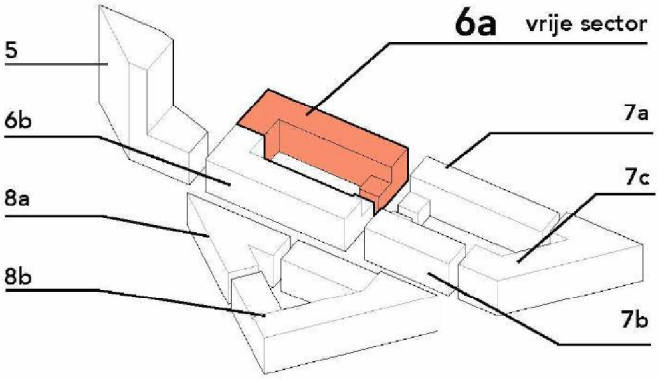
Informatie

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

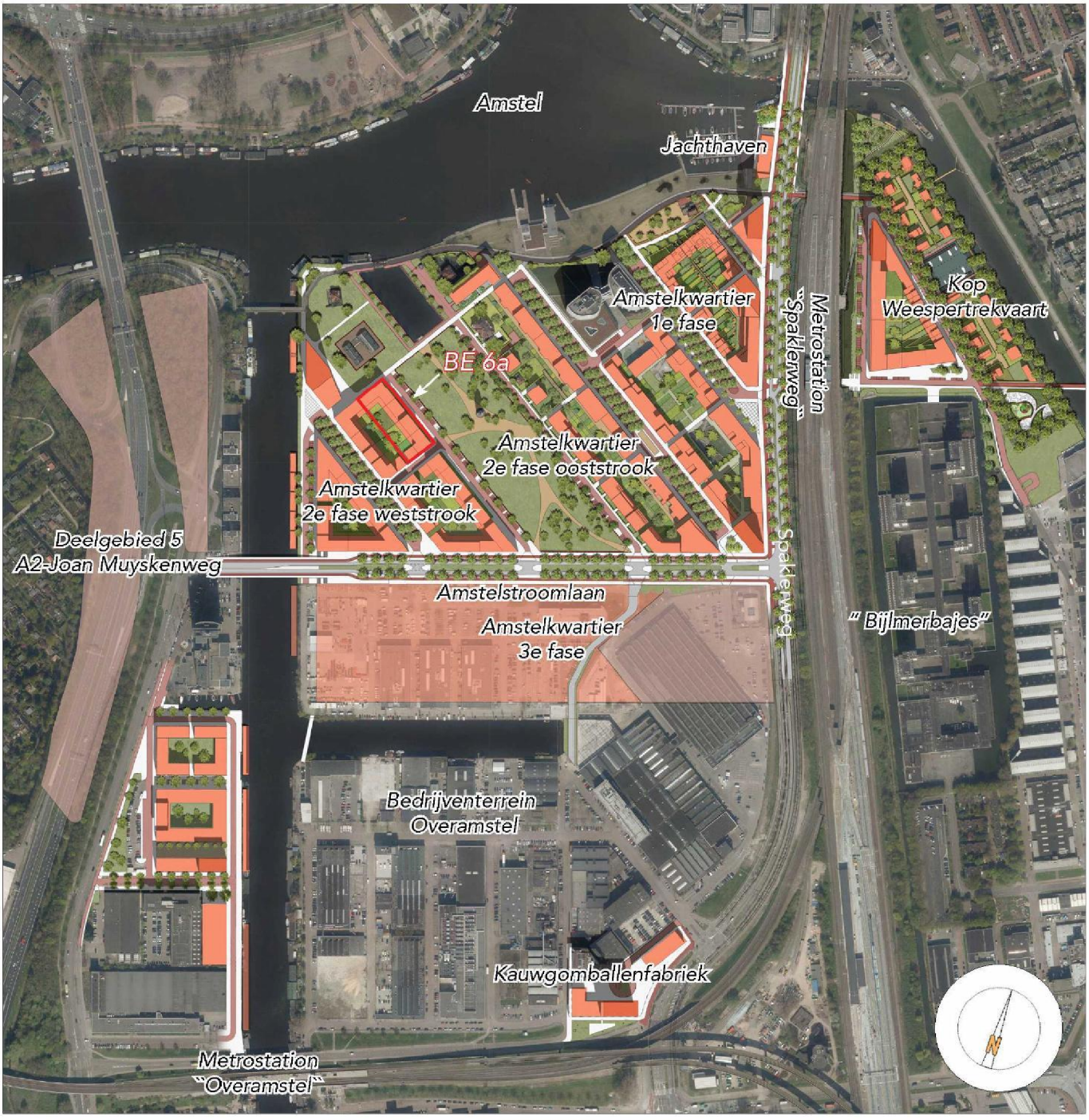
Inhoudsopgave

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	4
2. Context	6
3. Kavelpaspoort kavel 6a vrije sector koop	10
4. Openbare ruimte	20
5. Voorzieningen en verkeer	28
6. Bouwbrief fietsparkeren	32
7. Bouwlogistiek & kabels en leidingen	34
8. Waterneutraal ontwikkelen	44
9. Welstandsnota	46
10. Archeologiebeleid Amsterdam	48

◀ Afbeelding voorkant: visualisatie voorbeelduitwerking



Plannenkaart Overamstel (oktober 2017)



Inleiding

In deze bouwenvelop worden de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden beschreven ten behoeve van de nieuwbouw op kavel 6a in Amstelkwartier 2e fase Weststrook. De randvoorwaarden zijn geformuleerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook (2017) en het uitwerkingsplan Amstelkwartier Tweede Fase Weststrook Noord (onherroepelijk 25-04-2018). De kavel biedt ruimte aan maximaal 60 woningen in de vrije sector.

In deze bouwenvelop wordt in het tweede hoofdstuk de context van het plangebied gegeven. Het derde deel beschrijft de kavel met bijbehorende kavelinformatie, programmatische uitgangspunten en bouwregels. Ook het supervisieprotocol met welstandscriteria wordt uiteengezet. Tenslotte wordt ingegaan op verschillende aspecten van de bouwenvelop zoals de aangrenzende openbare ruimte, kabels en leidingen, de bouwlogistiek en het bouwterrein.



▲ Verkaveling blok 6

Context

Locatie

Kavel 6a ligt in Amstelkwartier, onderdeel van de wijk Overamstel, en is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen, één van de gebieden in Amsterdam die is aangewezen voor nieuwe woningen. De transformatie van Overamstel van een werkgebied naar een woon- werkgebied verloopt stapsgewijs.

De unieke locatie aan de Amstel en de Duivendrechtsevaart, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen zoals de watertoren van de voormalige Zuidergasfabriek vormen sterke factoren voor een stedelijk woonmilieu. In Amstelkwartier 1e en 2e fase zullen circa 2.500 woningen worden gerealiseerd, variërend van woningbouw in het sociale segment, middensegment woningen, vrije sector woningen, zelfbouw en ligplaatsen voor woonarken.

Daarnaast wordt ook langs de Weespertrekvaart gewerkt aan de ontwikkeling naar een gemengde stadswijk, waar onder andere de transformatie van de Bijlmerbajes tot gemengd woon werkgebied deel van uitmaakt.

Voor het bedrijventerrein in Overamstel wordt er gewerkt aan een principenota, waarbij het streven is het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

Stedenbouwkundige opzet

Kavel 6a maakt deel uit van het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook. De hoofdopzet van dit Stedenbouwkundig Plan borduurt in hoofdlijnen voort op die van Amstelkwartier 1e fase en Amstelkwartier 2e fase Ooststrook. Vanaf de stadsstraten Spaklerweg en de Amstelstroomlaan zijn binnenstraten richting de Amstel gelegd, die het oude polderpatroon volgen. Tussen deze lange straten zijn doorsteken gemaakt die het voor voetgangers en fietsers mogelijk maken om makkelijk het Amstelkwartier te doorkruisen. Langs deze straten vormen gesloten bouwblokken met een scherpe rooilijn een duidelijke grens tussen openbaar en privaat gebied.

Openbare ruimte

Naast de stads- en binnenstraten en de stegen is ook een aantal grotere openbare ruimtes bedacht, het Park Somerlust, een buurtpark en de kade langs de Duivendrechtsevaart. "Park Somerlust" ligt langs de Amstel en zorgt in eerste instantie dat de weidsheid van de Amstel ervaren kan worden. Het verbindt het Amstelkwartier met de Amstel door middel van een open en groene inrichting met enkele recreatieve en horecafuncties. Het buurtpark ligt tussen de Oost- en Weststrook in en is grotendeels al aanwezig. De aanwezige monumentale watertoren en volgroeide bomen geven het gebied een aantrekkelijk karakter. De ambitie is om het park na de sanering van het terrein definitief in te richten. De kade langs de Duivendrechtsevaart vormt de rand van het Amstelkwartier.



▲ Visualisatie Oostermeerstraat met uitzicht op de watertoren

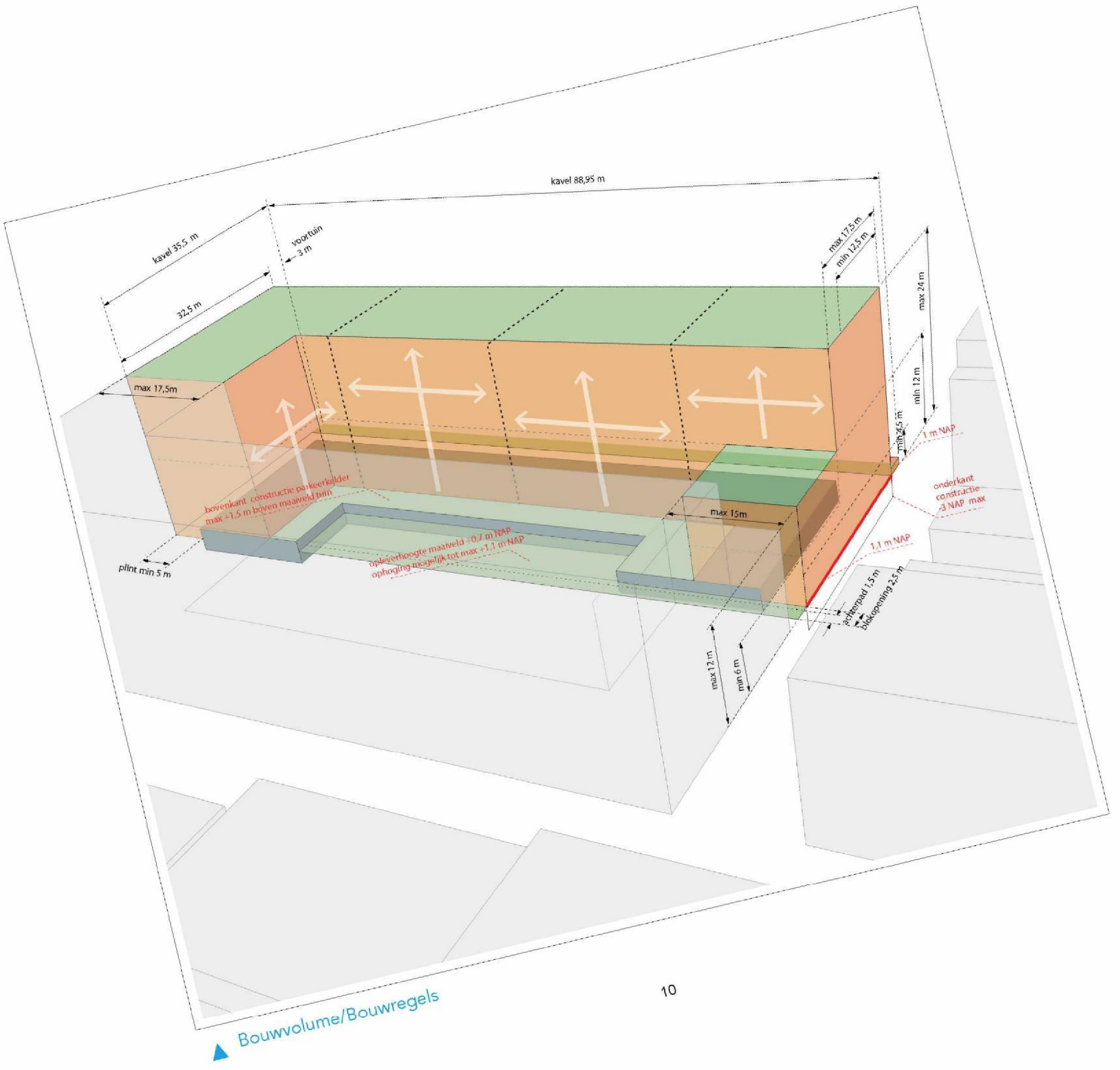
Gebouwen en functies in de directe omgeving

In de directe omgeving wordt op kavel 5 een toren van circa 70 meter voorzien. In deze toren zullen woningen worden gerealiseerd, met op de begane grond een publieke plint. In het monumentale regaluteurgebouw en meterhuis worden technische installaties van Liander, te weten een Gas Ontvangst Station (GOS) en een Gas Verdeel Station (GVS) geplaatst. De ondergrondse waterzuiveringsinstallatie is ten opzichte van het bouwblok 6 achter het regulateurgebouw en meterhuis geplaatst. De watertoren in het park heeft een gemengde bestemming gekregen, en zal worden verkocht. Kavel 6a vormt samen met kavel 6b een bijna volledig gesloten bouwblok. Ook in kavel 6b zijn woningen voorzien.

De kavel

Kavel 6a wordt gekarakteriseerd door de prominente ligging aan het toekomstige buurtpark. De toekomstige bebouwing vormt daar niet alleen een straatwand, maar tezamen met blok 7 en de bebouwing aan de overkant van het park het representatieve kader van de centrale openbare ruimte in Amstelkwartier. De bebouwing van kavel 6a zal mede bepalend zijn voor de beleving van het openbare park. Er wordt een statige uitstraling beoogd, met monumentale entrees en verhoogde voortuinen. De bouwvolumes variëren in hoogte en breedte, en zijn rijk aan detaillering en reliëf, waardoor de plasticiteit van de gevel wordt benadrukt. Extra aandacht wordt gevraagd voor het realiseren van een aantrekkelijke plint, die de kwaliteit van de openbare ruimte verder versterkt. Op deze bouwkavel wordt ruimte gegeven om woningen in de vrije sector te ontwikkelen waarbij het tevens mogelijk is om grondgebonden stadswoningen te realiseren.

Het blok wordt aan de zuidoostelijke zijde, net zoals bij kavel 6b, iets lager om zo meer lucht en zonlicht op het binnenterrein te krijgen waardoor er een kleinschaliger karakter ontstaat. Tussen de kavels 6a en 6b ligt aan deze zijde een gedeeld achterpad. De zuidwestzijde van het gebouw ligt aan het gedeelde binnenterrein met kavel 6b.

