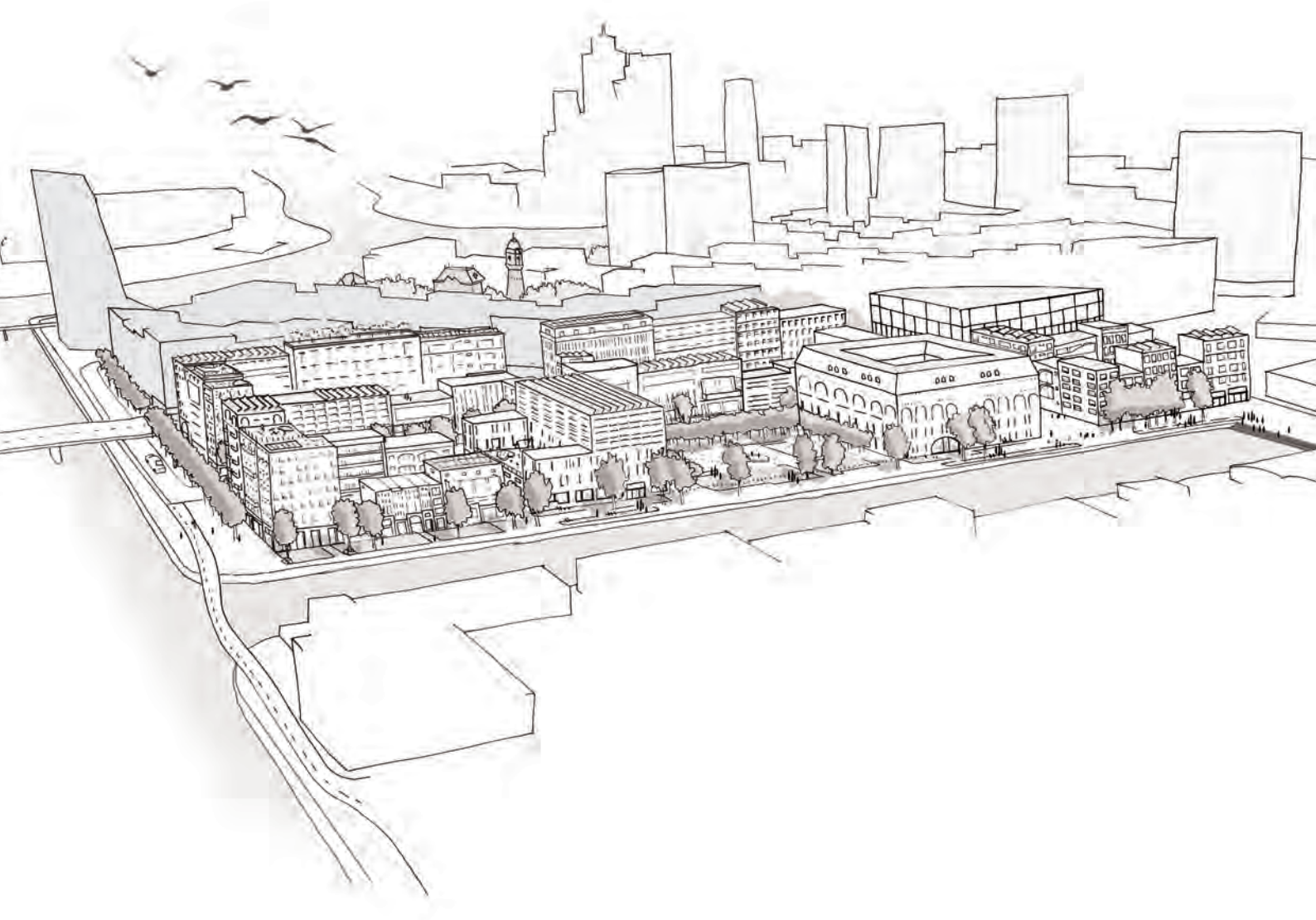
Gemeente Amsterdam

Bijlagen Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 3e fase

Overamstel - Amstelkwartier

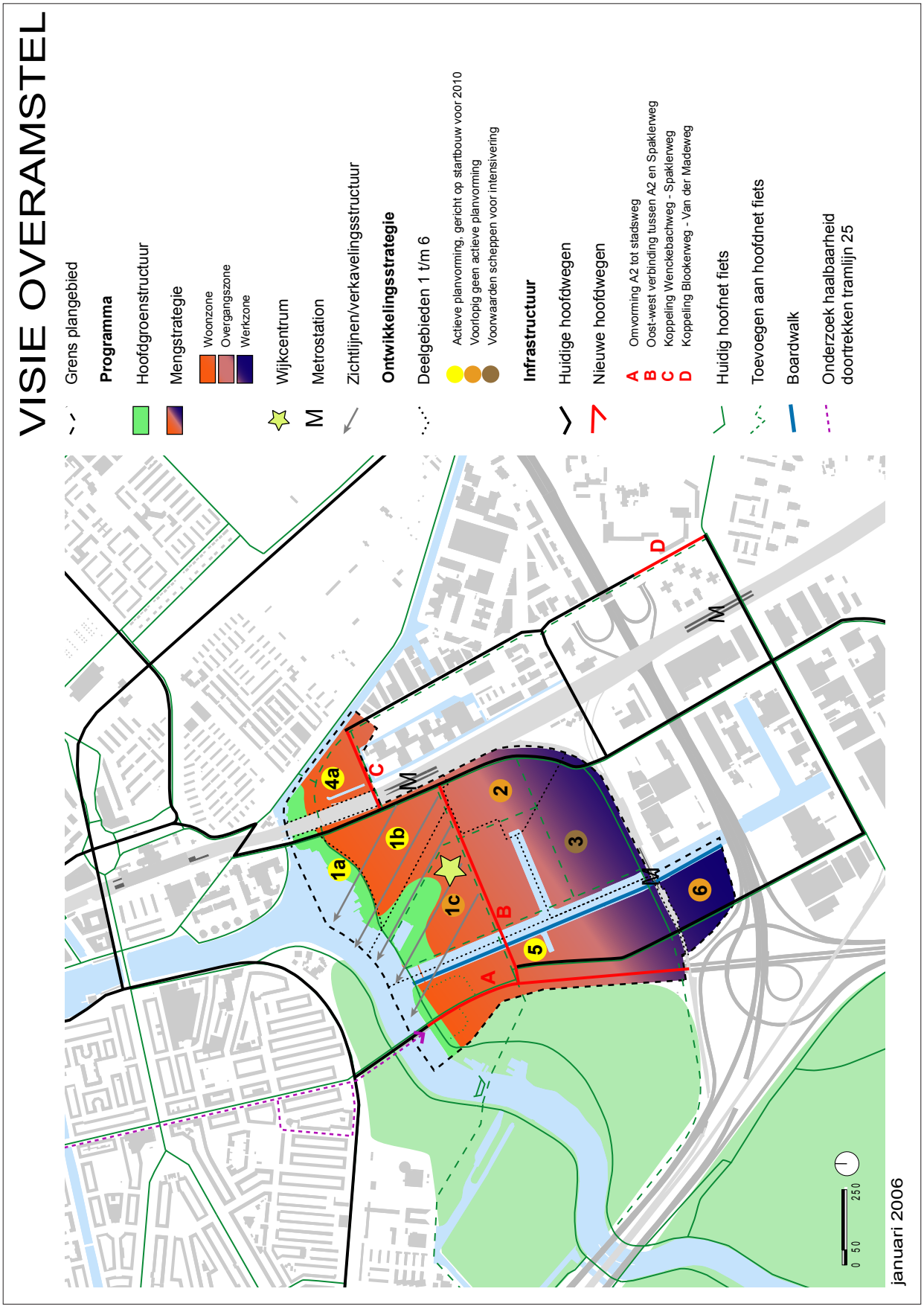


versie: 25 augustus 2020

INHOUDSOPGAVE

1	Visie Overamstel (2005)	p. 4
2	Structuurvisie (2040)	p. 5
3	Perspectief Amstel Arena 2025	p. 6
4	Gasleiding	p. 8
5	Externe veiligheid	p.10
6	Bodem	p. 12
7	Waterhuishouding	p. 15
8	Archeologie	p. 21
9	Cultuurhistorie	p. 23
10	Bomen	p. 24
11	Groennormen projectie	p. 25
12	Verhard/onverhard	p. 26
13	Kabels en leidingen	p. 28
14	Parkeeradvies	p. 35
15	Ruimte voor de economie van morgen	p. 41
16	Bewegende stad	p. 42
17	Studie winkelgebied	p. 45
18	Advies W-team	p. 73
19	Advies Directie Wonen	p. 76
20	Advies Maatschappelijke Voorzieningen	p. 108
21	Advies Werkgroep Kantoren	p. 116
22	Verslagen informatieavonden	p. 117
23	Verslagen corporaties	p. 128

Visie Overamstel (2005)



Figuur 1: Visie Overamstel

Structuurvisie (2040) 2



Figuur 2: Uitsnede structuurvisie 2040

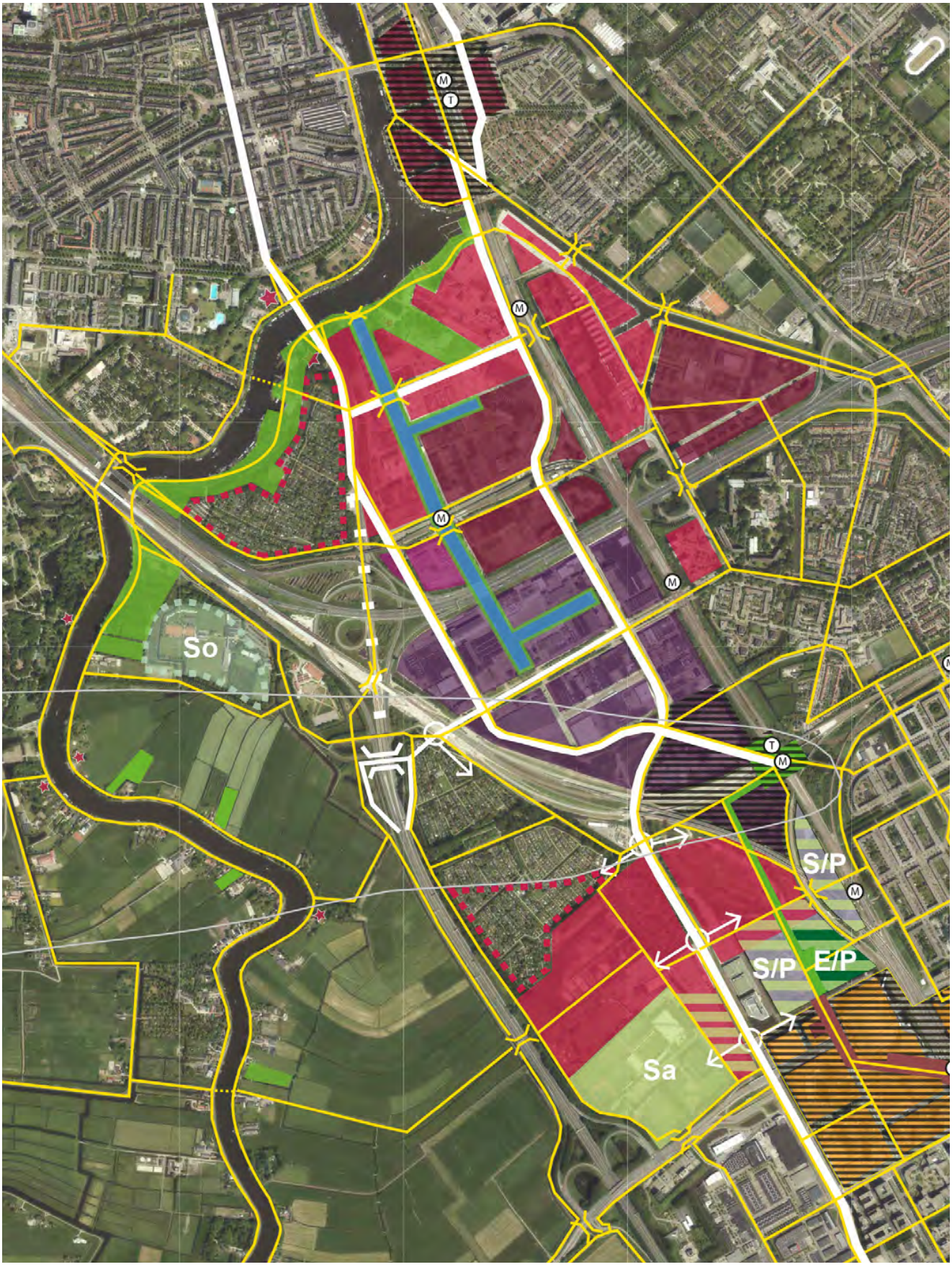
De Structuurvisie 2040 ('Economisch sterk en duurzaam') voorzag voor de periode 2010-2020 in een transformatieopgave voor wonen in het noordelijk deel. Voor het zuidelijk was deels werken en bestaand bedrijventerrein voorzien. Met het Strategiebesluit, en met op de achtergrond de wens om de woningbouwproductie op te voeren, wordt de transformatie van het zuidelijk deel van de Weespertrekvaart versneld.