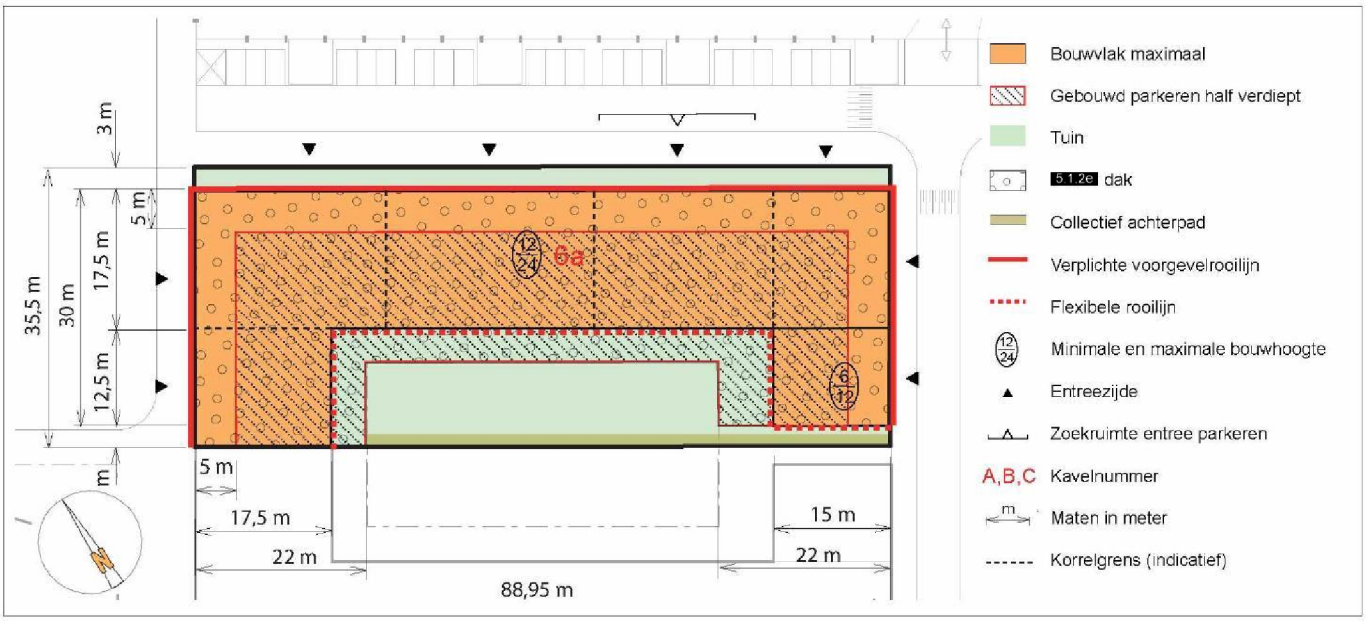

kavel 88,95 m
kavel 35,5 m
voortuin
3 m
32,5 m
max 17,5m
min 12,5 m
max 24 m
min 12 m
min 2,5 m
1 m NAP
onderkant
constructie
-3 NAP max
max 17,5m
bovenkant constructie parkeerkelder
max +1,5 m boven maaiveld tuin
max 15m
opleverhoogte maaiveld +0,7 m NAP
ophoging mogelijk tot max +1,1 m NAP
1,1 m NAP
plint min 5 m
achterpad 1,5 m
bloklopening 2,5 m
max 12 m
min 6 m

Kavelpaspoort 6a

Kavelnummer AK2 - weststrook 6a

▼ *Kavelinformatie*

Kaveltype: Appartementencomplex / grondgebonden stadswoningen
Kavelgrootte: 3.157 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 2.006 m² (2.363 m² inclusief gebouwd parkeren)
Bouwhoogte: Aan het park: min 12 m/max 24 m. Langs de 'steeg' min 6 m/max 12 m, zie tekening (t.o.v. maaiveldaansluiting) (exclusief technische installatie, maximale hoogte = 3m.)
Maximaal vloeroppervlak: minimaal 6.000 m², maximaal 9.000 m² BVO inclusief bergingen, exclusief (fiets)parkeren.
Programma: Minimaal 40, maximaal 60 vrije sector woningen.
niet-woonfuncties: voor aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid geldt dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² BVO ten behoeve van deze functie mag worden gebruikt.
Parkeren auto: Op eigen kavel, halfverdiept gebouwd binnen de zoekruimte. Entree vanaf Kruysweerstraat. Parkeernorm is voor vrije sector afhankelijk van woninggrootte, zie Bouwregels, Parkeren bladzijde 15.
Parkeren fiets: In individuele berging, of in gemeenschappelijke berging. Zie bijlage bouwbrief fietsparkeren.
Technische ruimtes: Ten behoeve van de stadsverwarming dient een inpandige ruimte voor Nuon Warmte te worden opgenomen. Netto vloeroppervlak van 3m x 5m (zie richtlijn Nuon dd. 26/02/2014). De aanvraag voor aansluiting op stadsverwarming is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar (zie pagina 35). Daarnaast dient er in het ontwerp een reservering voor traforuimte ten behoeve van elektrisch laden te worden opgenomen.
Levering grond: Uiterlijk maart 2019.
Wat wordt geleverd: Bouwrijpe grond die geschikt is voor de beoogde functies.
Toetsing bouwplan: Het bouwplan dient voorafgaand aan het indienen van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning op 2 momenten getoetst te worden aan de uitgangspunten van deze bouwenvelop. Dit vindt plaats bij het Voorlopig Ontwerp (facultatief) en het Definitief Ontwerp (verplicht). Daarnaast wordt voor de kwaliteitsborging 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 Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Amsterdam.



▲ Bouwregels

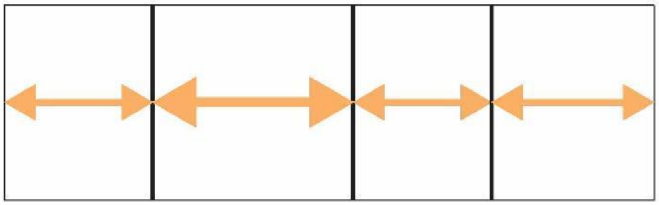
▼ Bouwregels

De hier genoemde bouwregels zijn deels in het bestemmingsplan (Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord (onherroepelijk 25-04-2018)) vastgelegd. Daarnaast zijn extra uitgangspunten ten behoeve van de bouwkavel opgesteld.

Architectuur & uitstraling

De bebouwing langs het park kenmerkt zich door een statige uitstraling van geparceleerde panden, met een markante hoek aan de noordwest zijde.
Aan de zuidoost zijde langs de Oostermeerstraat is een kleiner volume voorzien.
De architectuur van de gebouwen langs het park is statig met een zorgvuldige afstemming en uitwerking van de gevel-elementen zoals balkons, erkers of trappartijen. Er moet een zichtbare variatie in breedte, hoogte en architectuur te ondescheiden zijn in de verschillende korrels.

Variatie in breedte

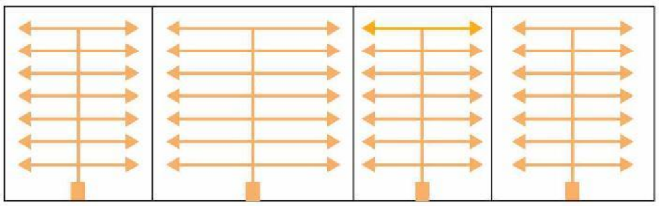


▲ minimaal 4 korrels

Korrelgrootte

Het bouwvolume van bouwkavel 6a kent langs het park minimaal vier korrels met een eigen portiek. De bouwkorrels moeten een zichtbare variatie hebben in breedte en hoogte, en mogen niet visueel op elkaar afsteunen.

Elke korrel met eigen ontsluitingsprincipe



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

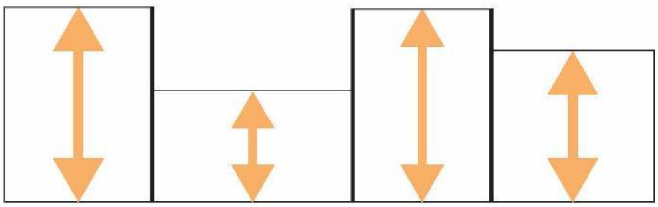
Rooilijn

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.

Voor en zijgevelrooilijn:
De eerste 4 bouwlagen moeten in de voor-en zijgevelrooilijn worden gebouwd. Vanaf de 5e bouwlaag dient minimaal 75 % van de voorgevel in de rooilijn te liggen. De gevelwand wordt zonder blinde gevel de hoek om getrokken. Gevelaccenten (oversteken, erkers, balkons of geledingen) zijn vanaf de derde bouwlaag mogelijk, en mogen met een maximale diepte van 1 meter uit de rooilijn springen. De onderkant van de balkons wordt hoogwaardig gematerialiseerd. Deze gevelaccenten vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld en mogen het gevelbeeld niet overheersen.

Achtergevelrooilijn:
De achtergevelrooilijn is indicatief met veel ruimte voor plasticiteit.
Het gebouw langs het buurtpark is minimaal 12,5 meter en maximaal 17,5 meter diep, waardoor een grote diversiteit aan woningplattegronden en plastiek in de achtergevel gevel mogelijk is. Het gebouw langs de steeg is maximaal 12,5 meter diep. Balkons op de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan, indien zij binnen het bouwvlak vallen.

Variatie in hoogte / minimaal 3 meter



▲ minimaal 12 m / maximaal 24 m

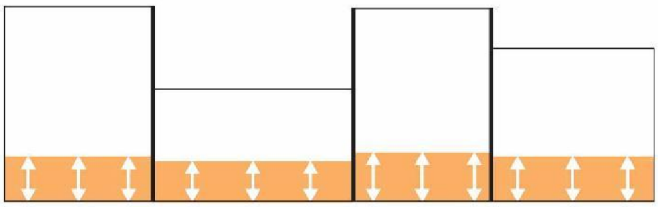
Bouwhoogte

De bouwhoogte langs het buurtpark is minimaal 12 meter en maximaal 24 meter t.o.v. maaiveld (Kruysweerstraat), exclusief zoekruimte technische installaties. De bouwhoogte langs de steeg is minimaal 6 meter en maximaal 12 meter t.o.v. maaiveld (Oostermeerstraat), exclusief zoekruimte technische installaties. De maximale bouwhoogte van de gebouwde parkeervoorziening die aan de achterzijde buiten de bebouwing steekt is max. 1,5 meter ten opzichte van gerealiseerd maaiveld (max + 1,1 m NAP)

Plint

De plint heeft een minimale hoogte van tenminste 4,5 meter (gemeten vanaf maaiveld aansluiting (Kruysweerstraat) en heeft per korrel één monumentale entree. De minimale bouwhoogte van 4,5 meter geldt voor de eerste 5 meter diepte vanaf de voorgevelrooilijn. De plint varieert per korrel duidelijk in hoogte. Souterrains zijn niet toegestaan aan de voorgevel.

Variantie in plinthoogtes

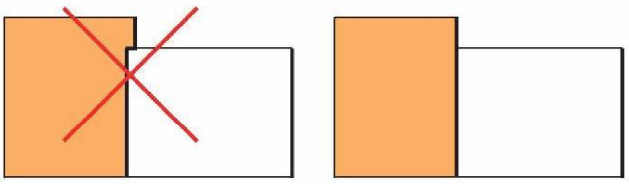


▲ plint = minimaal 4,5 m

Ontsluiting

De gestapelde woningen hebben een portiekontsluiting. Open galerijontsluitingen en corridorontsluitingen zijn niet toegestaan. Grondgebonden woningen mogen een eigen ontsluiting op maaiveld realiseren. De hoekkorrels hebben aan beide straatzijden een entree.

Afsteunen korrels



▲ Nee ▲ Ja

Voortuin

De gehele voortuin inclusief de erfafscheiding dient met het gebouw mee ontworpen te worden.
De erfafscheiding wordt als doorlopende muur met daarbovenop hekwerk (in combinatie met een haag) uitgevoerd, en is 150 cm hoog ten opzichte van aangrenzend maaiveld. De muur heeft een vaste

hoogte van 50 cm. Daarop komen op de hoekpunten van de kavel, bij de inrit van de parkeergarage, bij de entrees en ter plaatse van erfgrenzen gemetselde hoekkolommen van 1 meter hoog. Een transparant hekwerk vult de ruimte tussen de kolommen. Naar behoefte kan deze aangevuld worden met een haag aan de binnenzijde van de erfafscheiding. De muur kadert de hele tuin in. Dat wil zeggen dat deze bij een hoofdentree en parkeergarage doorloopt tot aan het gebouw. De tuin wordt tot aan de bovenrand van de muur opgehoogd (50 cm). Er wordt een hoogteverschil gecreëerd, een natuurlijke barrière tussen de privéruimte en de openbare straat. Op die manier ontstaat een groen balkon aan het park.

Maaiveld

De maaiveldaansluiting aan de Kruysweerstraat en de Oostermeerstraat oftewel de erfgrens ligt op een hoogte van + 1 m NAP. De aansluiting van het maaiveld op het gebouw ligt op een hoogte van minimaal + 1,10m NAP. Het maaiveld op het binnenterrein wordt opgeleverd op + 0,70 m NAP. Ophoging maaiveld is mogelijk tot 1,10 m NAP.

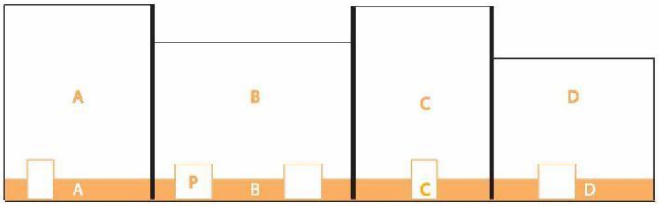
Rainproof

In verband met de ondergrondse drainage voor de verwerking van vervuilde grond, moet regenwater zo veel mogelijk vastgehouden worden in en rond het gebouw. De capaciteit voor hemelwater berging is minimaal 60 mm. Hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet van circa 2,5 millimeter per uur. Bij een dynamisch systeem of optimalisatie via micromanagement kunnen de debieteisen worden losgelaten. Hemelwater wordt geloosd op de hemelwaterafvoer op straat. Zie voor meer informatie de Richtlijnen waterneutraal ontwikkelen op pagina 41.

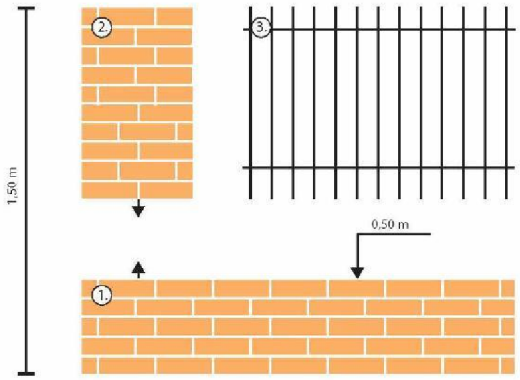
Binnentuin

Het binnenterrein is gevrijwaard van auto's , brommers en fietsen. De ruimte tussen de zoekruimte voor de gebouwde parkeervoorziening en de kavelgrens is de minimale omvang voor volle grond.

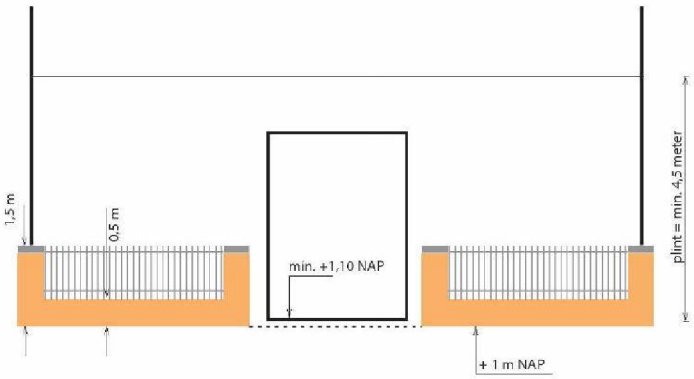
Tuinmuur



▲ erfafscheiding en entree parkeeroplossing mee ontwerpen met korrel



▲ 1. muur (0.50m) 2. kolom (1m) 3. hekwerk



▲ schema erfafscheiding & hoofdentree

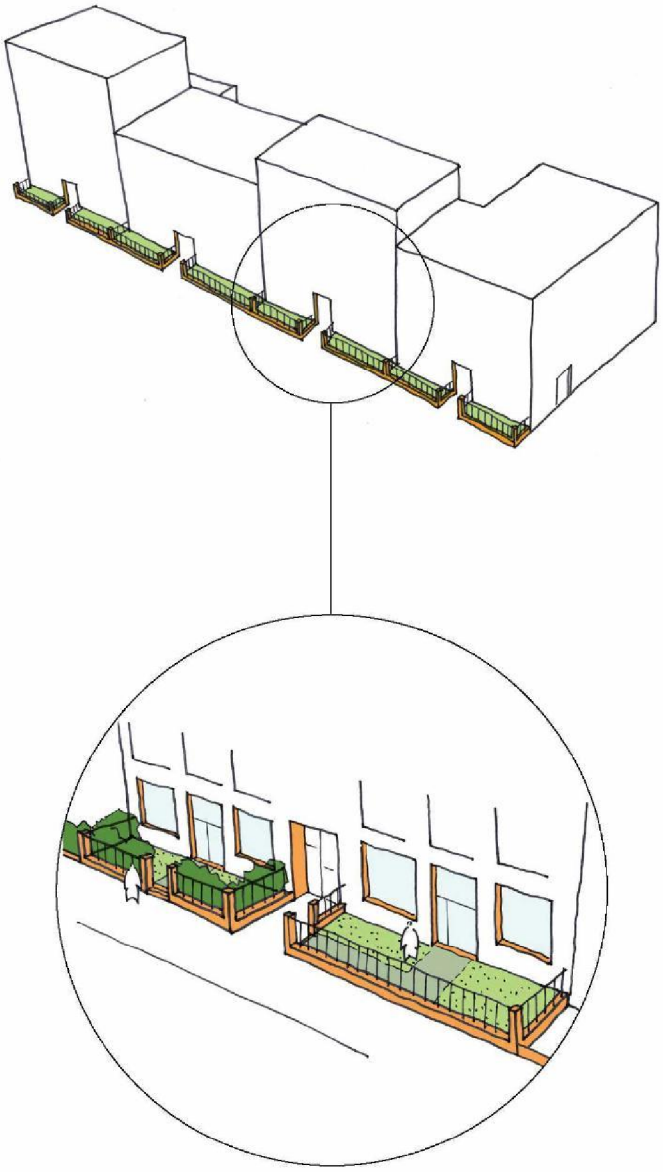
Blokopening en achterpad

Aan de westzijde, aan de Oostermeerstraat krijgen blok 6a en 6b tezamen een blokopening. Deze opening is minimaal 5 meter breed, waarvan minimaal 2,5 meter op kavel 6a wordt gerealiseerd. Voor de blokopeningen geldt dat de gevelwand zonder blinde gevel met volledige hoogte de hoek wordt omgezet tot aan de achtergevelrooilijn.
In deze blokopening komt een samen met kavel 6b te realiseren achterpad. Dit achterpad is een af te sluiten verbinding naar de Oostermeerstraat en is 3 meter breed, waarvan 1,5 meter dient te worden aangelegd op de kavel van 6a. De vormgeving dient zo te worden ontworpen dat deze aangeheeld kan worden met kavel 6b. In de toekomst is afstemming met 6b dus noodzakelijk. Er dient een haag of geheel begroeid hekwerk als afscheiding tussen tuin en achterpad gemaakt te worden. Deze erfafscheiding dient voldoende transparant te zijn, met minimaal 50% doorzicht. Het achterpad is niet openbaar, en dient afsluitbaar te worden opgeleverd.
De erfafscheidingen aan het achterpad inclusief eventuele toegangshekken dienen mee ontworpen te worden met het gebouw.

Dak

De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: de woonruimtes, terrassen, kapvorm 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) uitgevoerd te worden. Losstaande technische installaties, zoals masten, telecom, liftopbouw, dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Het dak van de parkeergarage aan de achterzijde van het gebouw dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak ingericht te worden.

▼ Schema opgehoogde voortuin en hoofdentree



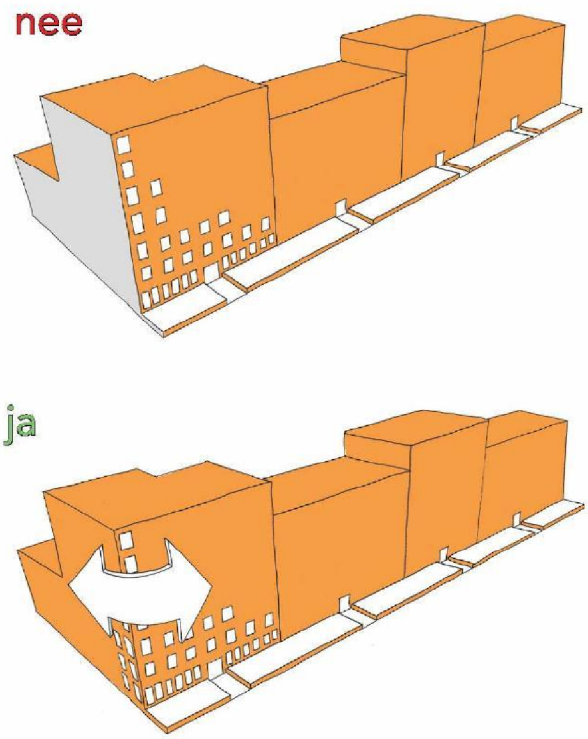
▲ Sfeerbeeld mogelijke uitwerking / varianten

Parkeren

Parkeren voor fiets en auto wordt gerealiseerd op eigen terrein. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk. De parkeernorm is als volgt:

- Woningen met een oppervlakte van maximaal 30 m2: minimaal 0,1 parkeerplaats per woning op eigen kavel
- Woningen met een oppervlakte tussen 30m2 en 60m2: minimaal 0,3 parkeerplaats per woning op eigen kavel;
- Woningen groter dan 60m2: minimaal 0,6 parkeerplaats per woning op eigen kavel.

Een toelichting op bovenstaande parkeernorm is te vinden op pagina 31, Voorzieningen en Verkeer.
Daarnaast moet minstens 10% van de parkeerplekken geschikt zijn om een elektrische auto op te laden. De overige parkeerplekken dienen voorbereid te worden op elektrisch laden. De technische voorwaarden worden nader bekendgemaakt.
De parkeergarage is halfverdiept, 5 meter terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn en dient in de aangegeven zone gerealiseerd te worden. De gevel van het bovengrondse gedeelte van een halfverdiepte parkeergarage heeft een hoogwaardige uitstraling en is dusdanig vormgegeven, dat er voor de bewoners in de omgeving geen overlast ontstaat in verband met geluid, licht en uitlaatgassen.
De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de Kruysweerstraat. Garagedeuren of hekken mogen maximaal 5,5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter en systemen voor het bedienen van de garagedeuren en/of slagbomen t.b.v. de parkeergarage dienen volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden.



▲ voorgevel wordt bij de zijgevel de 5.1.2e om gezet

Parkeren fiets

Conform bouwbesluit is een individuele berging verplicht. Er mag hiervan worden afgeweken mits er een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht. (zie bouwbrief Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw, nummer 2015-130, maart 2015 op pagina 32 van deze bouwenvelop).
De entree van (een eventuele) gemeenschappelijke fietsenberging wordt geregeld vanaf de straat

Nestkasten

In de gevel van het gebouw dienen voor de huismus (10), de gierzwaluw (10) en de vleermuis (10) in totaal minimaal 30 nestkasten geïntegreerd te worden.
Dit komt voort uit de "Agenda Groen, bijlage natuurinclusief bouwen".
De nestkasten van de gierzwaluwen en de huismussen dienen aan de noordoost zijde van de gevel te worden ingepast (hoogte: minstens 3 meter).
De vleermuiskasten dienen aan de zuidwest zijde van de gevel te worden ingepast (hoogte: minstens 3 meter). De nestkasten zijn zelf-reinigend.

Materialisatie

De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit.
De gevels zijn van baksteen en/of natuursteen of materialen die een aantoonbaar gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling bezitten, eventueel aangevuld met hoogwaardig architectonisch beton. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton of stucwerk toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk). Het toepassen van kunststof kozijnen is niet toegestaan.

Welstand

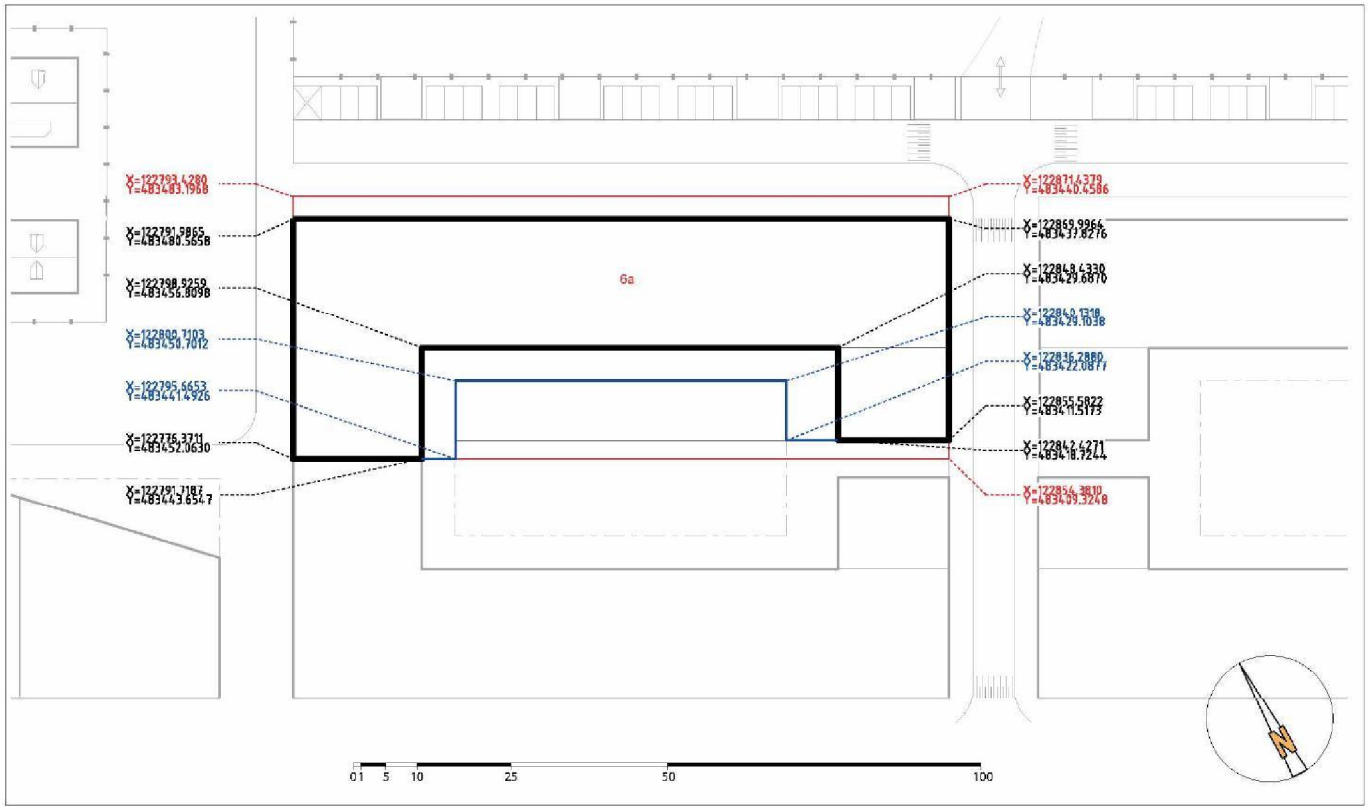
Het Welstandsniveau voor Amstelkwartier is bijzonder (sterk). zie "De schoonheid van Amsterdam" hoofdstuk 8, blz. 188 - 189 (versie 2016)

Supervisieprocedure

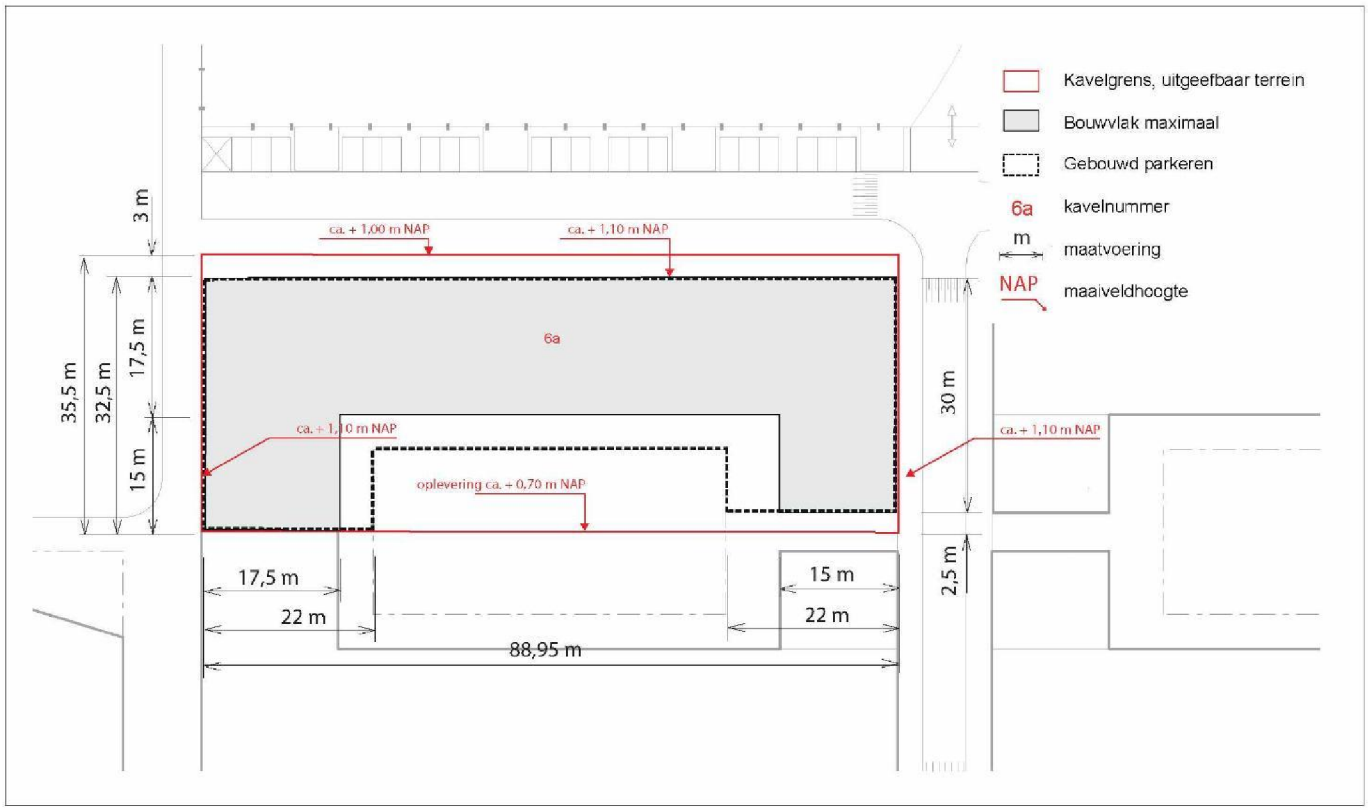
De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerpkwaliteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerpkwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten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

- Het VO bouwplan (vrijwillige toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de welstand wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan (verplichte toets).