Perspectief Amstel Arena 2025

3

In mei 2016 heeft het college van Burgemeester en Wethouders Koers 2025 vastgesteld, de strategie voor gebiedsontwikkeling in Amsterdam in de komende jaren. Onderdeel van het Werkprogramma Ruimte voor de Stad 2016 is de Gebiedsuitwerking Amstel-ArenA (Koers 2025). Grofweg bestrijkt het studiegebied de gehele stedelijke zone tussen de Berlagebrug aan de noordzijde en de Amsterdam-Arena/ ArenAPoort aan de zuidzijde en de Weespertrekvaart en spoorlijn Amsterdam-Utrecht aan de oostzijde en de Amstel en A2 aan de westzijde. Het doel van deze gebiedsuitwerking is het nader bepalen van een ontwikkelingsstrategie voor het gebied tussen grofweg station Amsterdam Amstel en de Amsterdam ArenA en het aanjagen van nieuwe locaties voor gebiedsontwikkeling (incl. woningbouw) en de condities waaronder dit mogelijk is.
Met de projecten Amstelkwartier fase 1, 2 en 3, Kop weespertrekvaart, Weespertrekvaart Midden en Bijlmerbajesterrein is de ontwikkeling van de gemengde woonwerkwijk 'Groot Amstelkwartier' tussen de Amstel en Weespertrekvaart in volle gang. In het verlengde hiervan gaan ook de bebouwingszone aan de J. Muyskenwegzone, bedrijventerrein Overamstel (KBF-terrein), het Entradaterrein en andere gebieden rondom metrostation Overamstel verdichten en transformeren. Meer dan bij het Amstelkwartier fase 1, 2 en 3 wordt hier ingezet op behoud van de werkfunctie en een gelijkwaardigere mix tussen het werken, wonen en voorzieningen.





Figuur 3: Perspectief op het gebied Amstel Arena voor 2025

Gasleiding

4

Een hoofdtransport aardgasleiding loopt door het gebied. Deze komt binnen onder het spoortalud bij de Spaklerweg ter hoogte van het kruispunt met de Amstelstroomlaan. Via het hart van de Amstelstoomlaan loopt deze door het gebied heen, onder het brugtalud naar het zuiden langs de kade, om vervolgens onder de Duivendrechtsevaart het plangebied weer te verlaten. Halverwege (ter hoogte van het park) heeft de gasleiding nog een aftakking naar een gas ontvang en een gas verdeel station.

Binnen de 8 meter belemmeringsstrook mag niet worden gebouwd in het kader van de mogelijkheid tot onder-houd aan of vervanging van de aardgasleiding.

In 2015 heeft de gemeente Amsterdam de Omgevings-dienst Noordzeekanaalgebied gevraagd risicoberekeningen te maken en de toets aan de risiconormen uit te voeren, dit is alleen voor de aardgasleiding gedaan en met een programma van 135.000 m². Het plaatsgebon¬den risico komt dan nergens hoger dan de grenswaarde van 10-6 per jaar. Het groepsrisico overschrijdt de oriën¬tatiewaarde niet. Als gevolg van de nieuwe ontwikkelin¬gen is wel een toename van het groepsrisico berekend en deze is groter dan 10%. Om die reden is de volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op dit moment wordt een nieuw onderzoek gedaan. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van een hogedruk gasleiding geen reden is om af te zien van woningbouw in dit deel van het gebied, maar de exacte consequenties en voorwaarden zullen in het vervolgtra¬ject verder in beeld gebracht worden. Er zullen beheers¬maatregelen worden getroffen om het groepsri-sico te verlagen, zoals extra toezicht bij bouwwerkzaamhe-den in de nabijheid van de gasleiding.

Het Amsterdamse uitvoeringbeleid Externe Veiligeheid streeft naar extra bescherming voor beperkt zelf-red¬zame personen (o.a. kinderen jonger dan 12 jaar en ou¬deren). Nieuwe bestemmingen moeten buiten de 100% letali-teitsgrens gesitueerd worden van transportroutes voor snel brandbare vloeistoffen. In de hoek van het park, ter hoogte van de aftakking, is een afsluitergroep met afblaas¬leidingen gesitueerd met een diameter van DN100. Met deze groep afsluiters en de afblaasleidingen kan Gas-unie secties van het leidingnet drukloos maken in geval van onderhoud en calamiteiten.



Figuur 4: Belemmeringszone door bestaande gasleiding

Externe veiligheid

5

Gevaren en gevolgen

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied is klein, maar niet onmogelijk. Er worden en mogen brandbare gassen door de buisleiding getransporteerd worden. Ook mogen er brandbare en toxische vloeistoffen en -gassen over het spoor Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort vervoerd worden, op dit moment gebeurt dat niet.
Door een incident met een hoge druk aardgasleiding of een ketelwagen LPG, benzine of een giftige stof op de spoorlijn Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort kan een explosie, brand of toxische wolk ontstaan. Deze effecten zullen het plangebied binnen korte tijd bereiken. Afhankelijk van het scenario, de omstandigheden, de plaats van het ongeval, de indeling van het plangebied en de uitvoering van de gebouwen zullen er slachtoffers vallen.

Zelfredzaamheid

Personen zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op zichzelf en anderen aangewezen. Personen moeten snel handelen om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen, niet alle personen kunnen zichzelf in veiligheid brengen. Aanwezigen in het plangebied hebben twee mogelijkheden: vluchten of schuilen. Schuilen in het gebouw kan alleen als deze bestand is tegen de effecten, dit is afhankelijk van de uitvoering van het gebouw.
Het merendeel van de personen in het plangebied is zich niet bewust van de mogelijke gevaren van de ongevalscenario's. Niet alle scenario's zijn goed te herkennen. Aanwezige personen zullen daarom vaak niet snel handelen.

Hulpverlening

De veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland bereidt zich voor op ongevallen met gevaarlijke stoffen. De hulpverlening kan een ongeval op het spoor niet voorkomen. De hulpverlening richt zich voornamelijk op het beperken van de gevolgen, het bestrijden van branden die zijn ontstaan, het afschermen van de omgeving en het helpen van gewonden.
De bereikbaarheid, opstelplaatsen en de waterwinning zijn mede bepalend voor de inzet van de hulpdiensten. Bij de definitieve inrichting moet men rekening houden met de bereikbaarheid, opstelplaatsen en de waterwinning.

Advies

Rekening houden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de besluitvorming en deze gevolgen bewust accepteren. Daarvoor moeten de onderstaande aspecten worden afgewogen en betrokken bij de besluitvorming en verdere planontwikkeling.
1. De mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met gevaarlijke stoffen door een buisleiding of op het spoor.
2. Het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten.
3. De mogelijkheden die de hulpverlening heeft om de gevolgen te bestrijden of te beperken.
4. De voorgestelde maatregelen uit de afbeelding hiernaast van het advies die de gevolgen van een ongeval met een hoge druk aardgasleiding of een ketelwagen op het spoor beperken.
(uit: Advies Externe Veiligheid, Brandweer Amsterdam-Amstelland, 23 feb 2017)

#	Inhoud maatregel	Maatregel heeft invloed op:	Verandering in de gevolgen voor het plangebied
A	Bij het ontwerp rekening houden met de inrichting van het plangebied	Alles	Afhankelijk van de inrichting van het plangebied kunnen hulpdiensten het gebied makkelijk bereiken, kunnen de aanwezige personen het gebied makkelijk verlaten en worden functies voor niet of beperkt zelfredzame personen op strategische plaatsen gesitueerd. Een voorbeeld hiervan is bij de realisatie van een basisschool buiten de contouren of door afscherming van de hoge druk aardgasleiding en het spoor te realiseren zoals men noemt in de rapportage van ODNZKG.
B	Bij het ontwerp rekening houden met de indeling van de gebouwen	Alles	Afhankelijk van de locatie, vorm en indeling van de gebouwen kunnen deze bescherming bieden. Deze bescherming kan zijn dat men veilig vanuit het gebouw kan vluchten tot veilig gebied, maar dit kan ook zijn dat het gebouw bescherming biedt om veilig te schuilen.
C	Opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen realiseren	Hulpverlening	Bij een calamiteit moet de hulpverlening de voertuigen kunnen plaatsen en beschikken over voldoende bluswater.
D	Constructie van de objecten bestand maken tegen de hittestraling afkomstig van een ongeval met gevaarlijke stoffen.	Hittestraling	Tijdens een incident kan er hittestraling ontstaan. Het bestand maken van een object tegen de hittestraling zorgt ervoor dat mensen veilig kunnen schuilen in het object.
E	Buisleiding afschermen om de kans op een ongeval te verkleinen	Hittestraling	Voorzieningen treffen om de buisleiding te beschermen tegen beschadigingen
F	Barrières vormen die hittestraling met de vluchtrichting mee tegen houden.	Hittestraling	Barrières kunnen de hittestraling tegenhouden waardoor personen via een veilige route kunnen vluchten.
G	Vluchtmogelijkheden van risicobronnen af realiseren.	Zelfredzaamheid	Als er ook (nood)uitgangen en vluchtroutes van de risicobronnen af gerealiseerd worden, draagt dat bij aan een veiligere vluchtweg.
H	Personen in het plangebied voorbereiden op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.	Zelfredzaamheid	Als de personen in het plangebied voorbereid zijn, zullen ze beter en eerder in staat zijn om te komen tot een handelingsperspectief.
I	Waar mogelijk noodplannen opstellen en oefenen waarin de ongevalscenario's met gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.	Zelfredzaamheid	Door noodplannen op te stellen en te oefenen worden de personen in het plangebied voorbereid op een mogelijk scenario.

Figuur 5: Maatregels externe veiligheid

Bodem 6

De bodem in Amstelkwartier 3e fase is in de afgelopen eeuw door achtereenvolgende bedrijfsactiviteiten sterk verontreinigd geraakt. Eerst is een verontreiniging ontstaan door de Zuidergasfabriek en later door het gebruik als brandweeroefenterrein. Beide verontreinigingen overlappen elkaar en liggen aan het eind van de Insteekhaven. De gezondheidrisico's ten gevolge van de verontreiniging zijn beperkt en goed te beheersen.

Hoewel de verontreiniging door de gasfabriek en het brandweeroefenterrein elkaar overlappen, is de regelgeving voor de aanpak verschillend en is het nodig om beide verontreinigingen apart te bespreken om daarna tot een integrale aanpak te komen.

Gasfabriek

De gasfabrieksverontreiniging is al tientallen jaren bekend en in meerdere fasen onderzocht. Dat wil niet zeggen dat de verontreinigingssituatie tot in detail bekend is. Door bestaand gebruik zijn de onderzoeksmogelijkheden beperkt en kostbaar. De aangetroffen gasfabrieksverontreiniging bevindt zich grotendeel onder Amstelkwartier 2e fase maar heeft een uitloper in Amstelkwartier 3e fase.

.

De verontreiniging bestaat uit de typische mix van stoffen die bij alle oude kolen gasfabrieken in Nederland en de rest van de wereld worden gevonden. Bij de vergassing van kolen ontstonden vooral teerachtige reststoffen die in grote hoeveelheden in de bodem terecht zijn gekomen. De chemische bestanddelen zijn Polycyclische aromatische koolwaterstoffen, minerale olie en vluchtige aromaten als benzeen en tolueen. Bij blootstelling en inname kunnen deze stoffen toxisch en kankerverwekkend zijn. De risico's in huidige en toekomstige situatie zijn nihil omdat mensen niet met de verontreinigingen in contact komen.
Wel kan er bij grondwerk ontstaan en kunnen de stoffen in het grondwater oplossen en zich met de grondwaterstroming verspreiden. Deze risico's zijn eenvoudig te beheersen door blootstelling aan de verontreiniging tegen te gaan en de grondwaterstroming te beheersen. Dat betekent wel dat het grondwater in AK3 extra aandacht nodig heeft. Regenwaterberging, vergroening, ondergronds ruimtegebruik en de kademuurcontructie hebben allemaal invloed op de grondwaterstanden en gorndwaterstroming en kunnen potentieel verspreiding veroorzaken.

Wettelijk gezien valt de aanpak van de gasfabrieksverontreiniging onder de Wet bodembescherming. In 2010 heeft B&W van Amsterdam in een beschikking vastgesteld dat de Zuidergasfabriek een ernstig geval van bodemverontreiniging was en dat de sanering 'spoedeisend' is. Ook is de omvang van de verontreiniging inclusief AK3 in dit besluit vastgesteld..

Het rijk heeft een bedrag van € 23 miljoen beschikbaar gesteld voor de sanering van de Zuidergasfabriek. Dit zou 1/3 deel van de toen geraamde totale saneringskosten (€ 69 miljoen) zijn. Het idee was dat de gemeente en de energiebedrijven de rest van de saneringskosten zou betalen. Het Nuon heeft € 4 miljoen bijgedragen. Dit bedrag was afgesproken bij de privatisering van de GEB.

Vervolgens is door middel van een saneringsonderzoek de beste saneringsaanpak bepaald. De aanpak bestaat uit het afdekken van de verontreiniging met een robuuste en schone leeflaag van 1,2 meter dik. Daaronder blijft de verontreiniging aanwezig en de leeflaag moet dan ook in stand blijven. Ook de grondwaterbeheersing zal eeuwigdurend in stand moeten worden gehouden. Toch had deze oplossing een duidelijke voorkeur. De volledige verwijdering van de verontreiniging is niet alleen vele malen duurder, maar zou ook veel stank en luchtverontreiniging veroorzaken en daarmee schadelijker zijn dan de bodemverontreiniging zelf. Bovendien zouden dan alle bomen moeten worden gekapt en de monumenten worden gesloopt. In 2014 heeft het college ingestemd met het saneringsplan voor Amstelkwartier 2e fase. Deze sanering is inmiddels uitgevoerd.