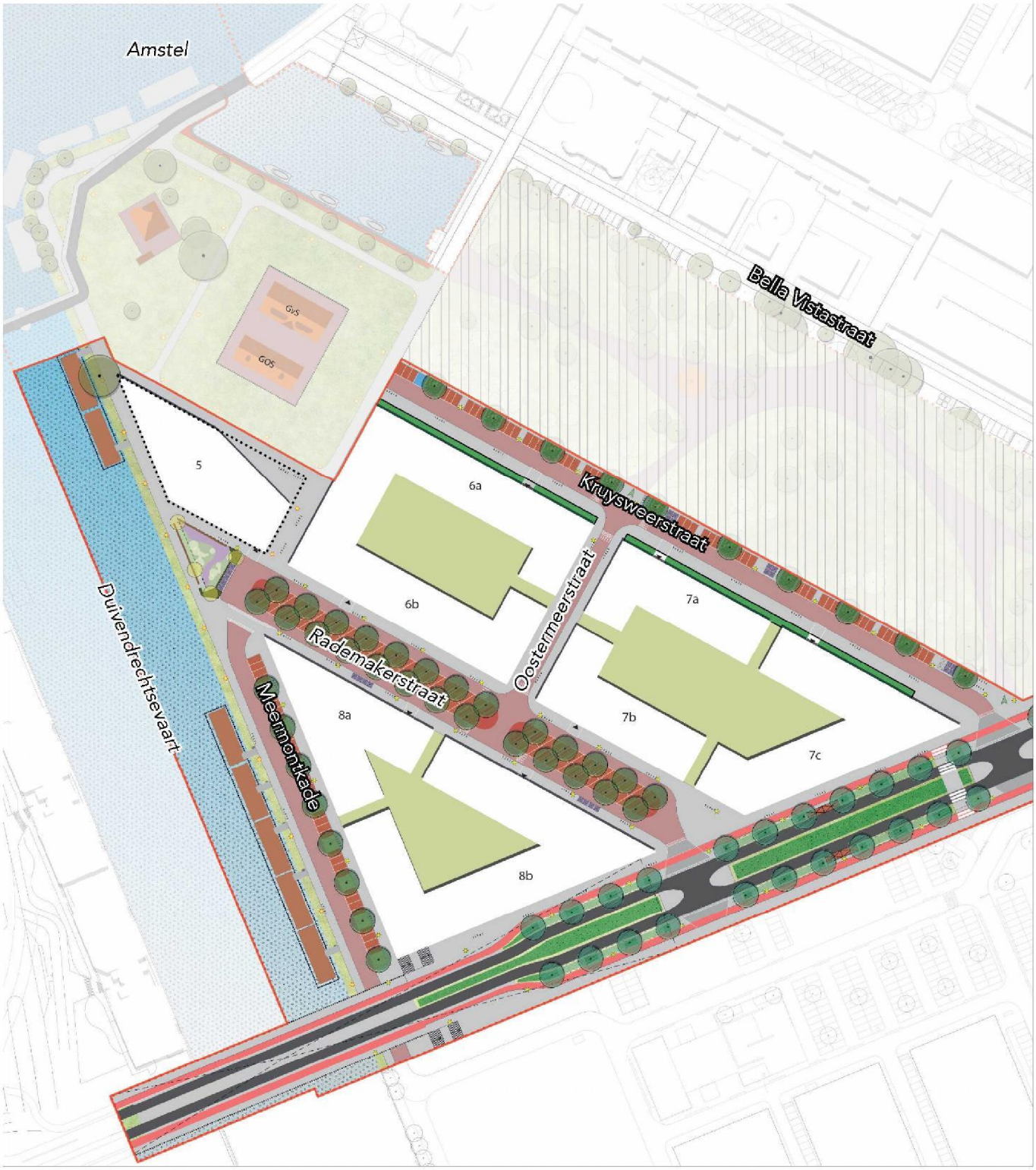
Coördinaten



Maten en maaiveldhoogten



0913



▲ Plankaart voorlopig maaiveldontwerp. Onder voorbehoud van eventuele wijzigingen

Openbare ruimte

Openbare ruimte in Amstelkwartier 2e fase

Ruime straten, een park met volgroeide bomen en de ligging aan de Amstel en de Duivendrechtsevaart zijn de belangrijkste kenmerken van de openbare ruimte van Amstelkwartier.
De materialisatie van de straten is in Amstelkwartier tweede fase is conform de reeds aangelegde straten in Amstelkwartier eerste fase; gebakken klinkers op de rijweg en betontegels op de stoepen. Ook worden er veel van de oude gebakken klinkers die in het gebied aanwezig waren hergebruikt.
Dubbele rijen bomen, voornamelijk iepen, begeleiden de straten, langs het park worden verschillende soorten afgewisseld. Voor de auto wordt het gebied ontsloten via de Amstelstroomlaan, daar zijn twee instekers het gebied in.
Parkeren voor bezoekers gebeurt op straat.

Park Somerlust

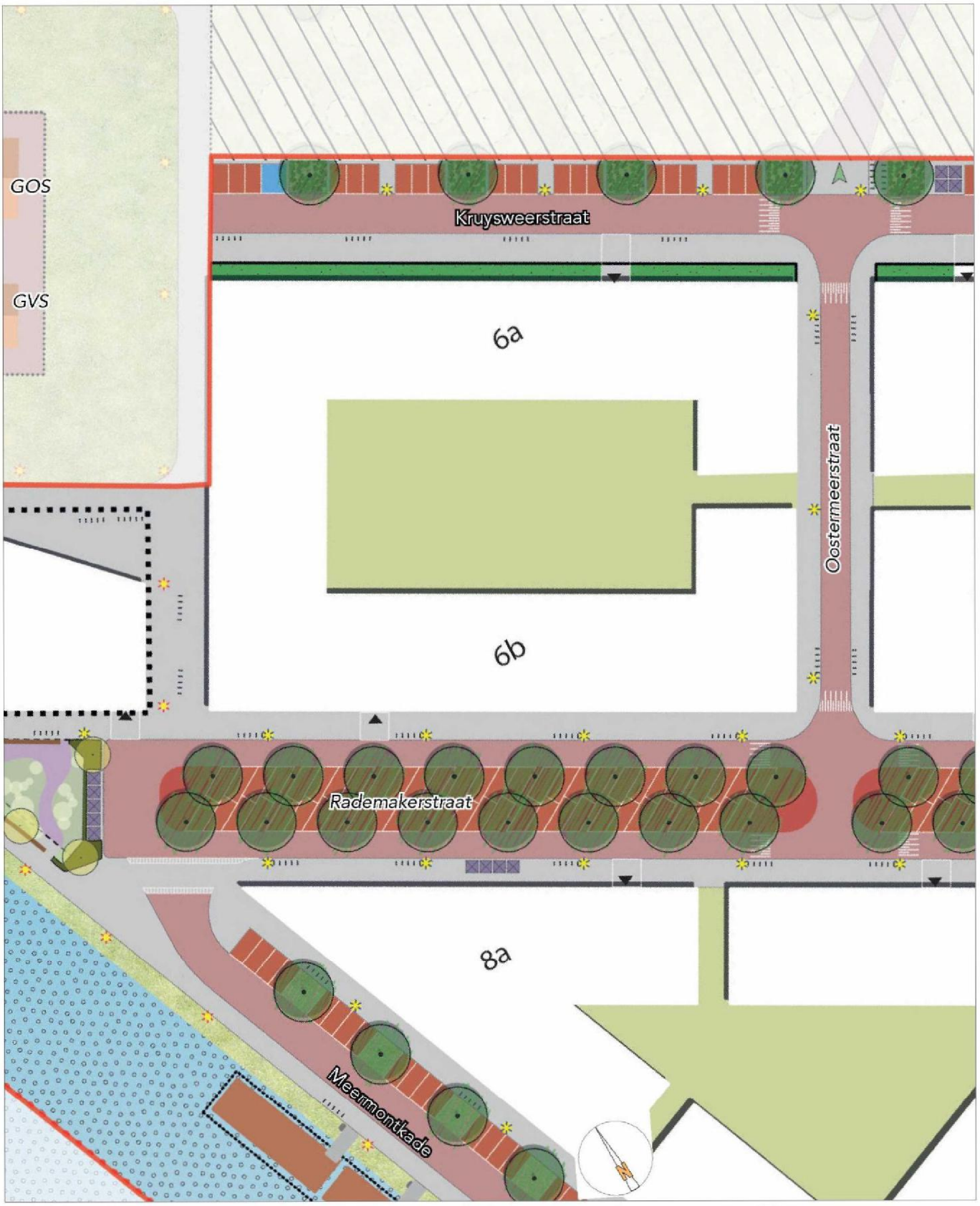
Het noordelijk deel van het Amstelkwartier wordt gekenmerkt door groen met monumenten en het insteekhaventje van de voormalige Zuidergasfabriek. Dit gebied langs de Amstel gaat onderdeel uitmaken van "Park Somerlust", dat reeds is aangelegd in fase 1. Het park vormt in combinatie met de fietsroute op de Korte Ouderkerkerdijk een belangrijke schakel tussen de stad en de Amstelscheg.
In Amstelkwartier 2e fase vormt het insteekhaventje een belangrijk element in het park. Het haventje blijft openbaar.

Buurtpark

Het centrale park in het plangebied ligt er grotendeels al, maar is in verband met de nog uit te voeren sanering nog niet toegankelijk. Straks is het park toegankelijk voor iedereen. De combinatie van volwassen bomen, monumenten van de Zuidergasfabriek met als hoogtepunt de watertoren midden in het park en de strategische ligging midden in Overamstel vormen de basisingrediënten voor een klassiek buurtpark.
De "omlijsting" van het park door een fraai hekwerk, zoals we dat kennen van de stadsparken als Sarphatipark en Oosterpark, zorgt ervoor dat het park met zijn collectie bomen als één bijzonder element van de openbare ruimte wordt ervaren. De loop- en fietsroutes door het park zorgen voor directe verbindingen naar de belangrijke voorzieningen in de wijk.
Het park wordt aan drie zijden begrensd door bebouwing. Conform het vastgestelde locatieprofiel voor Park Somerlust, geldt voor het nieuwe buurtpark dat het wordt ingericht voor kleinschalig gebruik. Het park is alleen geschikt voor kleinschalige evenementen (bron: Evaluatie evenementenbeleid en evenementenseizoen 2015, deel II: Locatieprofielen, stadsdeel Oost, 12 januari 2016). Het ontwerp van het buurtpark wordt op het moment van schrijven van de bouwenvelop uitgewerkt. Hiervoor loopt een participatietraject met omwonenden.

Amstelstroomlaan

Langs de Amstelstroomlaan wordt aan beide zijden een eenrichtingsfietspad gerealiseerd. Aan beide zijden komt laanbeplanting in een groene middenberm. De Amstelstroomlaan gaat met een nieuwe brug over de Duivendrechtsevaart. De brug is hoog genoeg ter plaatse van de straat langs de Meermontkade, zodat personenauto's onder de brug door kunnen rijden. Naast de kruising met de Spaklerweg zijn er twee kruisingen in de Amstelstroomlaan waar auto's Amstelkwartier 2e fase in kunnen rijden en waar fietsers en voetgangers kunnen oversteken. Langs de Amstelstroomlaan zullen enkele laad- en losplekken aangelegd worden, bedoeld voor de winkels, voorzieningen en bedrijven in de plint.



▲ Uitsnede plankaart voorlopig maaiveldontwerp. Onder voorbehoud van eventuele wijzigingen

Binnenstraat en steeg

De binnenstraten variëren al naargelang hun ligging in breedte. In de smalle, rustige straten langs het park en langs de Duivendrechtsevaart wordt het parkeren haaks opgelost, terwijl in de brede binnenstraat het maaiveld parkeren geconcentreerd is in een dubbele rij in het midden van de straat. Aan weerszijden ligt een rijbaan van circa 4 meter met éénrichtingsverkeer. Langs de binnenstraten is een dubbele rij lepen tussen de geparkeerde auto's geplaatst.

Dwars op de binnenstraat liggen de stegen. Deze stegen zorgen voor een fijnmazig voetpaden-netwerk in de wijk, met als doel om het lopen voor de korte afstanden te stimuleren. Alleen de dwarsstraat tussen bouwveld 6 en 7, in het verlengde van de watertoren, is ook voor de auto toegankelijk.



Kade

Een brede kadestrook langs de Duivendrechtsevaart vormt de westrand van Amstelkwartier 2e fase. Deze kade loopt onder de brug van de Amstelstroomlaan door tot de insteekhaven aan de zuidzijde van Amstelkwartier 3e fase. In de toekomst zal deze kade via een brug over de insteekhaven ten noorden van Amstelkwartier 3e fase als doorgaande loop-/fietsroute naar het metrostation Overamstel dienen.

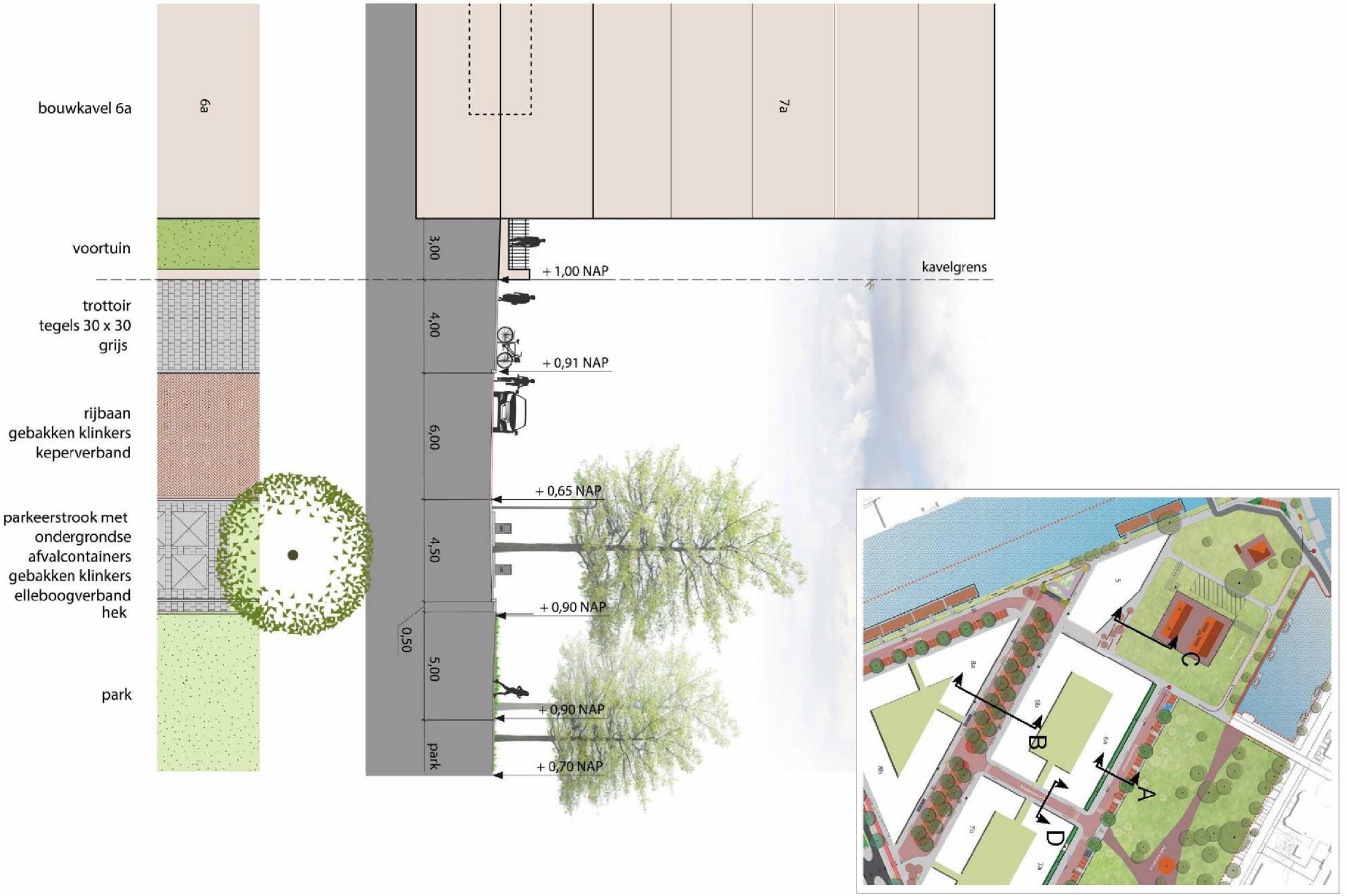
Spelen

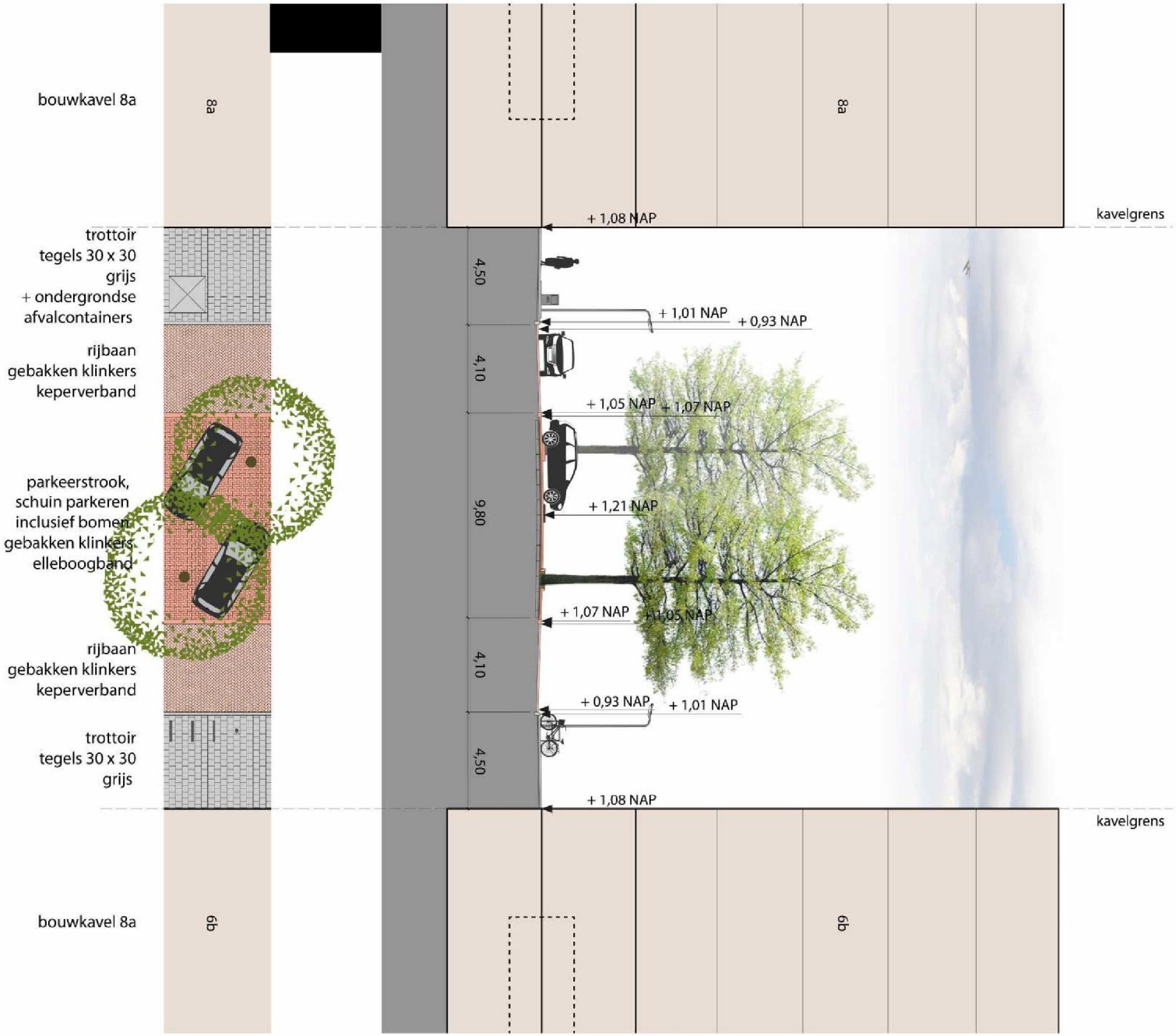
Buitenspelen is belangrijk voor de ontwikkeling van kinderen. In het verleden heeft Stadsdeel Oost het speelruimtebeleid voor het stadsdeel ontwikkeld (speelruimteplan Oost-Watergraafsmeer; beleidskader voor speelruimte 2005-2015).
Er zal minimaal 660 m² speelruimte worden gerealiseerd in Amstelkwartier 2e fase. Er komt een speelplek voor 0-6 jarigen ten zuidwesten van bouwblok 5, aan de Duivendrechtse vaart. En er zal in het buurtpark speelruimte komen. In het participatietraject van het maaiveldontwerp voor het buurtpark worden de speelplekken nader uitgewerkt. Naast formele speelplekken in de vorm van speeltoestellen, zijn de informele speelruimte minstens zo belangrijk. In het plangebied worden deze gevormd door de binnentuin in het stadsblokken, de brede stoepen, de kades langs het water en het park.

Openbare ruimte rondom kavel 6a

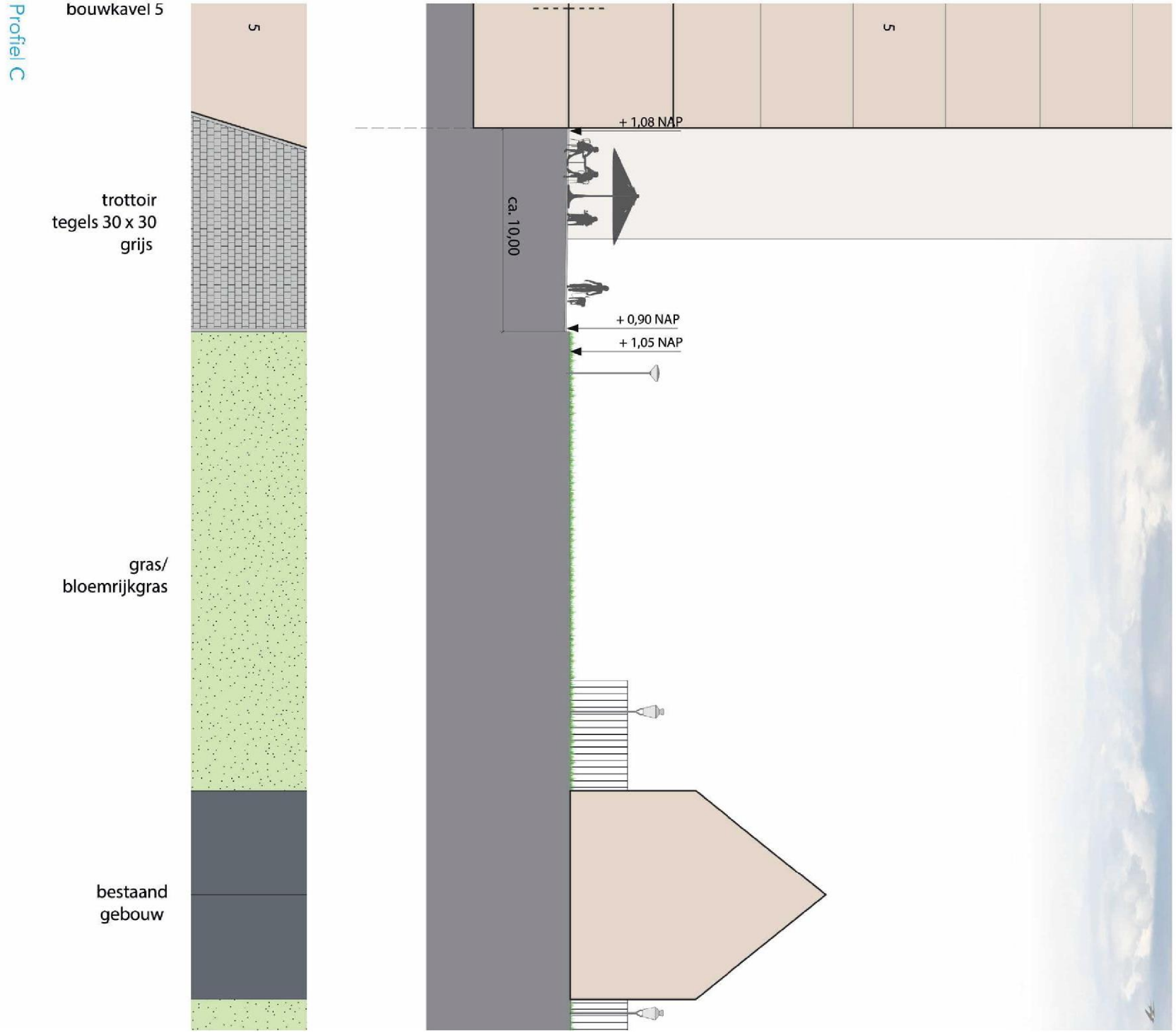
Op de pagina hiernaast is de voorlopige inrichting van de openbare ruimte rondom kavel 6a te zien. Aan de voorkant van het gebouw zullen 4 clusters met fietsnietjes geplaatst worden. Aan de overkant van de straat, ten westen van de kavel worden ondergrondse containers geplaatst voor het inzamelen van verschillende soorten afval. Er zijn in de omgeving parkeerplekken in de openbare ruimte voorzien die gebruikt zullen worden voor bezoekersparkeren. Ten noordoosten van de kavel zijn in de monumentale regulateursgebouwen de GOS en de GVS gesitueerd. Dit zijn technische ruimtes voor de ontvangst en verdeling van gas van Liander. Voor onderhoud en andere werkzaamheden zal er gemotoriseerd verkeer bij moeten kunnen komen.

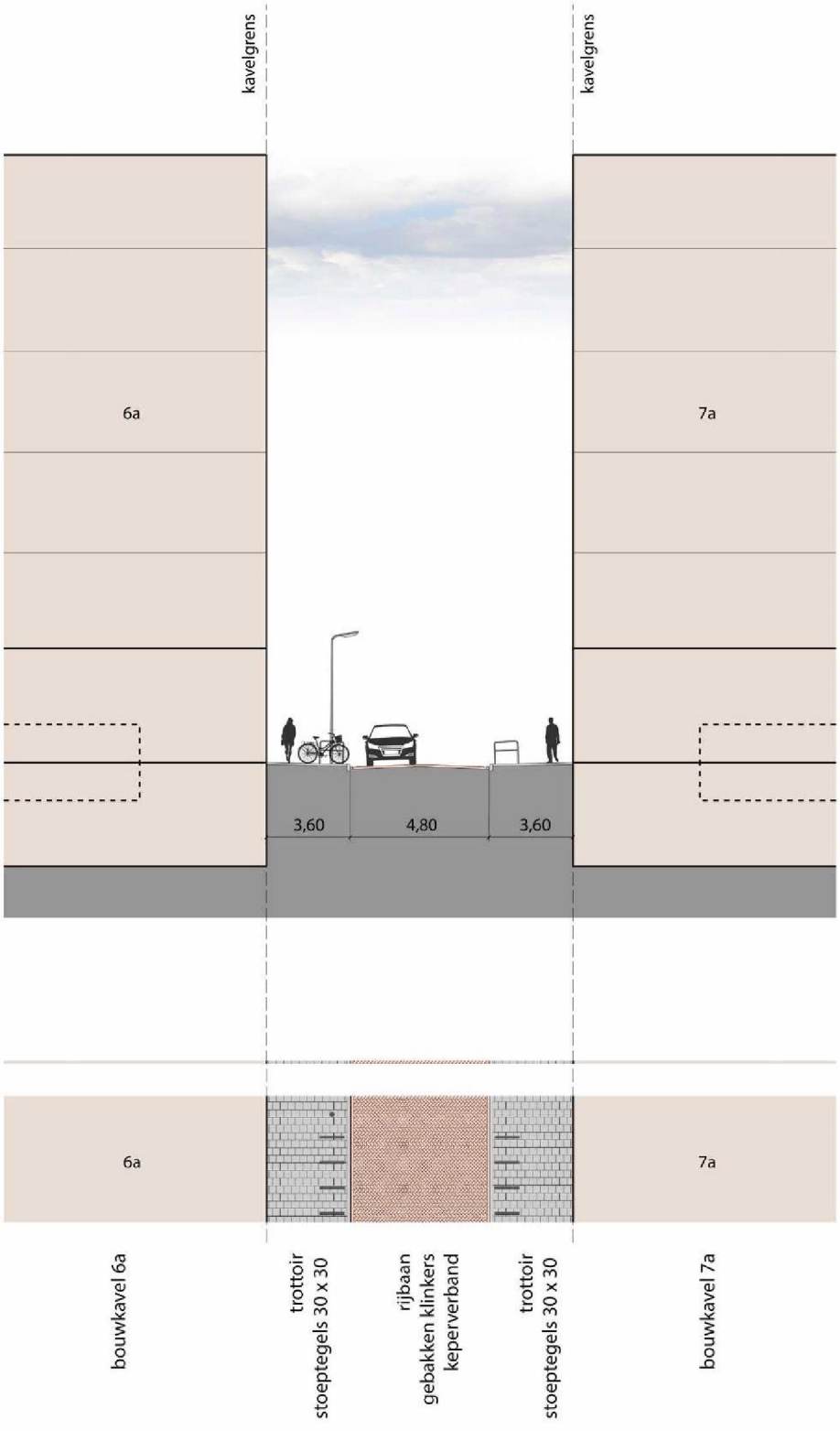
Profiel A: Kruysweerstraat




bouwkavel 8a
8a
8a
+ 1,08 NAP
kavelgrens
trottoir
tegels 30 x 30
grijs
+ ondergrondse
afvalcontainers
4,50
+ 1,01 NAP
+ 0,93 NAP
rijbaan
gebakken klinkers
keperverband
4,10
+ 1,05 NAP
+ 1,07 NAP
parkeerstrook,
schuin parkeren
inclusief bomen
gebakken klinkers
elleboogband
9,80
+ 1,21 NAP
+ 1,07 NAP
+ 1,05 NAP
rijbaan
gebakken klinkers
keperverband
4,10
+ 0,93 NAP
+ 1,01 NAP
trottoir
tegels 30 x 30
grijs
4,50
+ 1,08 NAP
kavelgrens
bouwkavel 8a
6b
6b

0913


Profiel C
bouwkavel 5
trottoir
tegels 30 x 30
grijs
gras/
bloemrijkgras
bestaand
gebouw
5
5
+ 1,08 NAP
ca. 10,00
+ 0,90 NAP
+ 1,05 NAP