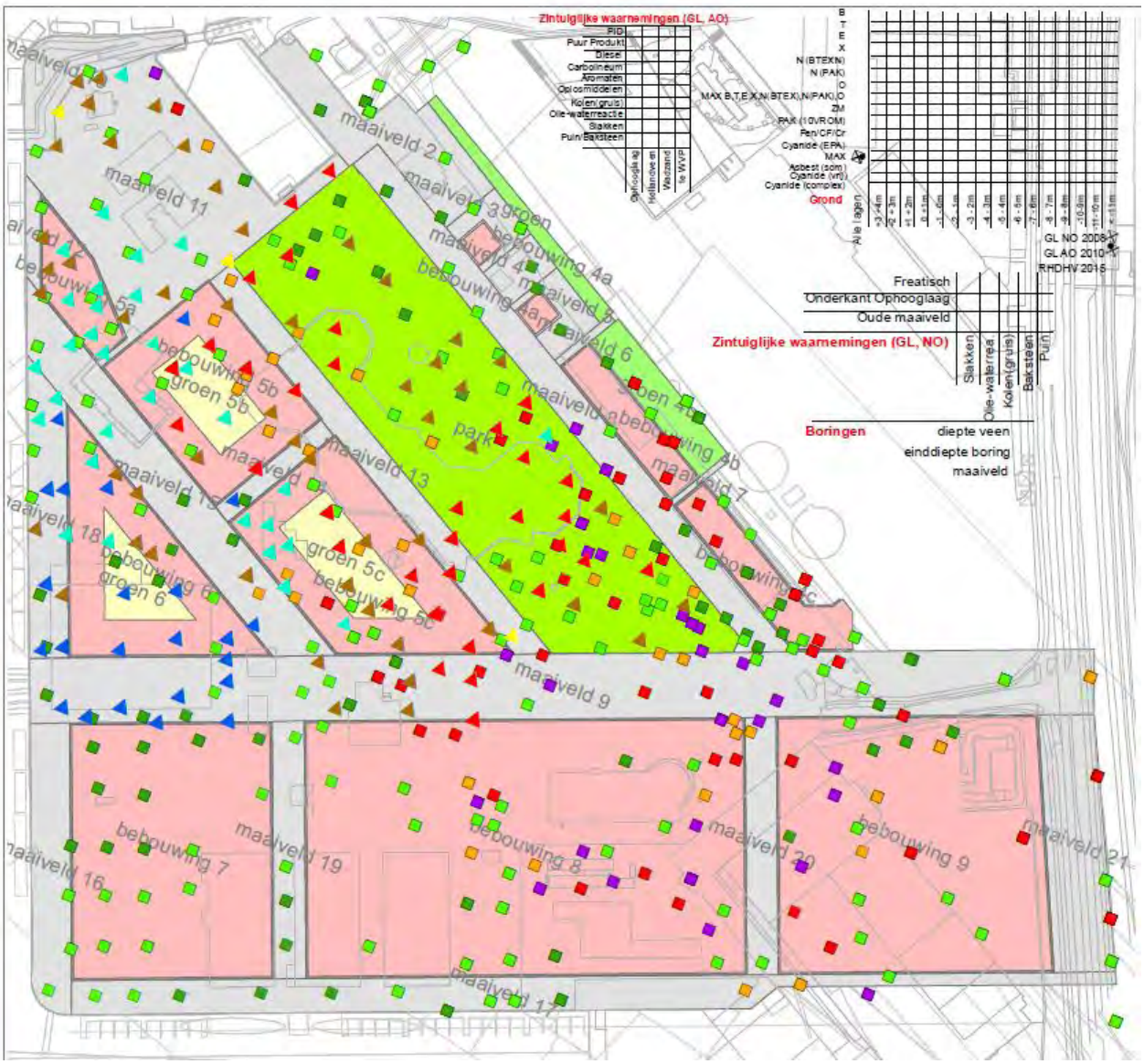
Door de sobere aanpak zijn veel kosten bespaard en het ziet er naar uit dat het grootste deel van de sanering uit de rijksbijdrage kan worden gefinancierd. Daarbij moet wel worden bedacht dat de nazorg eeuwig doorloopt en waarschijnlijk jaarlijks ruim € 100.000 zal gaan kosten.

De gekozen aanpak voor AK2 kan zonder probleem worden doorgezet in AK3. Een saneringsplan met die strekking is ingediend en zal eind mei 2019 worden goedgekeurd.

Brandweeroefenterrein

Nadat de gasfabriek was gesloten is een deel van de Gasfabriek overgedragen aan de gemeenteljike brandweer als oefencentrum.. Tientallen jaren zijn op het terrein kleine en grote brandblusoefeningen gedaan door de brandweer en BHV. Vanaf ca 2000 werd duidelijk dat blusmiddelen gefluoreerde verbindingen (PFOS) bevatten die schadelijk waren voor het milieu en mogelijk ook de volksgezondheid. Deze bestanddelen zijn inmiddels verboden, maar tientallen jaren lang is het blusmiddel gebruikt en in de bodem terechtgekomen.

In 2017 is op het brandweeroefenterrein een bodemonderzoek uitgevoerd en daaruit blijkt dat grond en grondwater hoge concentraties aan PFOS bevat. De concentraties zijn honderd tot duizend keer zo hoog als de achtergrondconcentratie. De omvang van de verontreiniging is niet in kaart gebracht in afwachting van de bouwplannen en de ontwikkeling van de regelgeving.
Om verschillende redenen is de regelgeving voor de bodemverontreiniging met PFOS anders dan die voor de gasfabrieksverontreiniging. In de eerste plaats is dit een stof waarvoor pas recentelijk aandacht is en heeft het rijk nog geen normen vastgesteld. Daarnaast is de regelgeving





Figuur 6.1,6.2: Bodeminformatie

voor verontreinigingen die na 1987 zijn ontstaan, strenger dan die voor oude verontreinigingen. Vanaf 1987 was het namelijk expliciet geregeld dat de bodem niet verontreinigd mag worden en dat elke verontreiniging die toch ontstaat verwijderd moet worden.
In 2018 heeft Amsterdam in samenwerking met de omgevingsdienst en buurgemeenten beleidsregels voor PFOS opgesteld. Daarmee is een lokaal normenkader opgesteld. Volgens dat normenkader is deze locatie zodanig verontreinigd dat sanering noodzakelijk is. Omdat de beleidsregels invulling geven aan landelijk geldende wetten, wordt ook de structuur van de landelijke regelgeving gevolgd inclusief het duidelijke verschil tussen verontreinigingen die voor en na 1987 zijn ontstaan. Nu is eigenlijk niet goed vast te stellen wanneer de verontreiniging is ontstaan maar het is zeer waarschijnlijk dat een deel voor en een deel na die datum in de bodem terecht is gekomen.
De beleidsregel zo opgesteld dat ondanks de principiële verschillen tussen nieuwe en oude verontreinigingen in wezen dezelfde afwegingsytematiek wordt gebruikt. Het betreft dan de afweging tussen het geheel verwijderen van de verontreiniging en het onschadelijk maken van de verontreiniging.

Integrale afweging

Wegnemen risico's ten gevolge van bodemverontreiniging. De saneringsmethode die in het saneringsonderzoek is vastgesteld voldoet ook voor AK3. Contactrisico's met de verontreiniging worden tegengegaan door de betonnen vloer in gebouwen en een leeflaag met schone grond van 1,2 meter dikte in tuinen en de openbare ruimte. Verspreiding van verontreinigd grondwater wordt tegengegaan door het drainagesysteem dat in AK2 is aangelegd. Het is daarbij wel belangrijk om bij de ontwikkeling alert te blijven op het grondwatersysteem.

Procedures

Voor de gasfabrieksverontreiniging is een saneringsplan ingediend bij de Omgevingsdienst. Het saneringsplan wordt eind mei goedgekeurd. Voor PFOS-verontreiniging moet nog een 'plan van aanpak worden ingediend. Dit kan worden gedaan zodra duidelijk is of er kelders worden aangelegd.

Saneringskosten

De saneringskosten zijn afhankelijk van 3 factoren:
- De exacte aard omvang van de verontreiniging;
- De diepte van de kelders ter plaatse van de verontreiniging;
- De verwerkingskosten van PFOS-houdende grond;

Zoals gezegd is de omvang van de verontreiniging, niet exact bekend. Aanvullend onderzoek is mogelijk om de omvang beter in beeld te krijgen. Nadeel is wel dat het terrein in gebruik is en niet overal onderzoek gedaan kan worden. Een andere mogelijkheid is om de omvang in de uitvoering vast te stellen. Dat zal eenvoudiger en goedkoper zijn, maar de saneringskosten blijven langer onzeker.
De saneringskosten zullen sterk afhangen van de kelders die al of niet worden aangelegd. Om de kelders te maken zal eerst grond moeten worden afgegraven en afgevoerd. Als de grond is verontreinigd nemen de kosten evenredig toe met de grondafvoer. Dat betekent dat de saneringskosten beperkt kunnen worden door het stedenbouwkundig plan zo aan te passen dat er geen kelders worden aangelegd op de verontreinigde locaties.
De verwerkingskosten van PFOS-houdende grond is de minst grijpbare factor. Tot voor kort was het niet mogelijk om PFOS-grond te verwerken en moest de grond tijdelijk worden opgeslagen tot er mogelijk een reinigingsmethode werd uitgevonden. De afvoerkostenzijn daarmee hoog en onbeheersbaar.
Naar verwachting zal in 2019 de eerste installatie voor PFOS-houdende grond in gebruik worden genomen. De reinigingskosten zijn nu nog niet bekend, maar waarschijnlijk zal er eind 2019 meer duidelijkheid zijn.
Conclusie: de saneringskosten zijn nu niet goed te bepalen vanwege onbekende factoren. Om beter greep te krijgen, zijner de volgende opties:
- Vaststellen één of meerder scenario's onder grondse bebouwing;
- Daarna vaststellen of aanvullend bodemonder zoek zinvol is om onzekerheden te verkleinen,
- De markt voor de reiniging van PFOS-grond verkennen/prijzen opvragen.

In de uitvoering zullen de saneringskosten en de kosten van bouwrijp maken en woonrijp maken moeilijk van elkaar zijn te scheiden. Voor het verwijderen van ondergrondse obstakels zoals oude kabels en leidingen, kelders en funderingen wordt gesloopt, kabels en leidingen afgekoppeld en het maaiveld ontruimd, werkterreinen ingericht en al veel grondwerk uitgevoerd. De saneringskosten bestaan dan uit de afvoer van verontreinigde grond en maatregelen die de aannemer moet treffen om de veiligheid van de medewerkers te beschemren.

Gemeente Amsterdam

Waterparagraaf Amstelkwartier 3e fase
Bij Stedenbouwkundig Plan versie juni 2019

Versie 1
15 augustus 2019
Kenmerk 29162

3 Samenvatting

3.1 Waterkeringen en waterveiligheid

Langs de Duivendrechtsevaart en de 1e insteekhaven van de Duivendrechtsevaart ligt een half verholen directe secundaire waterkering (Dijkvak A129_001) in beheer bij hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het betreft een waterkering van IPO klasse V met een overschrijdingsfrequentie van 1/1000 jaar. De Venserpolder ligt binnen Dijkring 14. Voor deze Dijkring is in de Waterwet een overstromingsrisico van 1/10.000 jaar bepaald. Het gebied is in het verleden opgehoogd tot een niveau waarbij het maaiveld momenteel hoger ligt dan de waterkerende kruinhoogte van de secundaire waterkering. Het plangebied kent geen onaanvaardbare of onevenredige overstromingsrisico's.

De 3 m brede kernzone van de waterkering, met een dijktafelhoogte (kruinhoogte) van NAP +0,1 m en een aanvullend profiel van vrije ruimte van 0,5 m, dient vrij te blijven van keringsvreemde objecten. Buiten de kernzone van de half verholen waterkering is het onder de voorwaarden uit de Keur AGV 2017 toegestaan om constructies zoals ondergrondse parkeergarages te realiseren binnen het Keurprofiel.

De landhoofden van de brug over de 1e insteekhaven van de Duivendrechtsevaart worden aan 2 zijden op de kernzone van de waterkering gerealiseerd. Afstemming met Waternet/AGV over het ontwerp van de brug is daarom noodzakelijk. Bij aanleg van de brug is van belang dat de goede staat en werking van de waterkering zowel tijdens als na de werkzaamheden niet in het geding komt.

De huidige bomen, kabels en leidingen langs het water vallen gedeeltelijk binnen de kernzone van de waterkering. Deze situatie wordt voor reeds bestaande bomen en constructies gedoogd. Bij alle nieuwe bomen moet gezorgd en aangetoond worden dat zij, inclusief de ontgrondingskuil van de boom, buiten de kernzone en buiten het ondergrondse leggerprofiel van de waterkering vallen. Voor graafwerkzaamheden en aanleg van nieuwe kabels en leidingen binnen het Keurprofiel van de waterkering geldt dat ze alleen onder de strenge voorwaarden uit de Keur AGV 2017 kunnen worden uitgevoerd en dat de erosiekrater van een drukleiding buiten het ondergrondse leggerprofiel van de waterkering dient te vallen.

3.2 Oppervlaktewater

In plangebied Amstelkwartier 3e fase zijn alle poldersloten gedempt en is geen oppervlaktewater op polderpeil (NAP -2,5 m) meer aanwezig. Wel wordt het plangebied begrensd en doorsneden door oppervlaktewater van de Amstellandse boezem (NAP -0,4 m) in beheer bij AGV.

Wanneer het verharde oppervlak in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m² toeneemt, moet er oppervlaktewater worden aangelegd in hetzelfde watersysteem. In het plangebied dient 10% van de verhardingstoename gecompenseerd te worden in de vorm van wateroppervlak. Te dempen wateroppervlak moet bovendien volledig gecompenseerd worden in de vorm van nieuw wateroppervlak.

Er ontstaat binnen het plangebied geen wateropgave door een toename van verhard oppervlak. Wel wordt er mogelijk water gedempt bij aanleg van een fiets-voetgangersbrug over de 1e insteekhaven van de Duivendrechtsevaart. Een afname van wateroppervlak als gevolg van de brug dient voorafgaand aan de bouw van de brug één op één gecompenseerd te worden door nieuw oppervlaktewater binnen de Amstellandse boezem te graven.

3.3 Grondwater

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor het in het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. De gemeentelijke grondwaterzorgplicht is bij Waternet belegd. In het plangebied bevinden zich mobiele bodemverontreinigingen die zich in het grondwater kunnen verplaatsen. Laterale verspreiding van de verontreiniging wordt voorkomen door de in Overamstel aanwezige beheersdrainage. Voor het plangebied is van belang dat het freatisch grondwater binnen de plangrens richting de beheersdrainage dient te stromen.