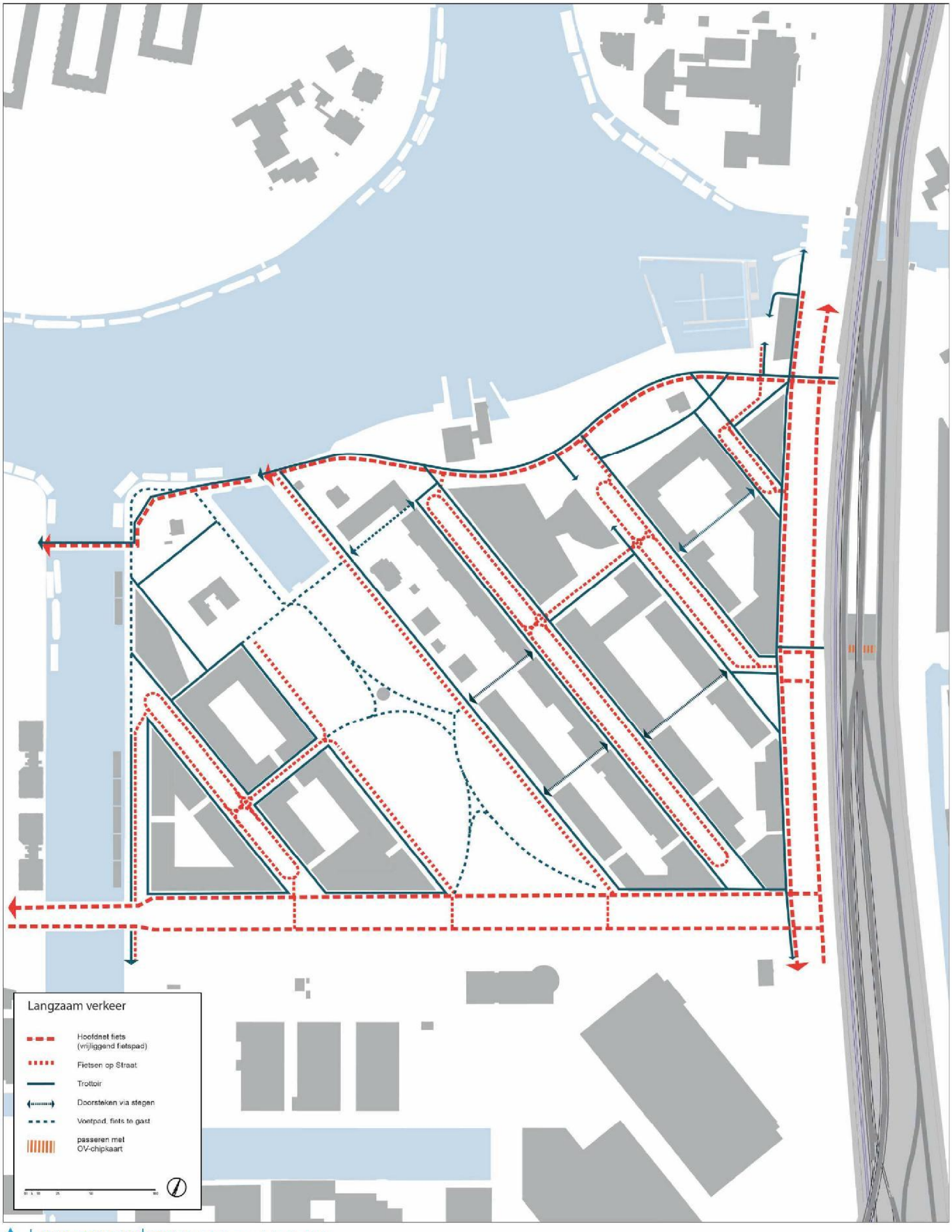
Profiel D: Oostermeerstraat

0913



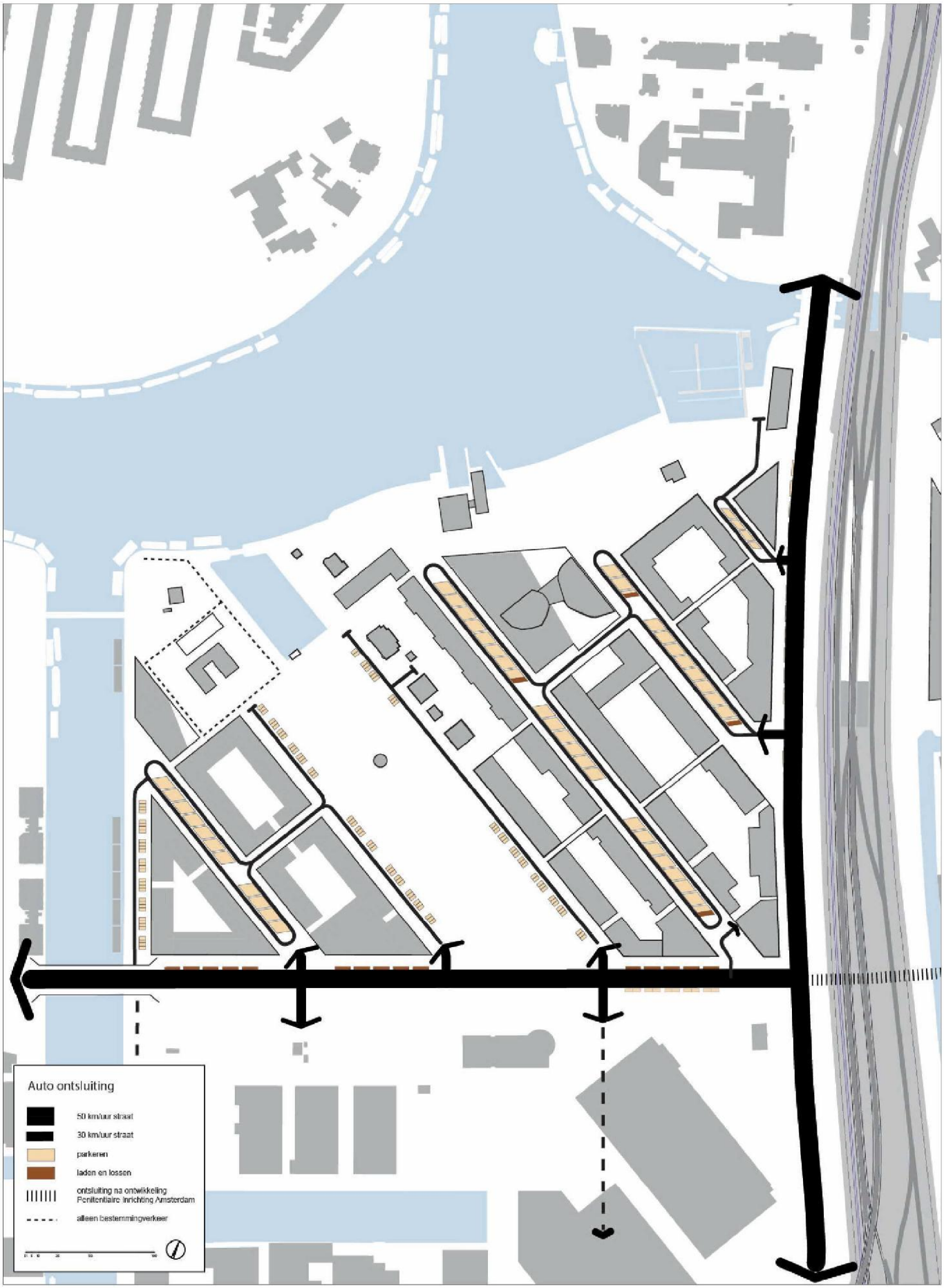
▲ Voorzieningen

Voorzieningen en verkeer



▲ Langzaam verkeer *inrichting > 1.2e indicatief

Buurtontsluiting & parkeren op straat



Bereikbaarheid

Auto: Het plangebied leent zich door de nabijheid van Amstelstation (NS) en het metrostation Spaklerweg en het fijnmazige voet- en fiets-padennetwerk voor een autoluwe wijk. Bouwkavel 6a is voor de auto via de Kruysweerstraat ontsloten. De Kruysweerstraat is een 30 kilometerstraat die via de Amstelstroomlaan is aangetakt op het stedelijk netwerk. Ook de Oostermeerstraat ligt langs bouwkavel 6a, en komt uit op de Rademakersstraatstraat.

Fiets en voet: In het plangebied zijn de fiets-voetverbindingen fijnmaziger dan die van de auto, met als doel om het fietsen en lopen voor korte afstanden te stimuleren. De bouwkavel grenst aan een breed trottoir van minimaal 2,4 meter (langs de Oostermeerstraat) en maximaal 5 meter langs de Kruysweerstraat. In de hele buurt maken fietsers samen met de auto gebruik van de rijweg.

Openbaar vervoer: Zowel het metrostation Spaklerweg als het Amstelstation liggen binnen loopafstand van bouwkavel 6a.

Parkeren

Auto: Gezien de centrale ligging van het gebied en de goede OV-bereikbaarheid, de kaders uit het RVVP, het Structuurplan, het ABC-locatiebeleid en CROW-richtlijnen en voorbeelden van andere parkeernormen bij stedelijke projecten in Amsterdam is de parkeerbalans van de 2e fase Amstelkwartier gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- maximaal gemiddeld 1 parkeerplaats per woning (bestemmingsplan)
- 0,125 parkeerplaats per woning voor bezoekers met 50% dubbelgebruik (op maaiveld)
- 0,5 parkeerplaatsen per woning sociale huur (op maaiveld)
- 1 pp per 125 m² bvo kantoor / voorzieningen (gebouwd)

Voor zowel kantoren als bedrijven geldt een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² bvo (= 1 parkeerplaats per 5 arbeidsplaatsen). Vanwege de publieksafhankelijkheid van voorzieningen, wordt in een later stadium de parkeernorm per functie en per type voorziening nader bepaald.

De bewoners van bouwkavel 6a parkeren hun auto ('s) op eigen terrein in een halfverdiepte gebouwde parkeervoorziening. Alleen de bewoners van de sociale huurwoningen in Amstelkwartier komen in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De inrit van de parkeergarage ligt in de aangegeven zone aan de Kruysweerstraat. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn tevens gesitueerd langs Kruysweerstraat en de Amstelstroomlaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan. (Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord (onherroepelijk 25-04-2018)

Fiets: De fietsen/scooters van de bewoners worden eveneens op eigen kavel geparkeerd. De toegang van de (fiets)berging is bij voorkeur vanaf de Kruysweerstraat. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, zoveel mogelijk in de nabijheid van de entrees van de bebouwing. Voor het fietsparkeren op straat wordt 0,5 fietsparkeerplaats per woning gehanteerd.

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd.
Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

5.1.2e 5.1.2e
Technische beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 5.1.2e
e-mail 5.1.2e 5.1.2e

Colofon

De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Redactieadres

Margit Assenberg
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 023 5678019
margit.assenberg@odnzkg.nl

Bouwbrief

Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar
www.amsterdam.nl/bouwbrief

Disclaimer

www.amsterdam.nl/bouwbrief

Bouwbrief

Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

Beheer

Bij een gemeenschappelijke fietsenberging is een goed beheer van belang. Er worden de volgende eisen gesteld:

- In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerste schema van deze Bouwbrief. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijke reglement worden opgenomen.
- De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangegeven op welke wijze er aan bovenstaande wordt voldaan.

7

Bouwlogistiek & kabels en leidingen

Bouwlogistiek en werkterreinen

De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de gemeenschappelijke bouwweg. De bouwweg wordt door alle bouwers gebruikt. Bij 1e oplevering van een bouwblok wordt de bouwweg mogelijk ook gebruikt door bewoners (indien er nog geen bewonersroute beschikbaar is).

Via de bouwwegen in Kruysweerstraat, Oostermeerstraat en Rademakersstraat kan er rond worden gereden. Gezien de ligging van de gasleidingen dient het laden en lossen zoveel mogelijk aan de achterzijde van het blok te gebeuren. Op de toekomstige kavel 6B is de mogelijkheid om extra werkterrein te huren. Dit werkterrein is beschikbaar tot start bouw van kavel 6B, verwachte planning van de start bouw van blok 6B is 2e kwartaal van 2022.
De Kruysweerstraat is een doodlopende straat waar geen keermogelijkheid is voor vrachtwagens. De straat dient ten alle tijden bereikbaar te zijn als calamiteitenroute en voor de bereikbaarheid voor de bedrijfsvoering van het Gasontvangsstation (GOS) en Gasverdeelstation (GVS).

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren, de gezamenlijke bouwweg mag hierbij niet gestremd worden. Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten en wordt een huurprijs €36,- per m2 (prijspeil 2018) in rekening gebracht. De huurprijs is onder voorbehoud van wijzigingen en wordt definitief vastgesteld in de huurovereenkomst.

Naast de uit te geven kavel staan monumentale gebouwen; het Gas Ontvangst Station (GOS) van Gasunie en het Gas Verdeel Station (GVS) van Liander De erfpachter dient voor start bouw te overleggen met de Gasunie en Liander over de bouwwijze.
De erfpachter is echter verplicht om voor de start (ten minste 1 maand voor de feitelijke start) van de bouwwerkzaamheden een gecertificeerde bouwkundige nulmeting conform BRL 5024 uit te voeren van het GOS en het GVS.

Secundaire waterkering

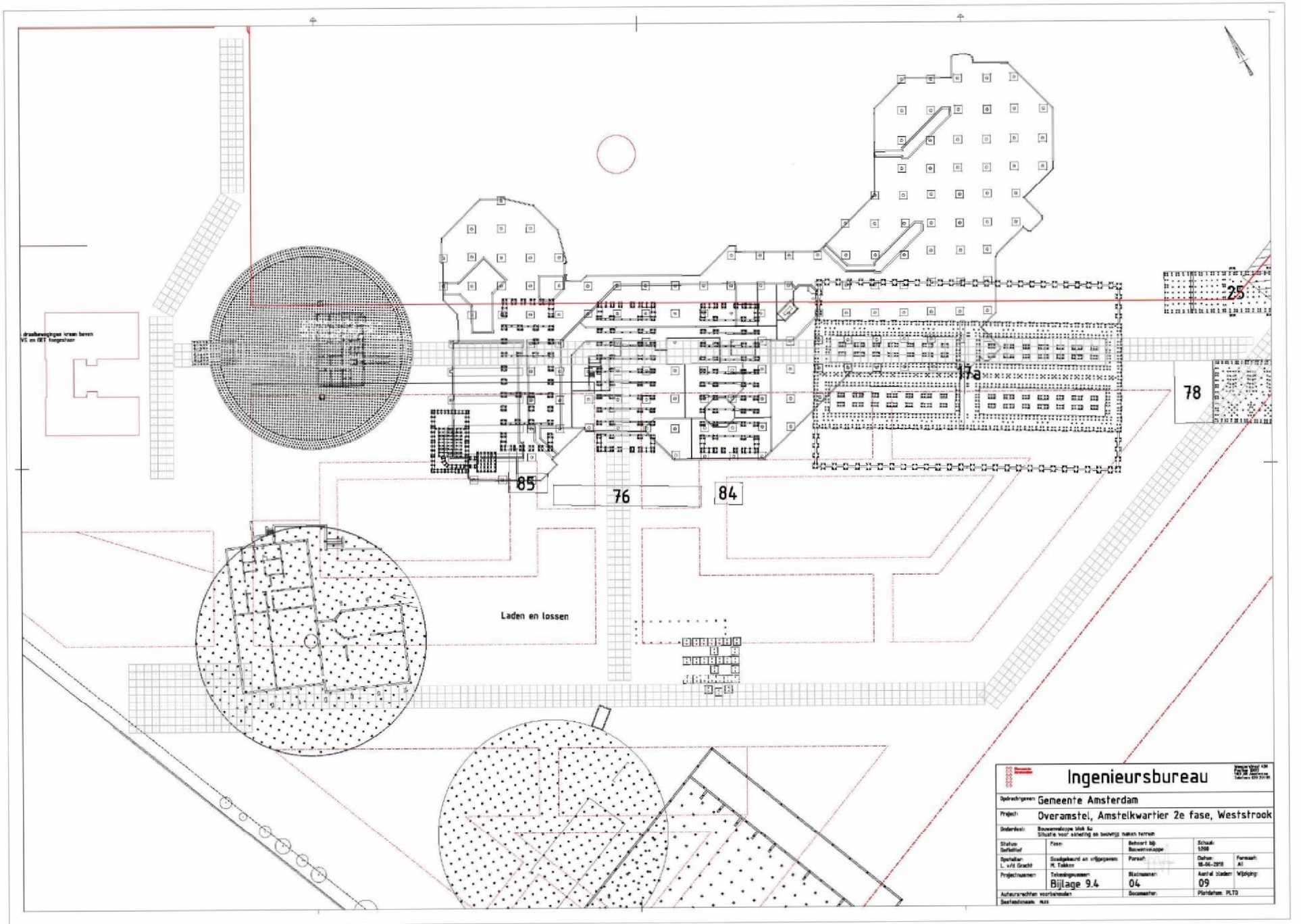
Blok 6a staat deels geprojecteerd in de beschermingszone van de secundaire waterkering van Waternet/ AGV. Bouwwerken in de waterkering zijn vergunningsplichtig. Voor het werken in of nabij een waterkering dient te worden voldaan aan de eisen in de keur. Zie http://www.agv.nl/regels/keur/

Kabels en leidingen nieuw

Tijdens de steigervrije periode van de woningbouw worden de kabel- en leidingtracés aangelegd.
Vanaf deze tracés zullen de huisaansluitingen worden gerealiseerd. De tracés bevinden zich in de Kruysweerstraat en Oostermeerstraat, alleen vanaf deze zijdes is het mogelijk om huisaansluitingen te realiseren. Een deel van deze kabel- en leidingtracés valt binnen het tijdelijk uit te geven werkterrein. De huurder van het terrein dient hiermee rekening te houden en indien nodig beschermende maatregelen te treffen, opdat aan de kabels en leidingen geen schade wordt toegebracht. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder. Voorafgaand aan de start bouw worden de eisen die worden gesteld door de beheerders van de kabels en leidingen aangeleverd.

Stadswarmte

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 9 november 2017 het warmteplan Amstelkwartier 2e fase Weststrook vastgesteld. Dit betekent dat alle nieuwbouw binnen het plangebied verplicht wordt aangesloten op het warmtenet. De aansluitplicht



Situatie Zuidergasfabriek

vervalt indien een woning wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) of als de opdrachtgever een even milieuvriendelijk en energiezuinig alternatief heeft op basis van de gelijkwaardheidsberekening. Voor meer informatie wordt verwezen naar het warmteplan welke als bijlage is toegevoegd aan de tenderstukken.

De transportwarmte gaat via het leidingentrace in de Rademakersstraat naar de regelruimtes in de blokken. Vanuit de regelruimte wordt de warmte naar omliggende blokken gedistribueerd via het distributienet in de kelders of in de straat.