De huidige freatische grondwaterstand is afgeleid uit peilbuizen uit het gemeentelijk monitoringsnetwerk Overamstel. volgt dat de huidige freatische grondwaterstanden langs de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven rond het boezempeil (NAP -0,4 m) liggen. De beheersdrainage heeft als neveneffect dat de grondwaterstand aan de noordoostzijde van het plangebied wordt verlaagd; de huidige gemiddelde grondwaterstand ligt hier rond NAP -0,9 m.

Veel ontwikkelingen die de komende jaren in en rond het plangebied plaatsvinden hebben invloed op de freatische grondwaterstand. Met een freatisch grondwatermodel zijn op basis van het SP de toekomstige maatgevend hoge freatische grondwaterstanden in het plangebied bepaald. Bij de berekening van de grondwaterstand is rekening gehouden met de toekomstige inrichting van het gebied, waaronder het effect van ondergronds bouwen, en met autonome ontwikkelingen zoals klimaatverandering.

Uit de berekeningsresultaten volgt dat er mitigerende maatregelen nodig zijn om het freatisch grondwater in het volledige plangebied in het toekomstig eindbeeld een noordwaartse stroomrichting naar de beheersdrainage te geven en te voldoen aan de gewenste ontwateringsdiepte van 0,9 m bij een maatgevend hoge grondwaterstand. Het gemeentelijk beleid op dit gebied is uitgewerkt in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021.

De volgende maatregelen en uitgangspunten zijn noodzakelijk voor het realiseren van een duurzaam toekomstig grondwatersysteem in het plangebied:

1. Grondwaterneutrale kelderbouw bij bouwblokken 2 en 3 langs de Amstelstroomlaan; hierbij wordt naast en onder de te realiseren kelder een laag grondverbetering aangebracht waarmee ook na realisatie van de kelder een hydraulische verbinding voor freatische grondwaterstroming blijft bestaan. Daarbij is het voorlopige uitgangspunt een laag grondverbetering met een doorlaatvermogen (kD-waarde) van minimaal 10 m^2/d.
2. Een verhardingspercentage van het centrale plein van minimaal 50%. Dit houdt in dat 50% van het plein wordt aangesloten op een HWA-systeem met afvoer op het oppervlaktewater. De andere helft van het plein kan onverhard blijven.
3. Een eindhoogte ná initiële zetting van minimaal NAP +0,9 m in het plangebied onder het uitgangspunt dat waar nodig met goed doorlatend zand wordt opgehoogd (k>5 m/d). Het betreft hier een minimale hoogte op locaties waar in de omgeving bomen worden aangeplant ter plaatse van de laagste delen in het maaiveld; doorgaans langs de rijweg.
4. Bouwblokken dienen hoger dan dit niveau te worden gerealiseerd om het benodigde afschot in trottoirs en wegprofielen en voldoende waterberging in het straatprofiel voor een Rainproof maaiveldontwerp te kunnen realiseren. Indicatief dienen de vloerpeilen van de bebouwing minimaal 0,2 m hoger te liggen dan deze minimale maaiveldniveaus, op NAP +1,1 m of hoger.

Ontwikkelaars dienen bij het ontwerp van de ondergrondse parkeergarages insluiting van grondwater op de kavel te voorkomen. Insluiting van grondwater treedt op als er grondwateraanvulling door neerslag optreedt maar het grondwater niet weg kan stromen omdat de grondwaterstroming geblokkeerd wordt door ondergrondse parkeergarages. De ondergrondse parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd (geen polderconstructies). In verband met mobiele verontreinigingen in het freatische grondwater kan bouwen met (niet-waterdichte) kruipruimte risicovol zijn voor de gezondheid en wordt vooralsnog afgeraden om bouwen met kruipruimte toe te staan. Milieukundig onderzoek kan hierover uitsluitsel geven.

3.4 Hemelwater

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en hemelwater. Deze gemeentelijke hemelwaterzorgplicht is bij Waternet belegd. In het gebied wordt een gescheiden rioleringssysteem gerealiseerd, bestaande uit DWA (droogweerafvoer) en HWA (hemelwaterafvoer). Naar verwachting loost de HWA op de Amstel ter plaatse van een reeds aanwezig lozingspunt. Getracht wordt het aantal van dit soort doorvoeren door de waterkering te verminderen.

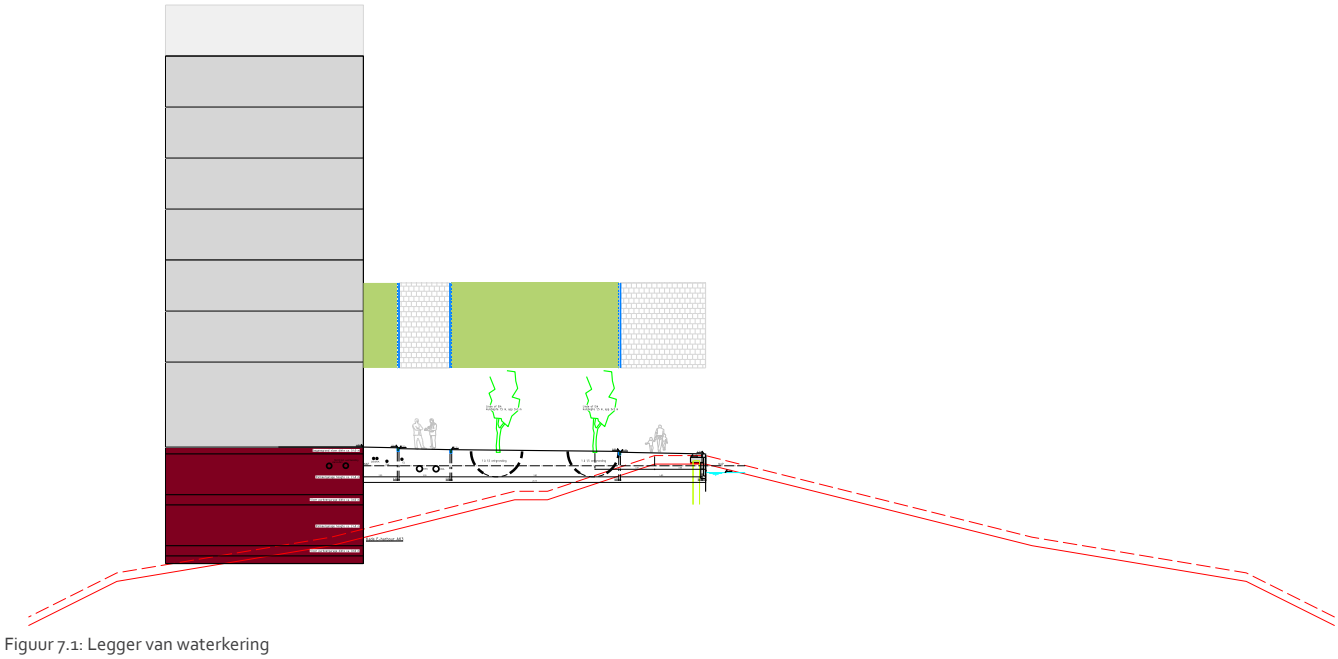
Vanwege het toenemende risico op extreme neerslag dient het maaiveld zodanig te zijn ingericht dat het overtollige water geen schade, grote overlast, gevaarlijke situaties of blokkade van hoofdwegen veroorzaakt. Voor de verwerking van hemelwater geldt het beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021:

- Het streven is om een bui van 60 mm per uur te kunnen verwerken zonder schade in bebouwing of aan vitale infrastructuur en blokkade van grote gemeentelijke verkeersknooppunten. Hierbij wordt circa 20 mm per uur verwerkt door de riolering, de andere 40 mm per uur wordt in de openbare en particuliere ruimte geborgen en/of via de openbare ruimte afgevoerd (Amsterdam Rainproof).
- Zo mogelijk wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd en/of (her)gebruikt. Vertraagde afvoer ontlast afvoerbuizen en het oppervlaktewatersysteem tijdens piekbuien. Hemelwater kan tijdelijk geborgen worden op daken, in tuinen en parken, oeverzones en binnen het straatprofiel. Op deze manier wordt bijgedragen in het verder terug dringen van de kans op wateroverlast op- en direct rondom het plangebied bij hevige neerslag.

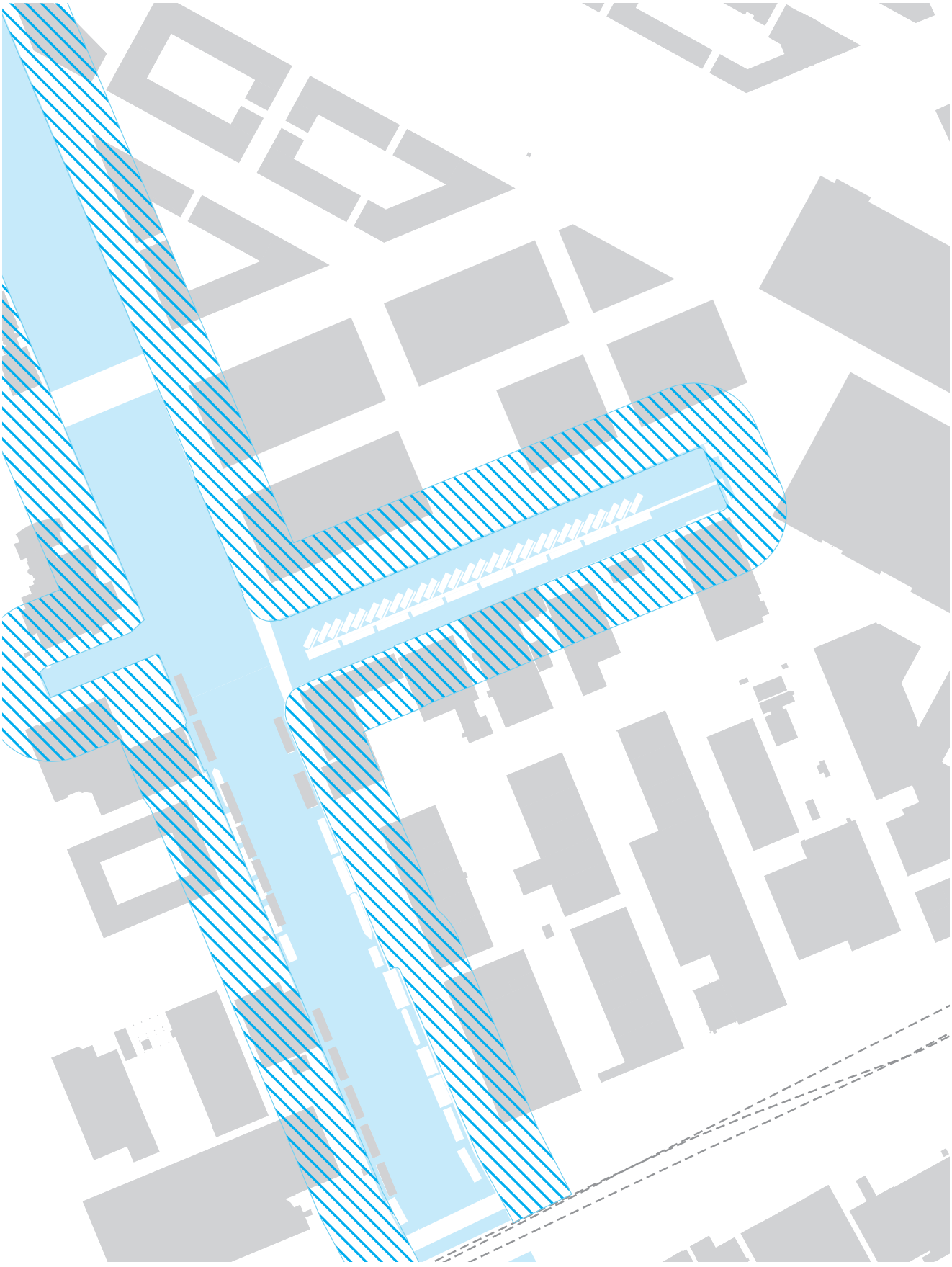
In de huidige situatie is er tijdens hoosbuien geen sprake van grote knelpunten binnen de plangrenzen (Figuur 2-7); het overtollige hemelwater kan door de beperkte hoeveelheid gebouwen en de gunstige oriëntatie van de straten in het gebied makkelijk afstromen naar het oppervlaktewater.

Op basis van de huidige plankaart valt nog niet te toetsen of het plangebied in de toekomst een extreme bui goed kan verwerken. Het is noodzakelijk om de vloerpeilen van de nieuwe bebouwing hoger te kiezen dan de openbare ruimte in de omgeving en ter plaatse van de gebouwen zo nodig op te hogen zodat er voldoende waterbergingscapaciteit in het maaiveldontwerp kan worden gerealiseerd zonder dat de gewenste ontwateringsdiepte in het geding komt. Verder wordt geadviseerd in het plangebied een groene en klimaatrobuuste inrichting van de private ruimte te stimuleren; bijvoorbeeld in de vorm van groene of blauwe (waterbergende) daken en groene binnentuinen.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodem tegen te gaan, dient het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen te worden. Daarnaast dient bij het beheer zo min mogelijk gebruik te worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater.



Figuur 7.1: Legger van waterkering



Figuur 7.2: Kernzone van de waterkering

Archeologie 8

Bureau Monumenten & Archeologie in september 2018 een quickscan Archeologie verricht voor het terrein van Amstelkwartier 3e fase. Sporen van ontginning en landgebruik daterend vanaf de late middeleeuwen. Er zijn geen historische aanwijzingen voor historische bewoning van het plangebied (kaart Amstel-, Gooi- en Vechtgebied 1540, Drogenham 1700, Kadaster 1832, PW 1929). Eventuele archeologische resten zijn aangetast bij grootschalig grondverzet ten tijde van de inrichting van het industrieterrein in de 20ste eeuw (PW 1983). Voor de planlocatie geldt vanwege een negatieve verwachting vrijstelling van archeologie bij alle bodemingrepen. In het kader van de ontwikkeling en uitvoering van het stedenbouwkundig plan hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt conform de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de uitvoering van bodemroerende werkzaamheden.

Lage archeologische waarde: zones C en D

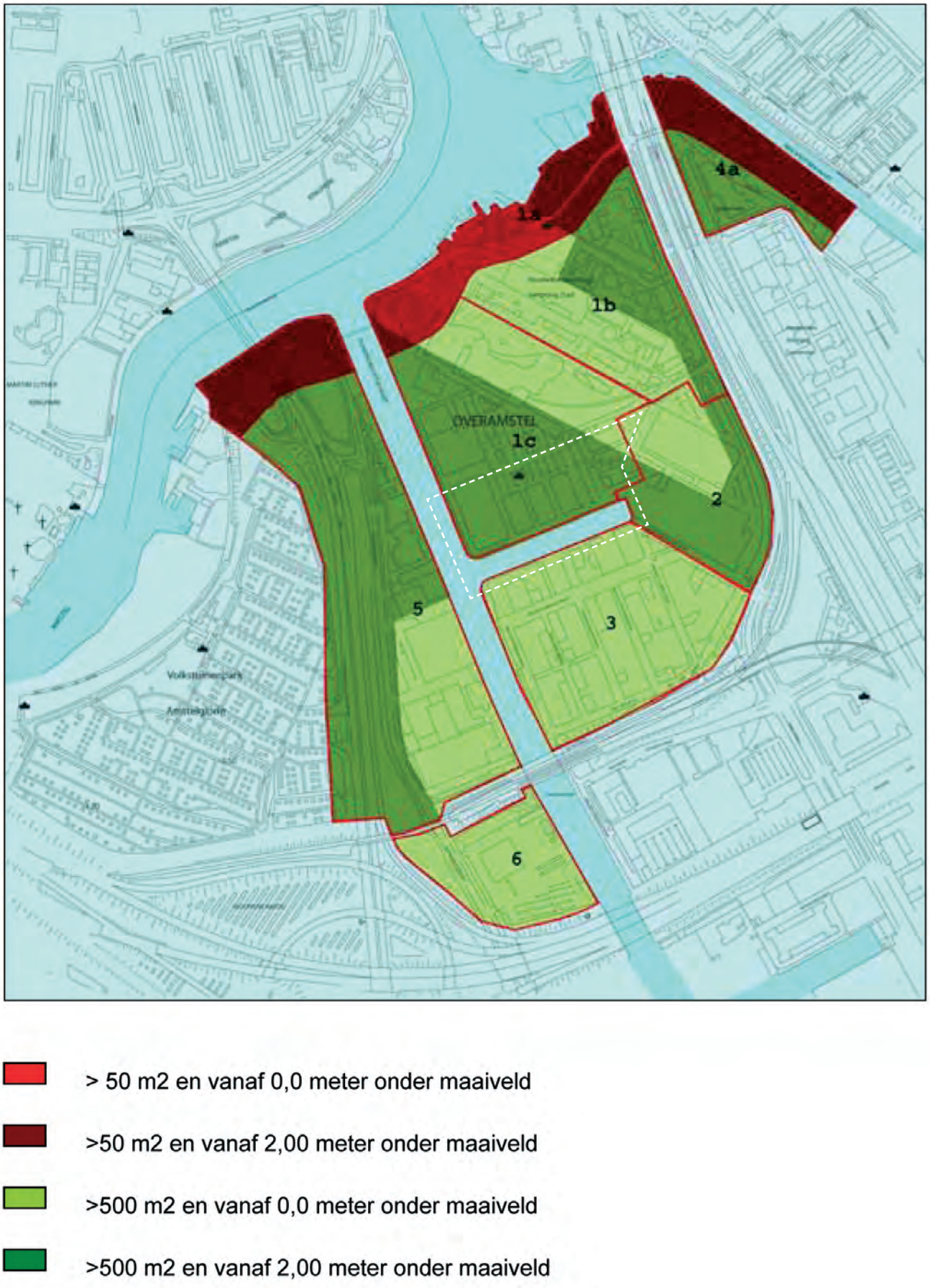
Zones C en D in een gebied waarin het maaiveld niet is opgehoogd tussen 1945-1960

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.

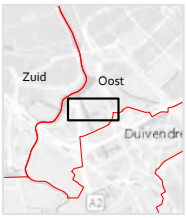
Figuur 8.1: Uitleg archeologische waardes



Figuur 8.2: Kaart archeologische waardes

Gemeente Amsterdam

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB



Archeologische quickscan QS 18-141
Amstelkwartier 3de fase

Monumenten en Archeologie
Rapport: QS 18-141
ARCHIS: 4638509100
Opdrachtgever quickscan:
Ruimte en Duurzaamheid

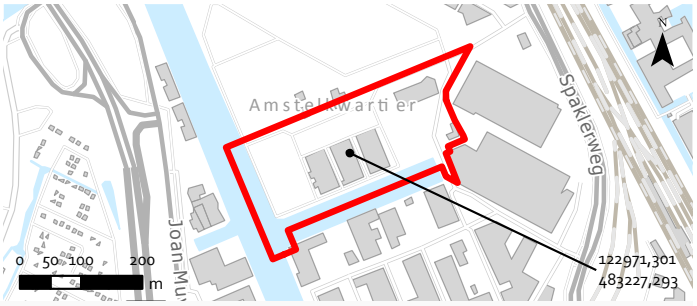
Opsteller: T. Terhorst MA
Datum: 26-9-2018

Autorisatie en selectiebesluit:

Prof. dr. J.H.G. Gawronski
Sr KNA-Archeoloog Ma (wb)
Hoofd Archeologie MenA

Gegevens planlocatie (A01, A03, A07)

Adres/toponiem	Amstelstroomlaan
Plaats/gemeente	Amsterdam
Kadastrale aanduiding	
Bevoegde overheid	Gemeente Amsterdam



Aanleiding waardestelling (A01, A03)

Procedure	Risico inventarisatie
Huidig gebruik terrein	(Deels) bebouwd
Aard geplande ingreep	Aanleg gemengde stadsbuurt
Diepte bodemingreep	Onbekend
Oppervlakte bodemingreep	Onbekend

Eerdere waardestellingen (A04, A05)

Archeologisch veldonderzoek	Geen waardestellend veldonderzoek tot heden
Archeologisch bureauonderzoek	Negatieve verwachting (BO 10-148)
Archeologische Monumentenkaart (AMK)	Geen vermelding ()

Gespecificeerde verwachting (A04, A05, A06)

Bodem	Bodemtype: Rivierklei op veen (VGKA); Grondwaterstand: 1,4 m - NAP; Maaiveldhoogte: 0,5 m + NAP
Dikte recent ophogingspakket	Ca. 2,5 m (huidig peil - polderpeil)
Verwachting	Sporen van ontginning en landgebruik daterend vanaf de late middeleeuwen. Er zijn geen historische aanwijzingen voor historische bewoning van het plangebied (kaart Amstel-, Gooi- en Vechtgebied 1540, Drogenham 1700, Kadaster 1832, PW 1929). Eventuele archeologische resten zijn aangetast bij grootschalig grondverzet ten tijde van de inrichting van het industrieterrein in de 20ste eeuw (PW 1983).
Verwachte archeologische resten	Nvt

Gemeentelijk beleid (A01, A06, A08)

Verwachtingswaarde	Negatief (verstoord)
Beleidscategorie	11: Vrijstelling van archeologisch onderzoek.

Conclusie: selectiebesluit (A07)

Vervolgstap	Vrijstelling
Samenvatting en toelichting	Voor de planlocatie geldt vanwege een negatieve verwachting vrijstelling van archeologie bij alle bodemingrepen. In het kader van de ontwikkeling en uitvoering van het stedenbouwkundig plan hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt conform de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de uitvoering van bodemroerende werkzaamheden.

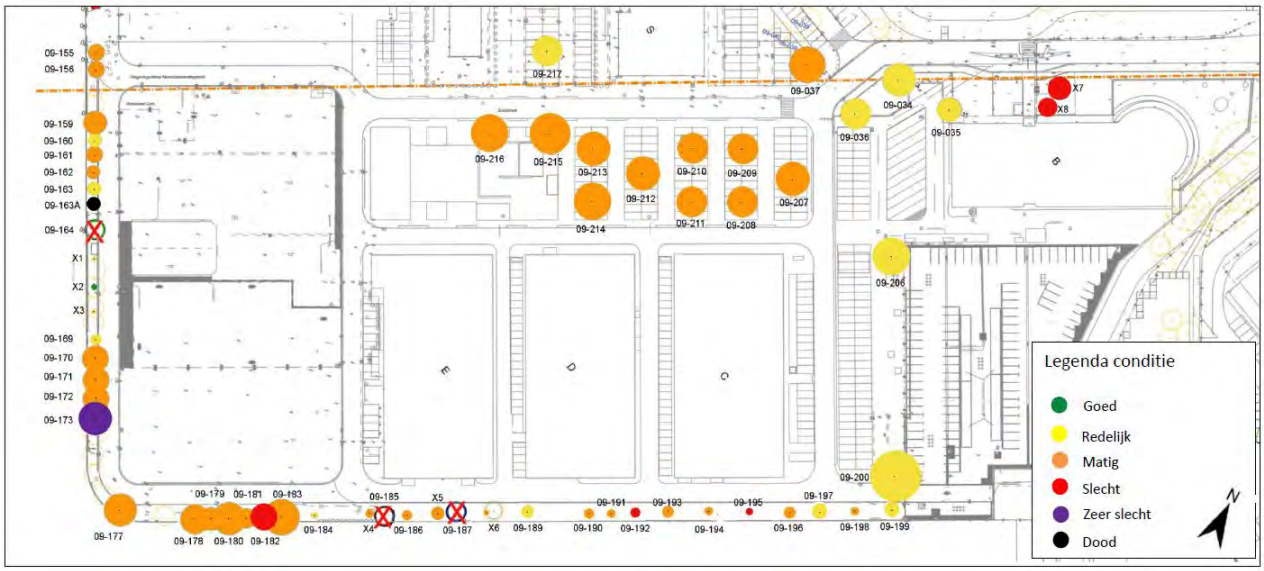
Bomen

10

Door benodigde sanering moeten circa 50 bomen van middelmatige kwaliteit worden gekapt. In het huidige schetsontwerp worden hier circa 120 bomen voor terug geplant in het gebied.