In blok 6A wordt een opstalrecht gevestigd ten behoeve van een regelruimte voor de stadsverwarmingsinstallatie, ongeacht of de gerechtigde tot blok 6A zelf ook met Nuon Warmte overeenstemming bereikt over een aansluiting op stadswarmte.
Afmetingen van de regelruimte zijn afhankelijk van de benodigde capaciteit en dit wordt nog door Nuon Warmte bepaald. De afmetingen zijn of 3500 x 3000 x 2600 mm of 5000 x 3000 x 2600 mm.
Alle voorwaarden van Nuon Warmte voor de inpandige regelruimte zijn genoemd in de bijlage: 'RL-W-Ruimte voor inpandig warmte overdrachtstation 2016-04 Rev D.pdf'

Verdere afstemming met Nuon Warmte over de exacte afmetingen, locatie en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.

Indien er wordt aangesloten op stadsverwarming, komt in de parkeergarage de warmteleiding te liggen. Hiervoor geldt de verplichting om de doorvoer van de leidingen mogelijk te maken en op het naastliggende blok aan te laten sluiten. In dit proces dient u Nuon Warmte te betrekken.

Voor meer informatie over de aansluiting op stadswarmte kunt u contact opnemen met NUON Warmte zoals vermeld op het inschrijfformulier.

Contact netwerkbeheerder elektriciteit

Voor warmte (en koude) systemen waarbij elektriciteit wordt gebruikt als energiedrager, worden nadere specificaties ter afstemming van de warmte (en koude) levering op de elektriciteitsvoorziening contractueel met de netwerkbeheerder vastgelegd. Elke 5 jaar worden deze specificaties herijkt, tenzij de netwerkbeheerder voor elektriciteit anders besluit.

Kabel- en leidingenstrook bestaand Gasunie

Naast het kavel bevindt zich een leiding van de Gasunie, 40bar, die het gas transporteert van de hoofdleiding in de Amstelstroomlaan naar het Gasontvangstation. Rondom het Gasontvangststation en het Gasverdeelstation bevinden zich vele afsluiters die beschermd moeten worden. Tijdens de bouw wordt door de Gemeente een vast bouwhek geplaatst.

Voor de bescherming van de leiding zelf zijn de VELINvoorwaarden van toepassing en dient in overleg met de tracebeheerder van Gasunie de uitvoeringsmethode en toelaatbare zettingen/ trillingen bepaald te worden. Voor meer informatie over de VELINvoorwaarden http://velin.nl/themas/velin-richtlijnen/algemene-velin-voorwaarden

Overige kabel- en leidingtracés:

Voor de overige kabel- en leidingtracés gelden de

volgende randvoorwaarden:

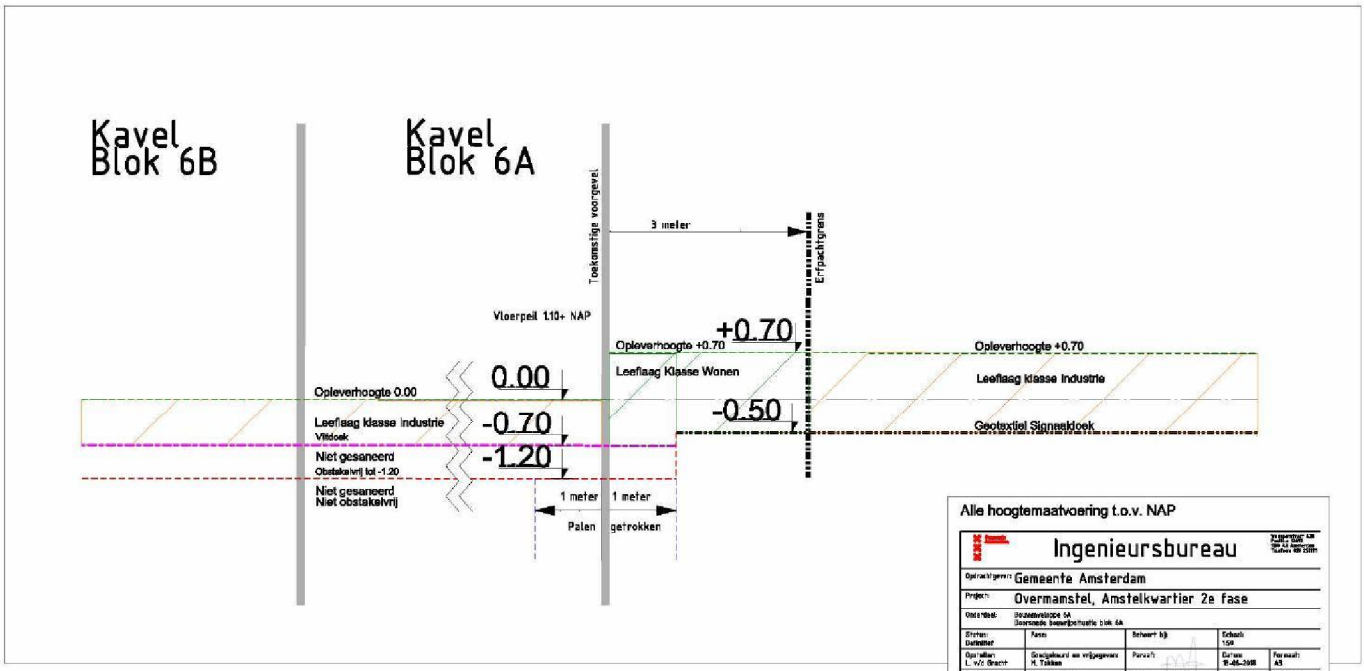
- met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en/of de leidingen en straatmeubilair, mogen obstakels zoals kraanbanen, keten, bouwmaterialen enz. niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden, zodat de mogelijkheid tot het uitvoeren van werkzaamheden aan kabels en/of leidingen te allen tijden gewaarborgd blijft;
- 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;
- heien van palen en/of trillen van een damwand dient te geschieden 2 meter uit de kabels en/of leidingen, indien afstand kleiner is dan 2m dienen de damwanden/ palen trillingsvrij aangebracht te worden;
- 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;

Technisch ontwerp grondsanering

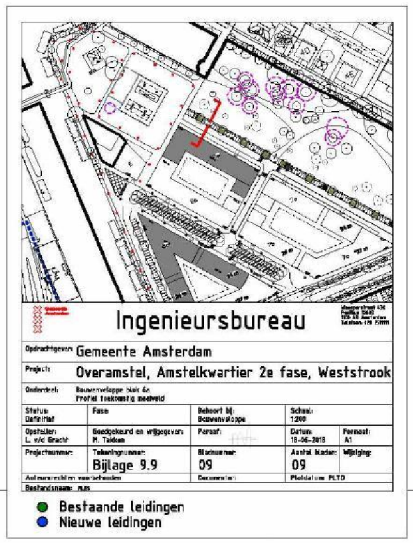
Om bouwrijp te leveren is er ook ter plaatse van de kavel gesaneerd en zijn ondergrondse obstakels en kabels en leidingen verwijderd. Informatie tot welke diepte bouwrijp is gemaakt en hoe het kavel wordt geleverd is te vinden in de erfpachtovereenkomst. De sanering is momenteel nog in uitvoering. Revisies en nadere informatie volgt nog later:

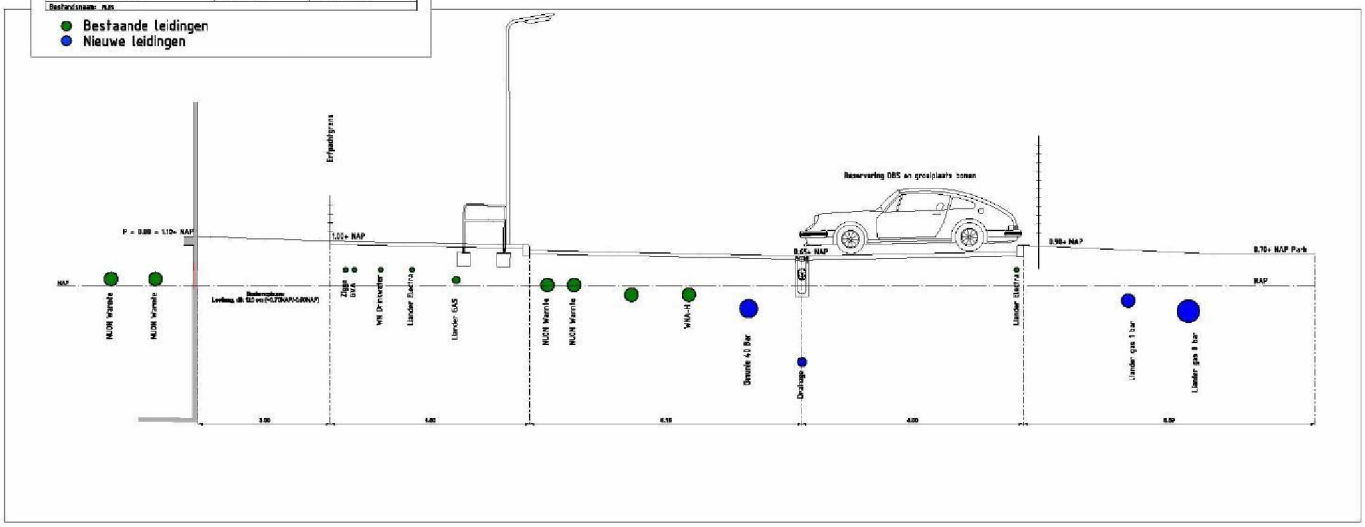
- Na afronding sanering/ bouwrijp maken worden de revisiegegevens verstrekt. Dit betreft de inmeting van de achtergebleven palen. Planning revisies: september 2018.
- Er wordt een memo opgesteld met de grondkwaliteit na sanering. Planning: september 2018
- Na afronding van de sanering volgt de evaluatie met omgevingsdienst met alle definitieve grondinformatie over de bodemkwaliteit in de leeflaag. Verwachting gereed februari 2019.