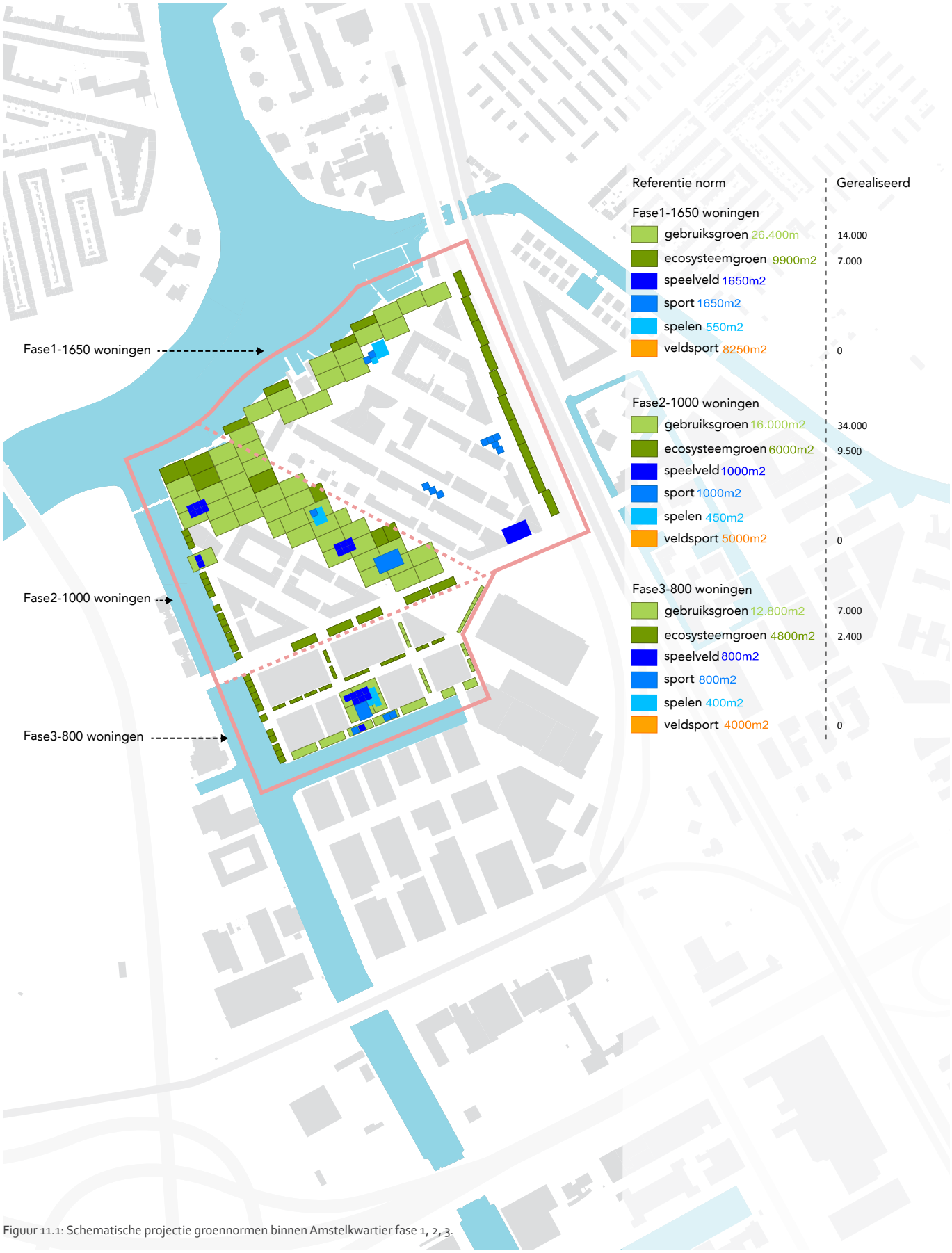
Figuur 10.1: Bestaande bomen



Figuur 10.2: Conditie bestaande bomen

Groennormen projectie

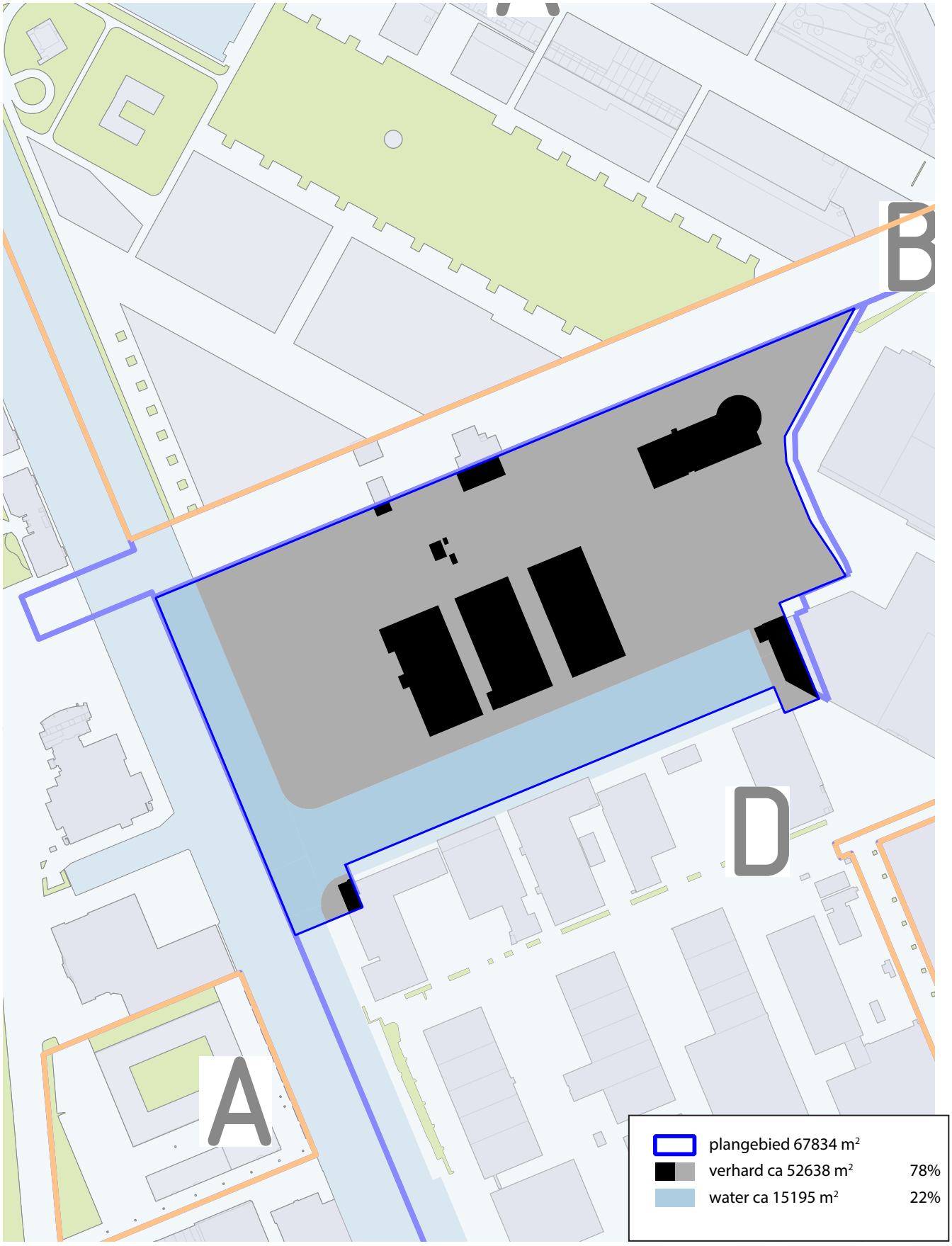
11



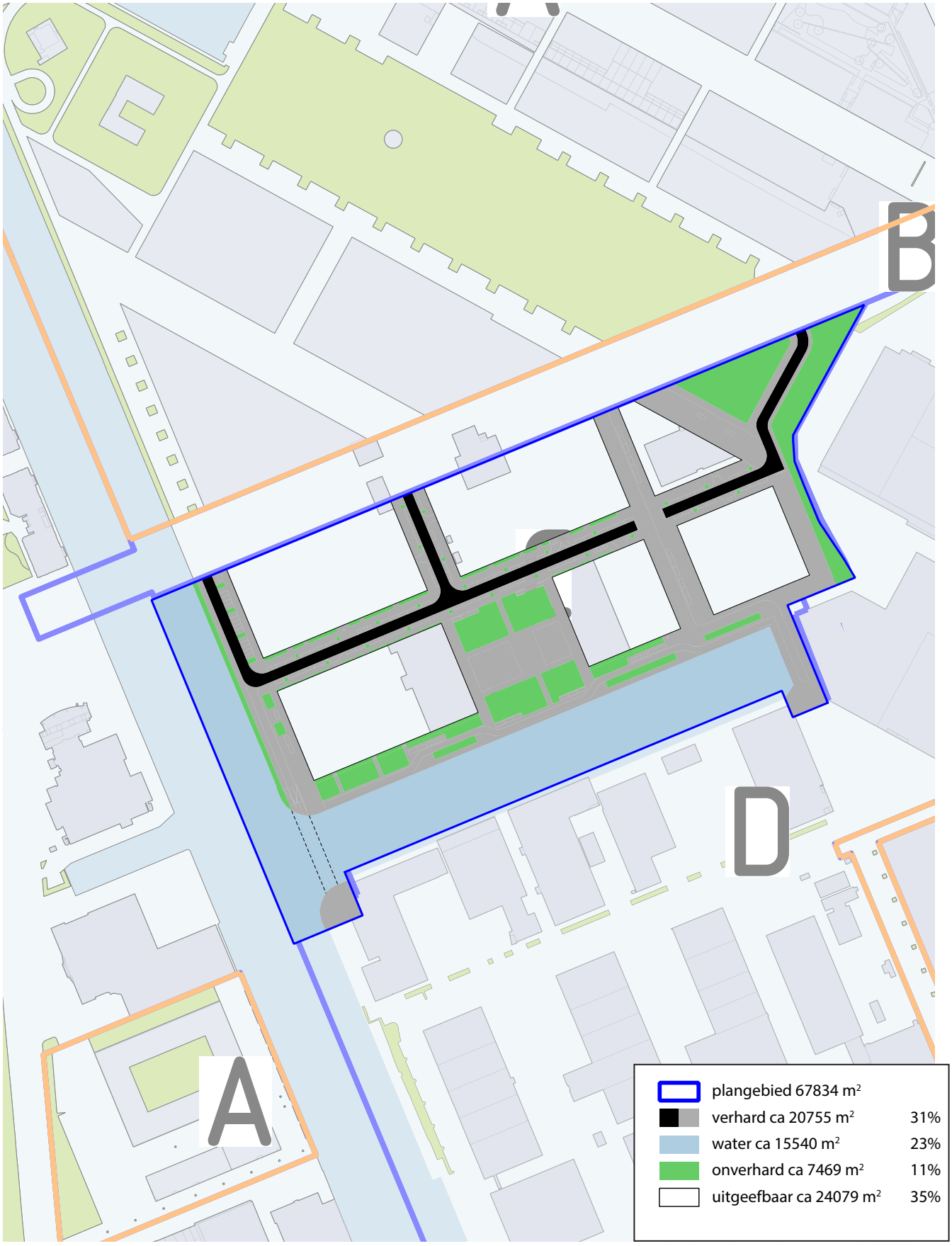
Figuur 11.1: Schematische projectie groennormen binnen Amstelkwartier fase 1, 2, 3.

Verhard/onverhard

12

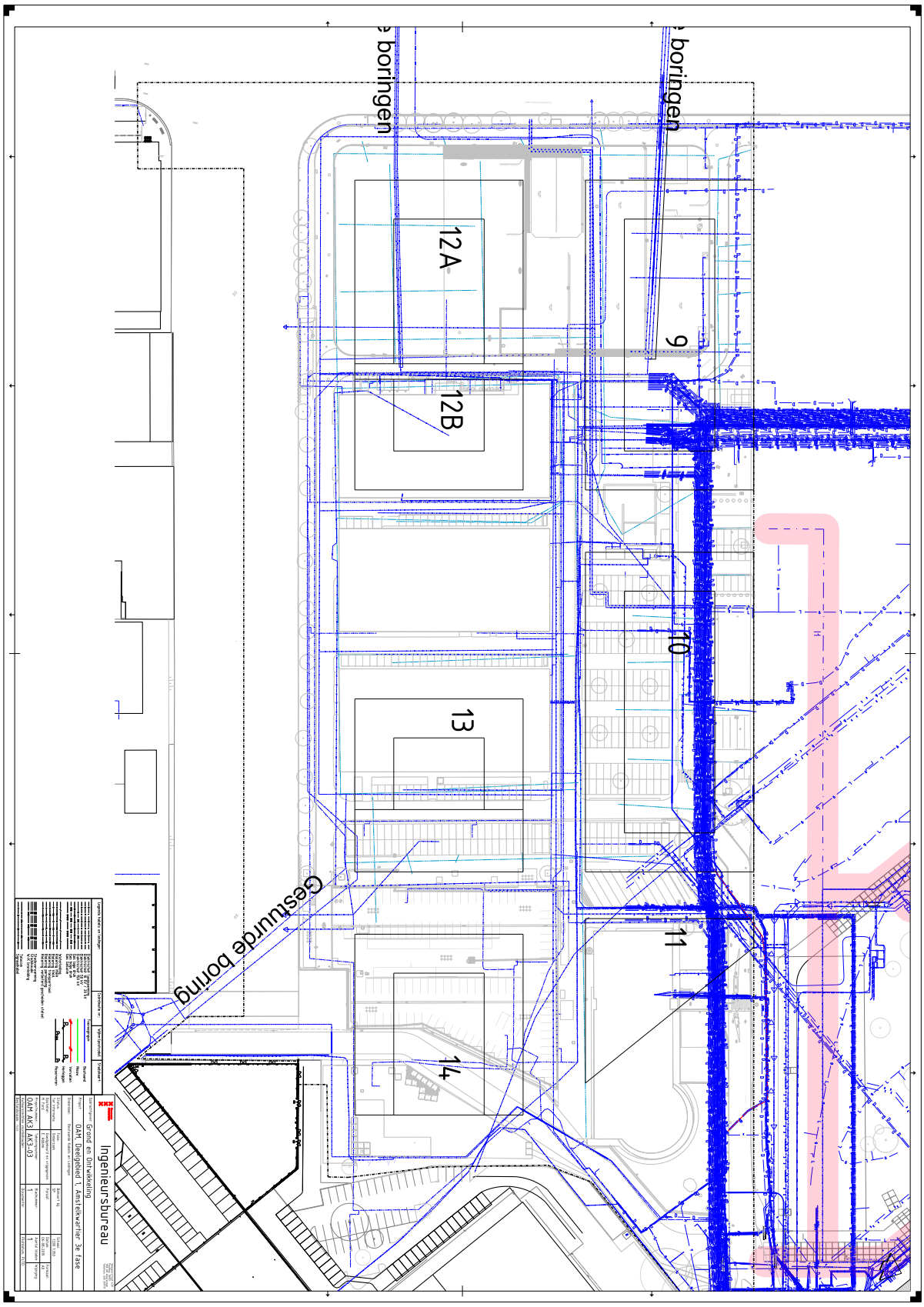


Figuur 12.1: Situatie 2018 (bestaand)