Doorsnede bouwrijp situatie

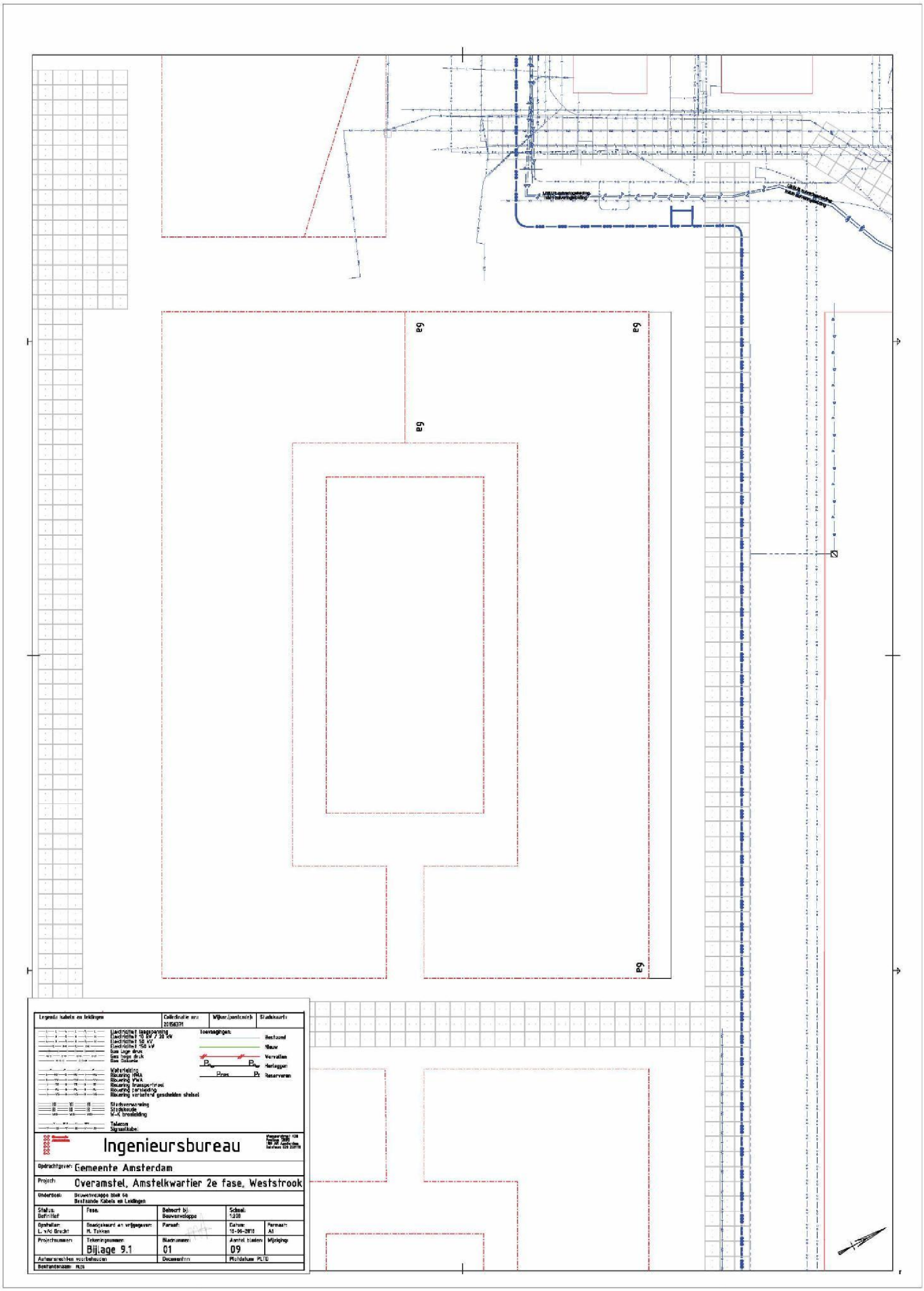


Profiel maaiveld

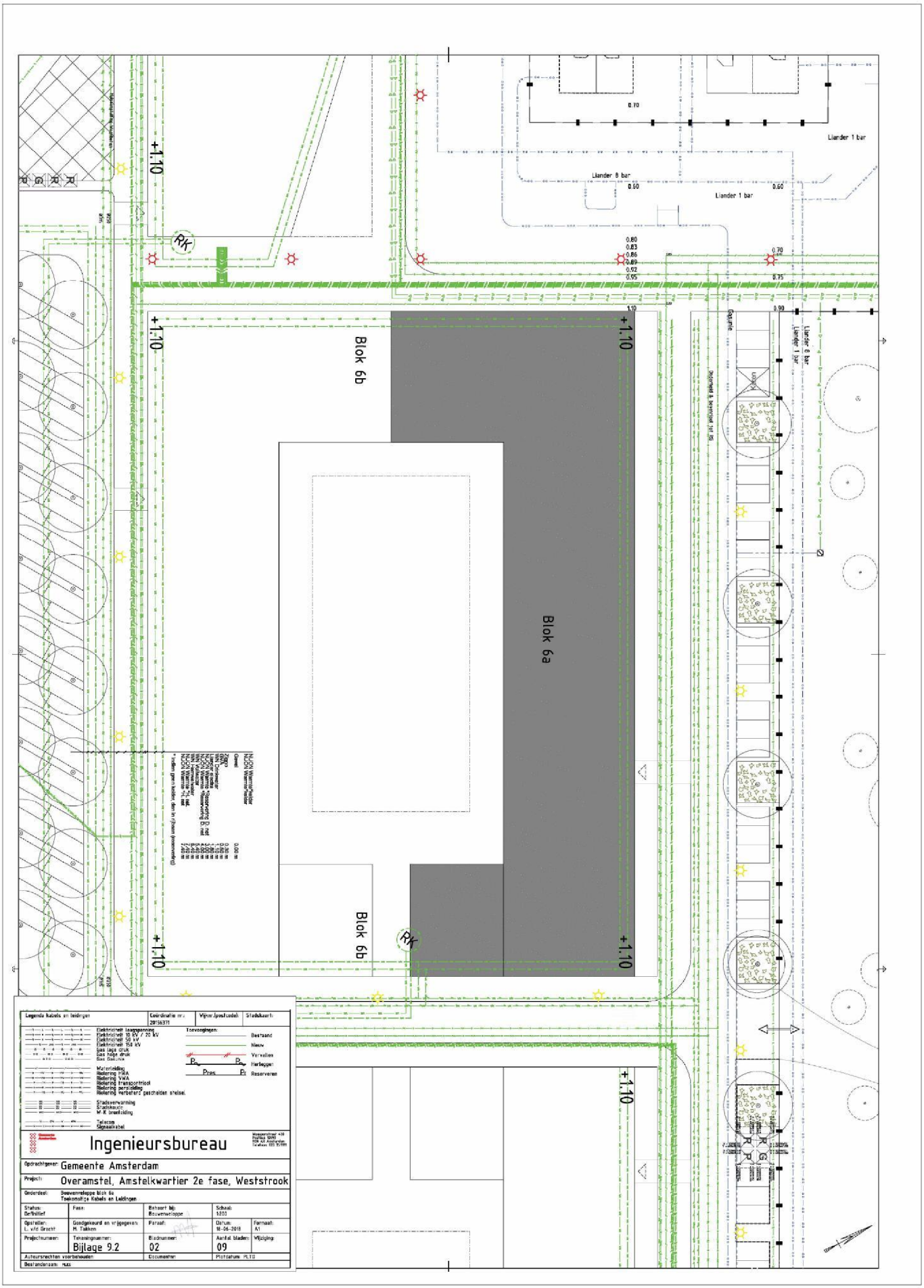




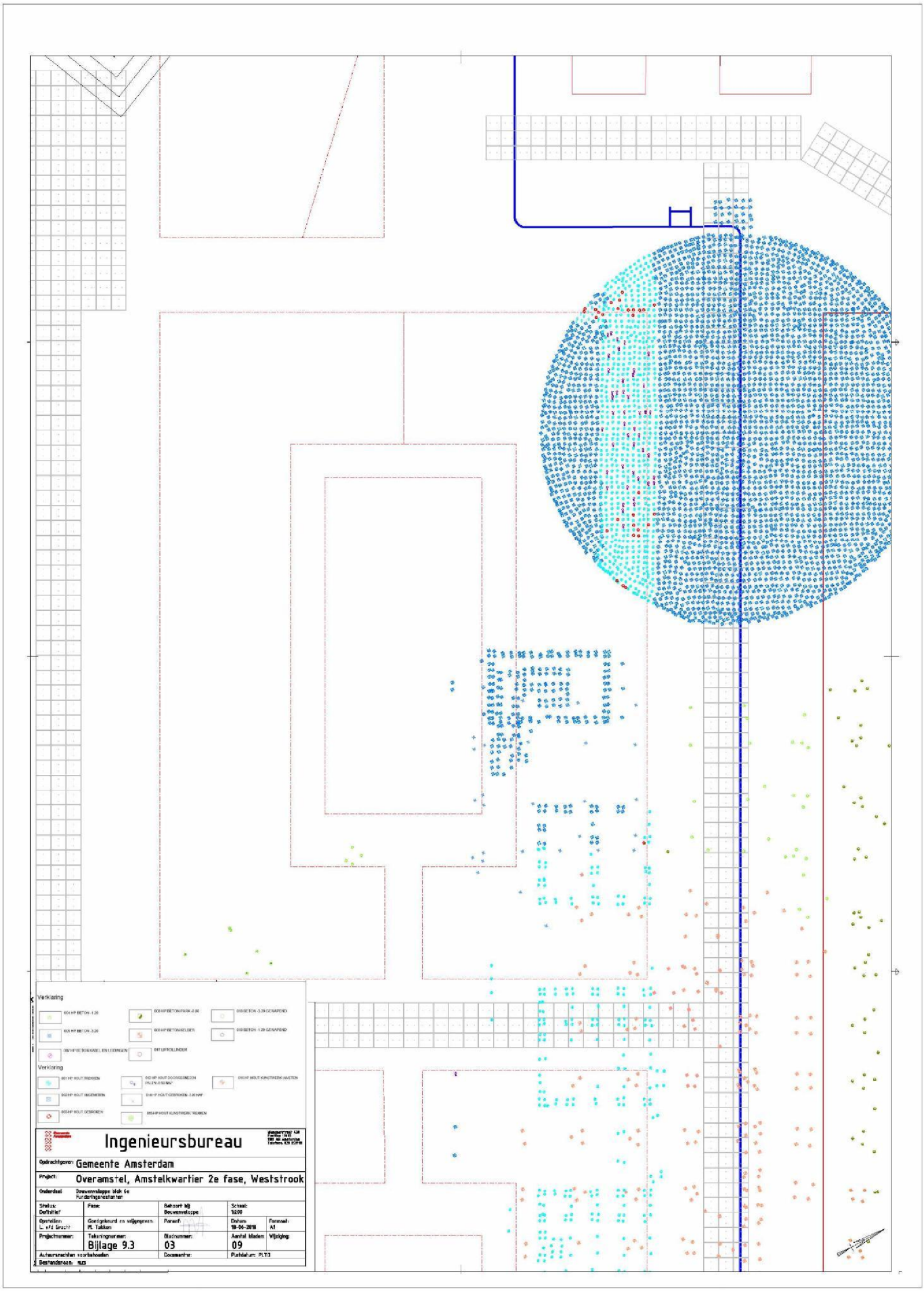
Bestaande kabels en leidingen



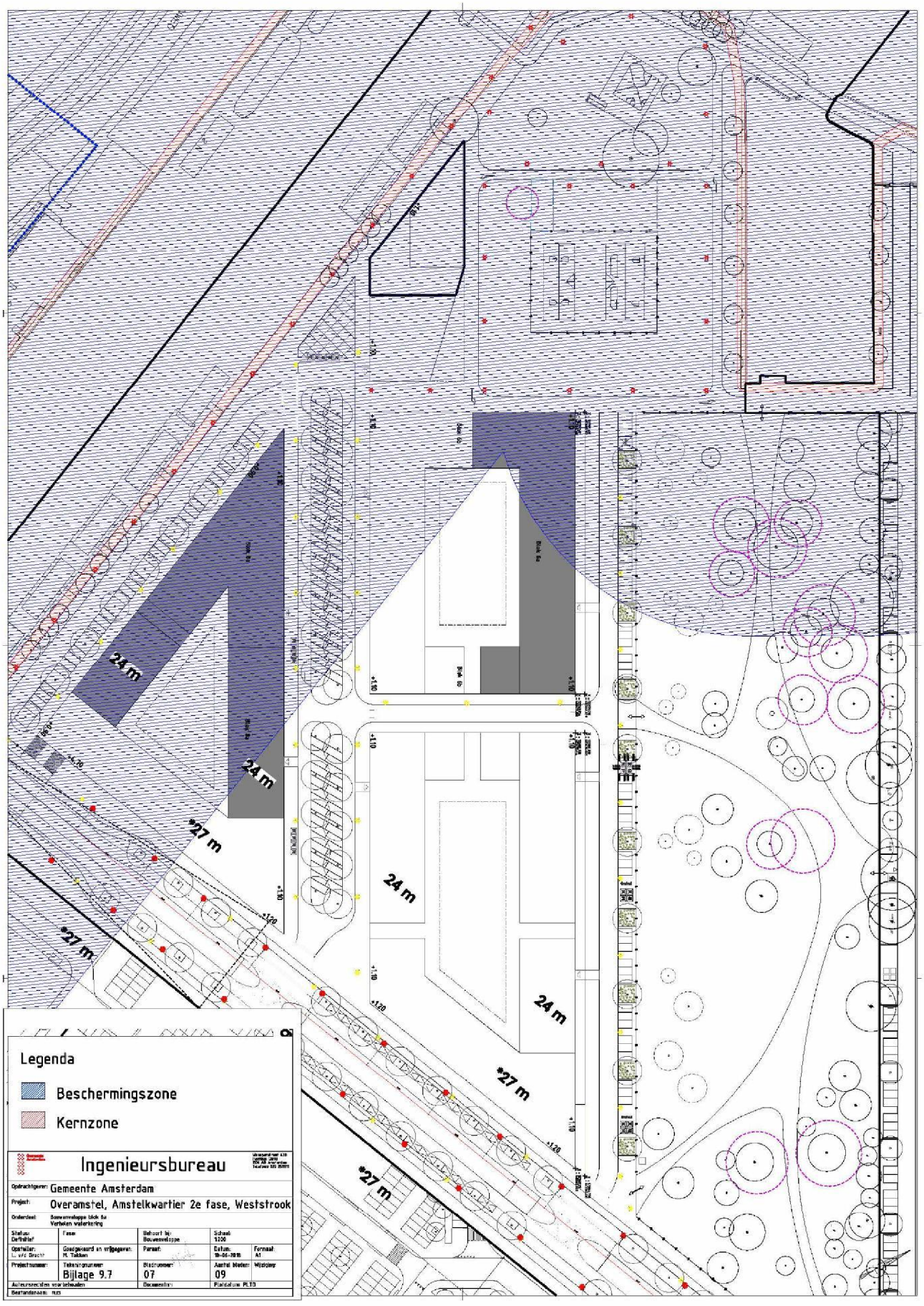
Toekomstige kabels en leidingen



Funderingsrestanten



Verholen waterkering



Waterneutraal ontwikkelen

Richtlijnen waterneutraal ontwikkelen

Voor Tenders en Bouwenvelop

1 Waarom waterneutraal ontwikkelen?

Klimaatadaptatie speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ontwikkeling, onder andere vanwege overlast door extremere neerslag. Het streven is om wateroverlast en schade door een hevige bui te voorkomen. Omdat het niet wenselijk is om de capaciteit van de riolering te vergroten, wordt de openbare ruimte ingericht om water vast te houden en afvoer te vertragen. Maar ook door slimme inrichting van private ruimte (waterneutraal ontwikkelen) kan wateroverlast worden vermeden.

2 Waarom een waterneutrale bouwenvelop/tender?

Zowel de gemeente als het waterschap heeft baat bij een regenbestendige inrichting van de publieke en private ruimte. Meer sponswerking op privaat terrein zorgt voor een lagere belasting van de riolering, openbare ruimte en het watersysteem. Het inzetten van een bouwenvelop of tender met richtlijnen over hemelwaterverwerking kan hierbij een belangrijke rol spelen.

3 Wat staat er in een waterneutrale bouwenvelop/tender?

Er zijn twee richtlijnen die de basis vormen voor waterneutraal ontwikkelen:
- **De capaciteit voor hemelwater berging is minimaal 60 mm.**
- **Hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur).***

* Bij een dynamisch systeem of optimalisatie via micromanagement (bijvoorbeeld een polderdak) kunnen de debieteisen worden losgelaten.

Om deze richtlijnen succesvol te integreren, worden de volgende ontwerpregels aanbevolen:
- Hemelwater wordt bij voorkeur hergebruikt of verwerkt op eigen kavel.
- Vertraagd afvoeren van hemelwater wordt bij voorkeur gedaan door het in de bodem te infiltreren of via het oppervlaktewater (wanneer kavel gelegen aan oppervlaktewater). Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater vertraagd worden afgevoerd via het riool.

Het is vaak ook verstandig om in een bouwenvelop of tender richtlijnen op te nemen om de ontwikkeling waterrobuust te maken. Deze kunnen afhankelijk van de noodzaak worden voorgeschreven:
- Afdoende hoog bouwpeil (ruim boven gemiddeld maaiveld).
- Kwetsbare installaties en infrastructuur worden hoger dan begane grond niveau gerealiseerd (tenzij expliciet overstromingsbestendig).
- Toegang tot ondergrondse ruimten dienen robuust ingericht te worden (afsluitbaar of hoog gelegen toegang “kanteldijk”).
- Waterkerende plint (20 cm water tegen plint zorgt niet voor doorslag naar binnenruimte).

4 Welke afspraken worden er gemaakt?

Als de twee basis richtlijnen voor een waterneutrale bouwenvelop worden opgenomen in het ontwerp, dan kan daarmee mogelijk (deels) worden voldaan aan de watercompensatie die de Keur voorschrijft. De gemeente of ontwikkelaar maakt hierover afspraken maken met het waterschap.



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.

Welstandsnota

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 kap
- 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

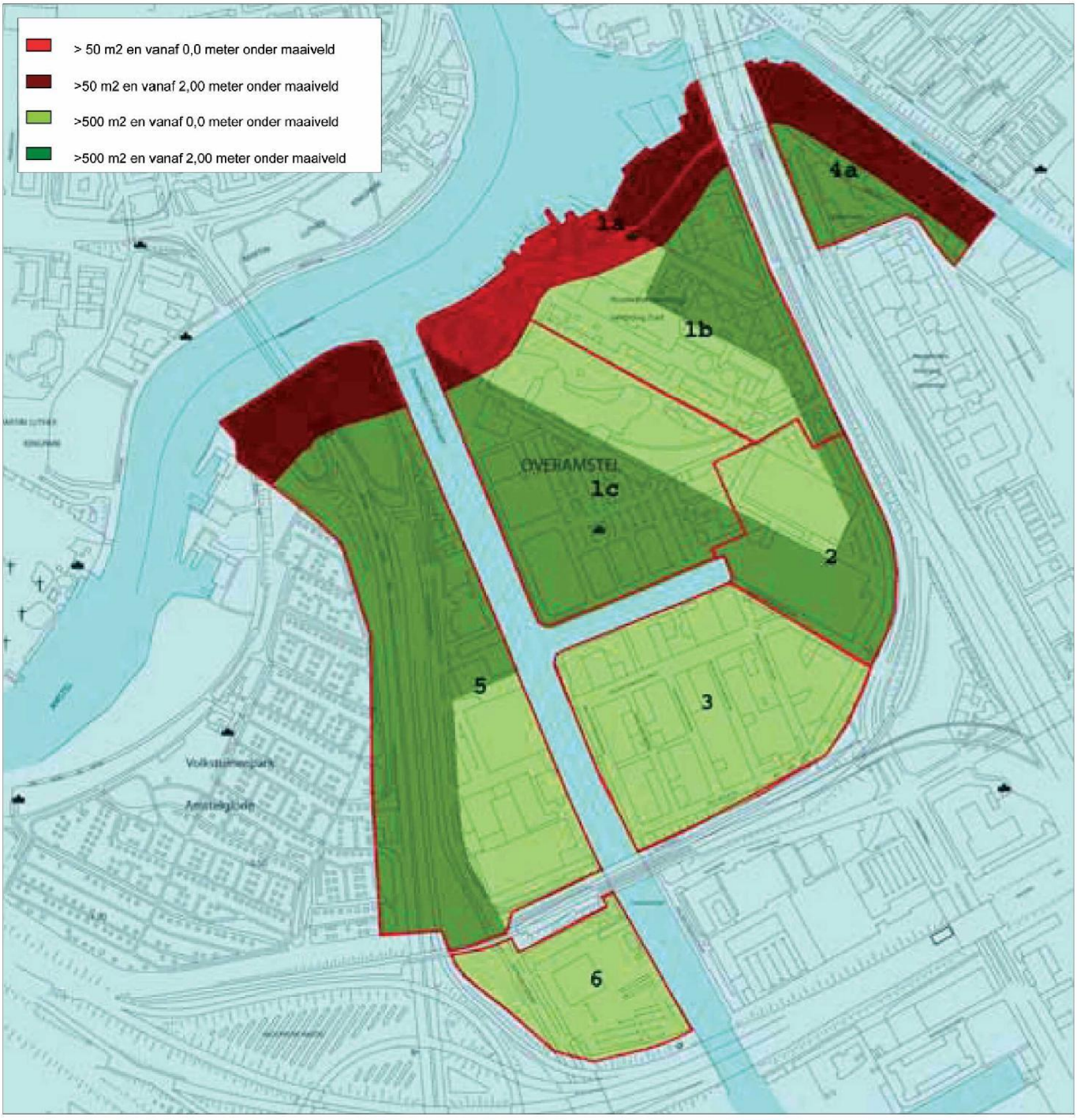
Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering zorgvuldig en evenwichtig
- samenhang in ontwerp bebouwing en openbare ruimte behouden
- aan voorkanten zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- ingrepen 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 en kleur afstemmen op de hoofdmassa

8e
CRITERIA

10

Er dient rekening gehouden te worden met het archeologisch beleid van de gemeente Amsterdam.
(Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Overamstel, Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer 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 (IVO) in het bouwplan wordt opgenomen. Het IVO 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 (IVO) wordt opgenomen. Het IVO 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 (IVO) wordt opgenomen. Het IVO 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 (IVO) wordt opgenomen. Het IVO 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.

Afbeelding achterkant: visualisatie voorbeelduitwerking ▶

Gemeente Amsterdam