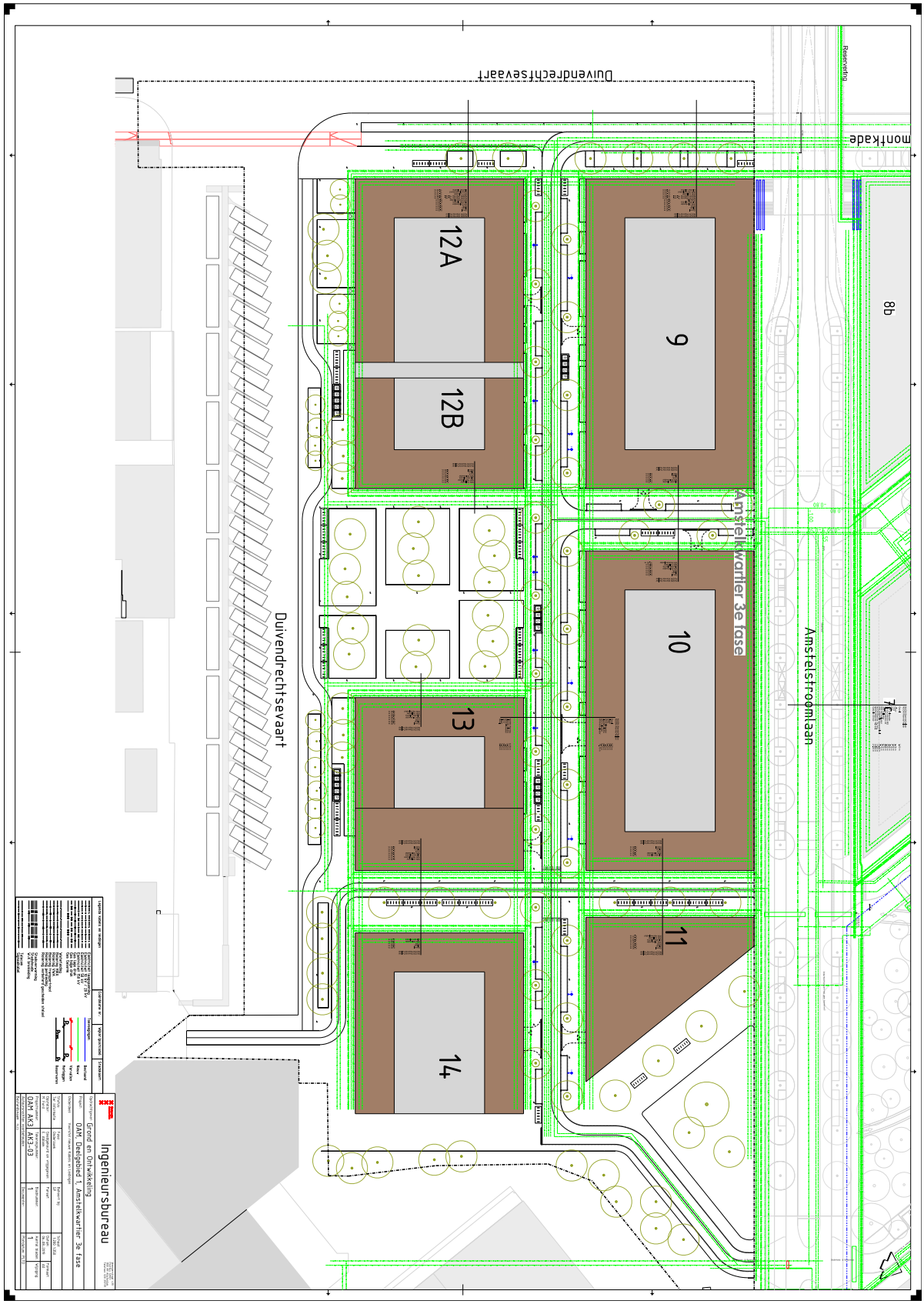


Figuur 12.2: Nieuwe situatie

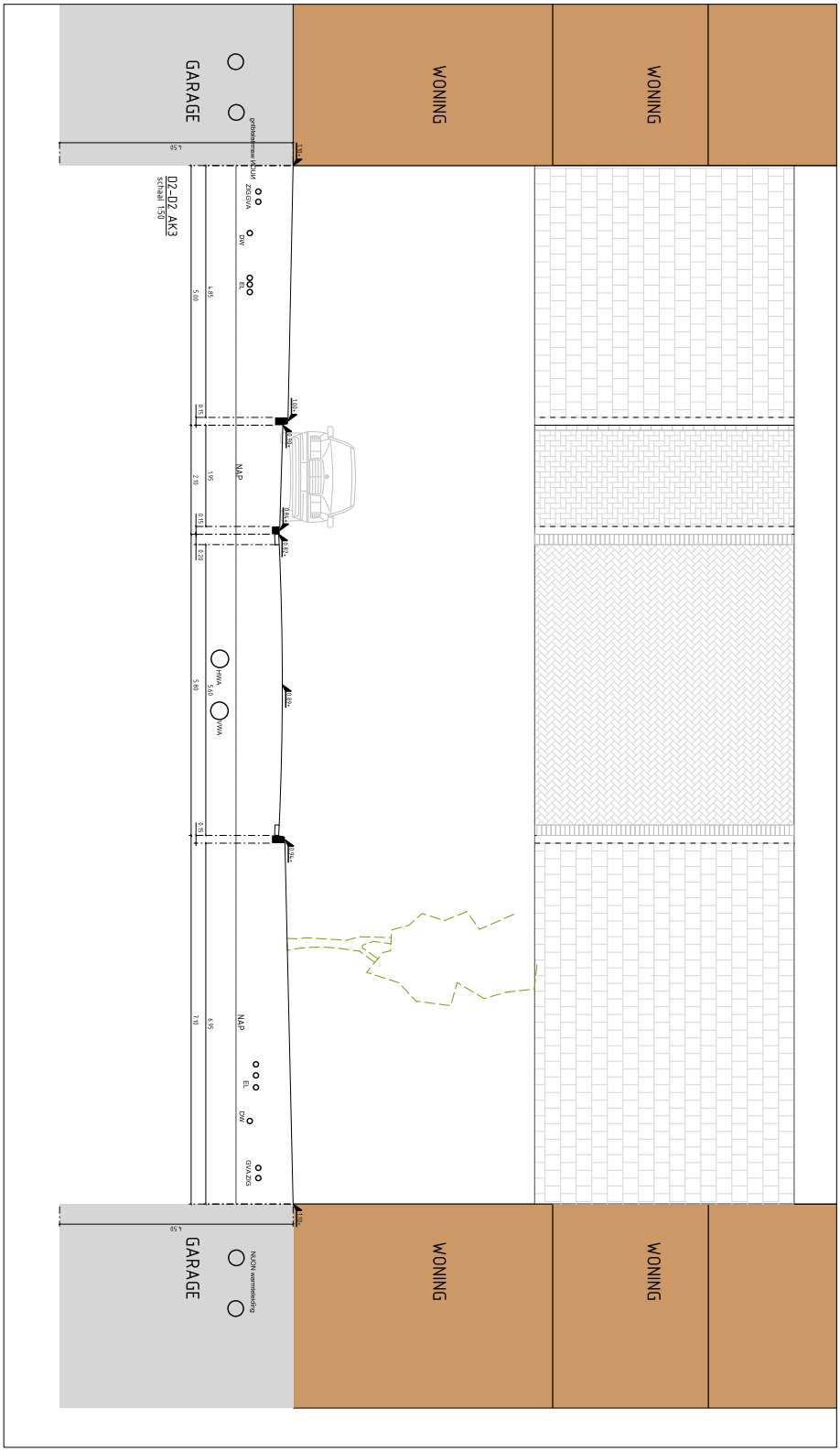
Kabels en leidingen 13



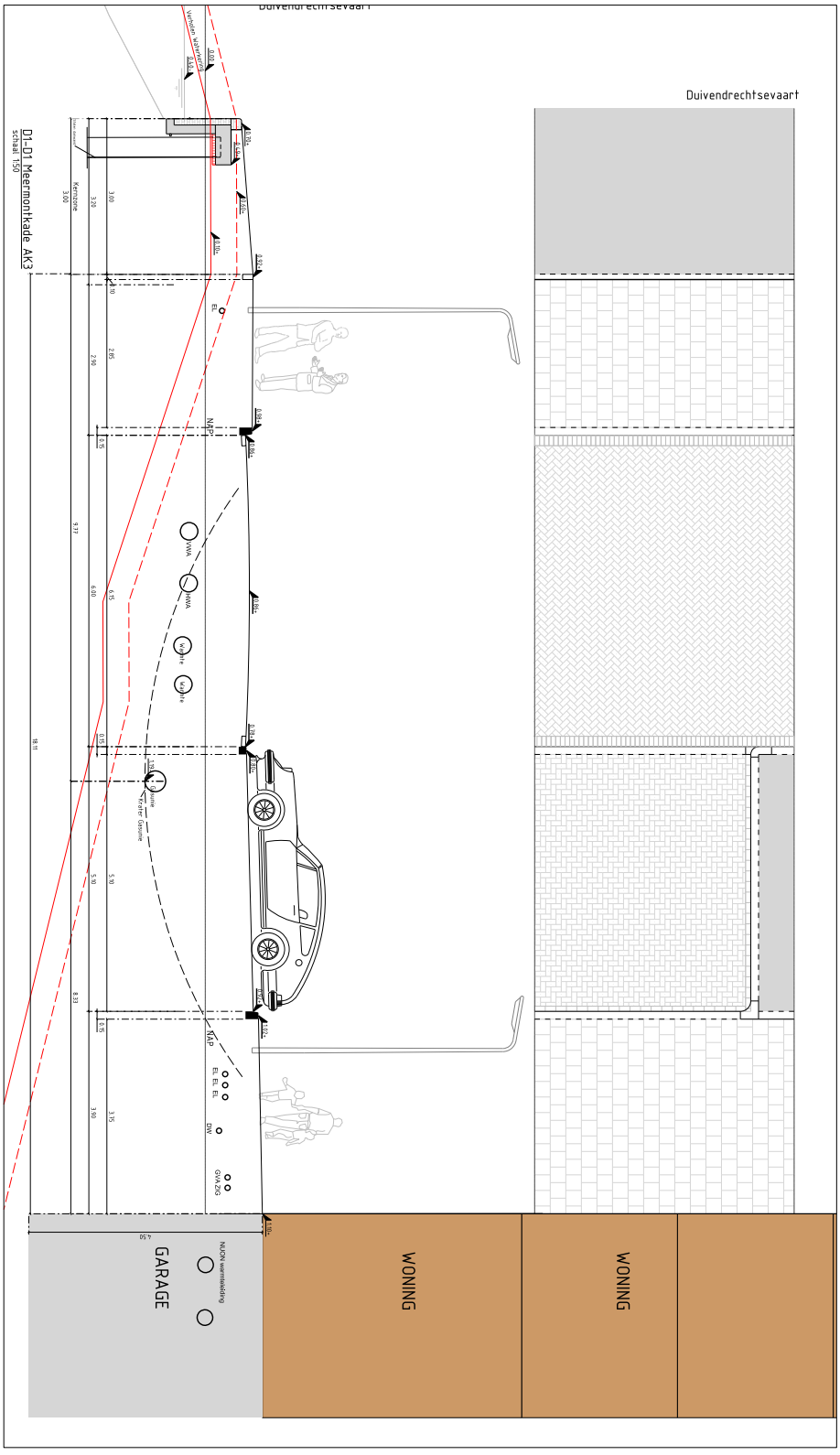
Figuur 13.1: Kaart bestaande situatie kabels en leidingen



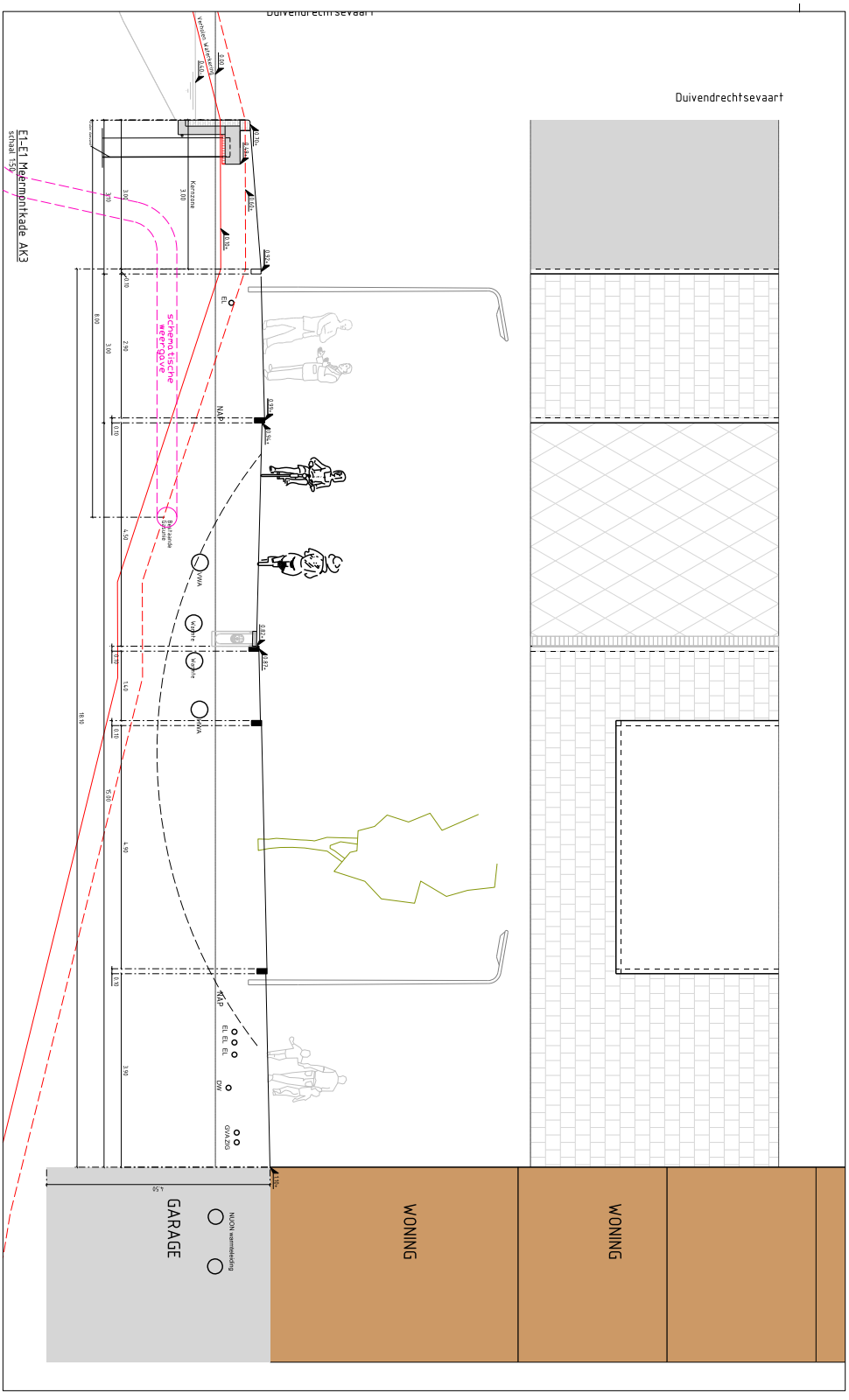
Figuur 13.2: Kaart nieuwe situatie kabels en leidingen



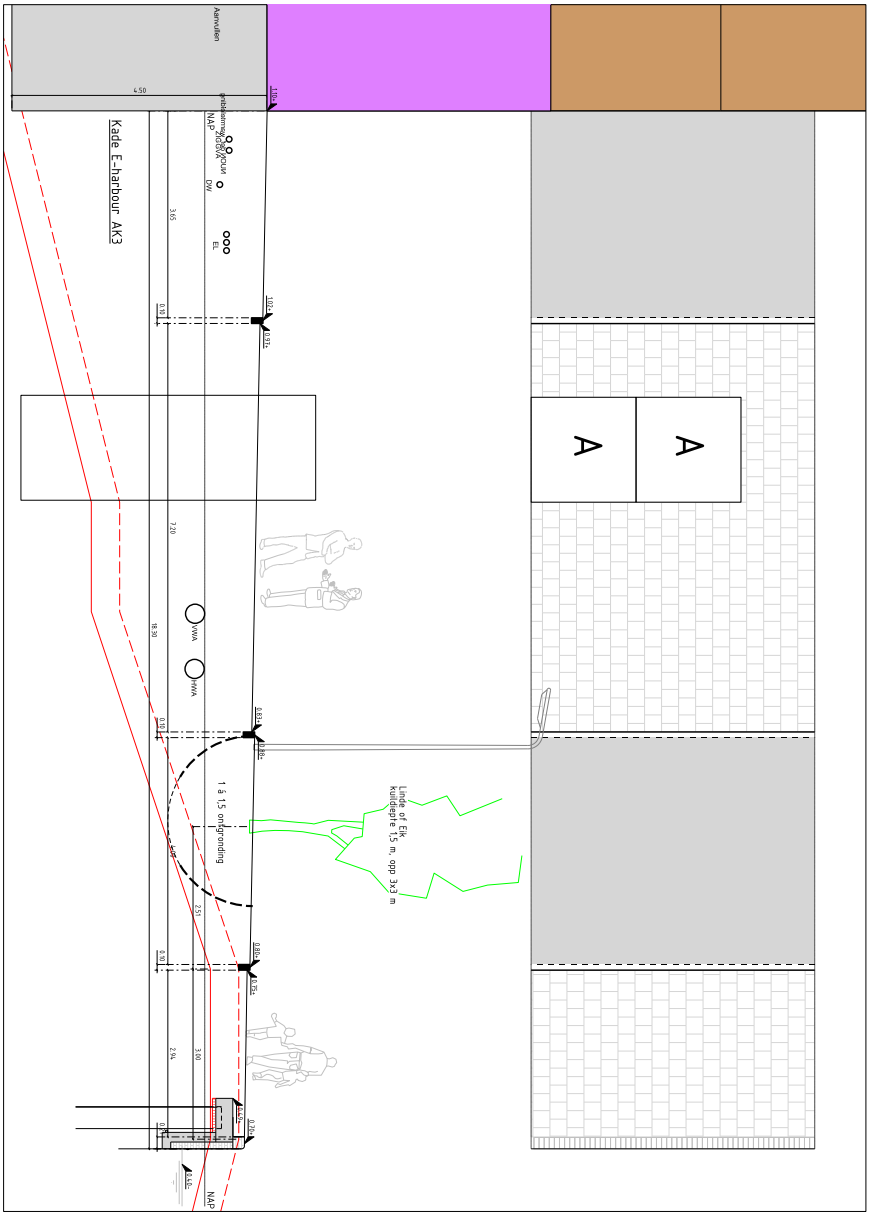
Figuur 13.3: Doorsnedes nieuwe situatie kabels en leidingen



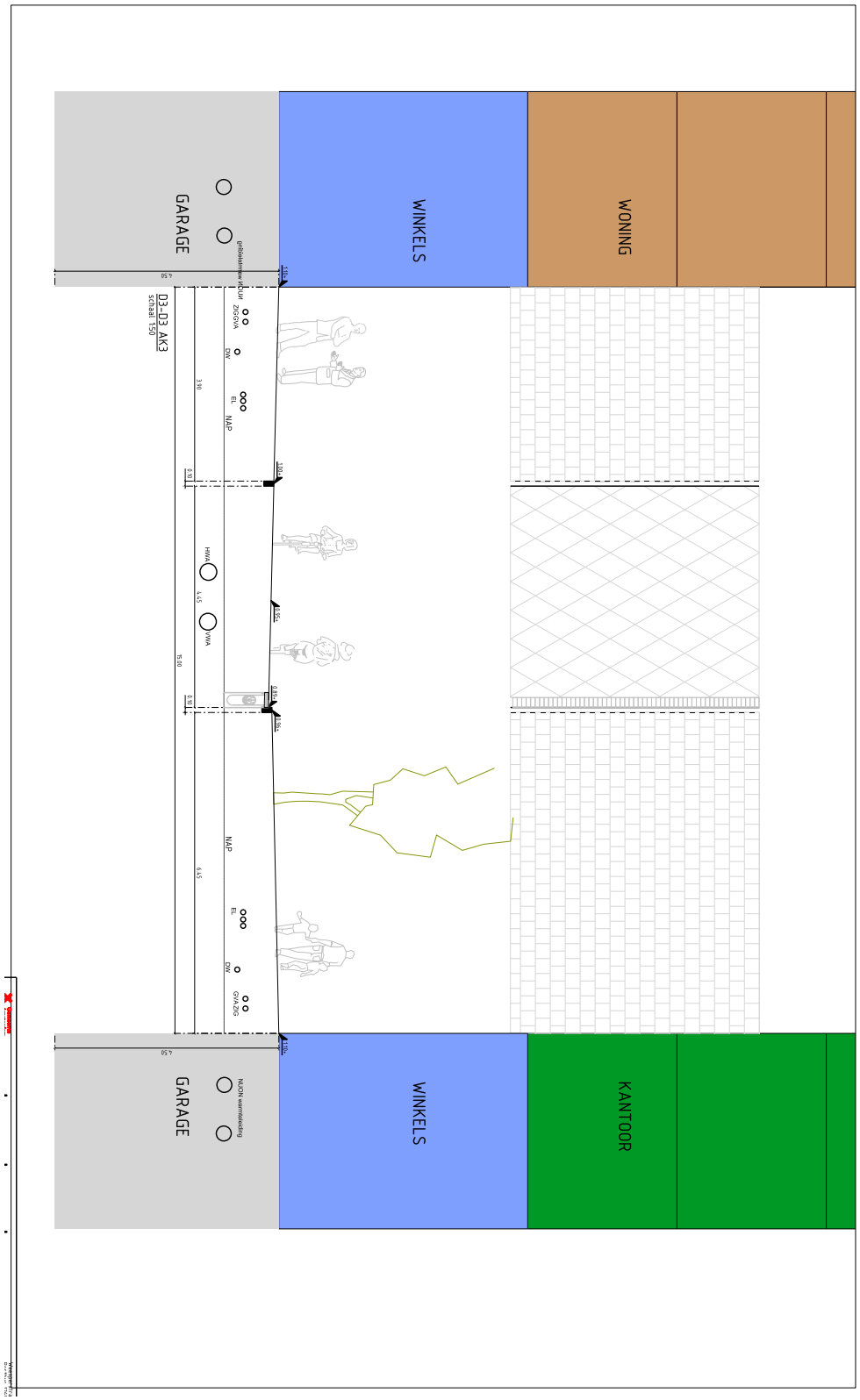
Figuur 13.4: Doorsnedes nieuwe situatie kabels en leidingen



Figuur 13.5: Doorsnedes nieuwe situatie kabels en leidingen



Figuur 13.6: Doorsnedes nieuwe situatie kabels en leidingen



Figuur 13.7: Doorsnedes nieuwe situatie kabels en leidingen

Gemeente Amsterdam

Advies auto- en fietsparkeren (update)

Naam project: Amstelkwartier 3e fase

Advies afgegeven door: Egbert Kolvoort , Team Parkeerbeleid V&OR
Op datum: 8 juli 2019
Aan Rob Brink
Omschrijving project: Amstelkwartier 3e fase
Ligging: Gebiedslocatie B

Bestaande situatie bedrijventerrein (NUON)
Nieuwe situatie Wonen en voorzieningen

Vigerende normen en kaders

Nota Parkeernormen Auto (2017)

Parkeernormen B-locaties		
Categorie	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm
Woningen < 30 m2 bvo	0,1 (> 100 woningen)	1
Woningen 30-60 m2 bvo	0,3	1
Woningen >60 m2 bvo	0,6	1
Bezoekers van woningen	0,1	0,1
Sociale en middeldure huurwoningen	geen	1
Bedrijven en kantoren	Geen	1 parkeerplaats per 125 m2 bvo
Voorzieningen	O.v.b. CROW kencijfers en Actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.	

Beschrijving

Het terrein waar Amstelkwartier 3e fase gerealiseerd wordt is nu nog in gebruik door Liander. In de toekomst komen hier woningen, voorzieningen en scholen.

Het programma voor Amstelkwartier 3e fase ziet er als volgt uit:

Parkeerbehoefte woningen

In Amstelkwartier 3e fase worden 800 woningen gerealiseerd, waarvan 80% in de sociale huur sector en het middensegment. De overige 20% is vrije sector koop. De minimumnorm voor sociale huur en middensegment is 0, het maximum 1 pp per woning. Voor de koopsector is de bandbreedte kleiner, uitgaande van woningen groter dan 60 m² is die tussen 0,6 en 1 pp per

woning. Vanwege de woningdifferentiatie en de grote bandbreedte is het minimum aantal bewonersparkeerplaatsen 96 en het maximum 800. Bewonersparkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden. Bewoners komen *niet* in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte.

De norm voor bezoekersparkeren woningen is 0,1 pp/woning. Voor 800 woningen zijn dan 80 bezoekersparkeerplaatsen nodig. Deze kunnen zowel in de openbare ruimte als in voor bezoekers toegankelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein worden aangeboden.

Woningen

	Aantal	pp minimum	pp maximum	pp bezoekers
Sociale huur (40%)	320	0	320	32
Middensegment (40%)	320	0	320	32
Koop (20%)	160	96*	160	16
Woningen (totaal)	**800**	**96**	**800**	**80**

* uitgaande van minimaal 60 m² bvo per woning

Parkeerbehoefte voorzieningen

De Nota Parkeernormen auto 2017 geeft normen voor woningen en kantoren. Voor alle andere functies – voorzieningen – wordt de parkeerbehoefte op basis van de actuele CROW kencijfers (1 december 2018) bepaald.
Voor de voorzieningen in Amstelkwartier 3e fase is uitgegaan van de laagste parkeerkencijfers voor de diverse functies, uitgaande van gebied 'centrum' en 'sterk verstedelijkt'. Bij elke soort voorziening is een aanname gedaan over de invulling. Het piekmoment in parkeerbehoefte kan verschillen, afhankelijk het type voorziening.

Voor de voorzieningen zijn uitgaande van de CROW kencijfers in totaal 183 tot 243 parkeerplaatsen nodig, waarvan 57 tot 114 voor de functies zelf (medewerkers) en 126 tot 129 voor bezoekers.

De verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer in Amsterdam is lager dan gemiddeld in Nederland. Op de totalen kan een 'korting' van 22% toegepast worden omdat de verkeersgeneratie voor Amsterdamse voorzieningen lager is dan het landelijk gemiddelde. Hierbij is aangenomen dat het kortingspercentage van 22,2% dat voor supermarkt en detailhandel geldt, ook recht doet aan de andere voorzieningen.

Laden en lossen

Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met de behoefte aan laden en lossen. Bij de supermarkten komen meerdere vrachtwagens per dag, doorgaans zgn. bakwagens van maximaal 12 meter lengte. Ook ten behoeve van de overige functies moet voldoende mogelijkheid zijn om te kunnen laden en lossen. Uiteraard moet er ook gelegenheid zijn om bestelwagens van pakketdiensten zonder onnodige hinder voor het overige verkeer te laten stilstaan.

Zoen en zoef

In het oorspronkelijke adviesverzoek (eind 2017) is de vraag gesteld of er een 'kiss and ride' c.q. 'zoen en zoef' voorziening bij de scholen gerealiseerd moet worden en zo ja, wat de capaciteit daarvan zou moeten zijn.

Het halen en vooral brengen van leerlingen door ouders kent een korte, hevige piek tussen ca. 8 en 9 uur 's ochtends. Die piek is zo groot dat een aparte 'zoen en zoef' voorziening geen oplossing zal zijn. Een goede en veilige inrichting van de openbare ruimte, die ouders de gelegenheid geeft om veilig te stoppen - parkeervak - en de kinderen naar de school te brengen zonder de daarbij de doorstroming te blokkeren heeft de voorkeur. Maar de beste optie is natuurlijk dat ouders de kinderen lopend of per fiets naar school brengen.

Tabel parkeerbehoefte voorzieningen

	m² bvo	Kencijfer/100 m² bvo, **tenzij**	Parkeer-plaatsen	% bezoekers	pp medew	pp bezoekers
Supermarkt 1	1.875	1,5*	28	93	2	26
Supermarkt 2	1.875	1,5**	28	93	2	26
Detailhandel 1 (dagelijks)	625	1,8***	11	72	3	8
Detailhandel 2 (niet dagelijks)	625	1,8***	11	72	3	8
Horeca	1.250	4 ****	50	90	5	45
Basisschool (alles-in-één school) 1	3.349/17 lokalen	**0,5** ******	9	0	10	0
Basisschool (alles-in-één school) 2	3.349/17 lokalen	**0,5** ******	9	0	10	0
Buurtkamer	120	PM	1	0	1	0
Gezondheidscentrum	1.100	1 *******	22	55	10	12
Behandel/woonlocatie jeugd	200	PM	2	0	2	0
Cultureel/maatschappelijk (bijv. bibilotheek)	1.000	0,1	1	97	0	1
Kantoor/bedrijf/werkplekken etc.	1.500 tot 11.500	0,6 ********	9 - 69	5 (kantoor)	9 -66	0 - 3
TOTAAL	**16.868 – 26.868**		**182 – 242**		56 – 113	126 – 129
Totaal na korting 22% ivm lagere verkeersgeneratie Amsterdam			**142 – 189**		43 - 88	98 – 101

* full service supermarkt middelhoog/hoog prijsniveau, gebied: centrum/zeer sterk stedelijk
** full service supermarkt laag/middellaag prijsniveau, gebied: centrum/zeer sterk stedelijk
*** buurt en dorpswinkelcentrum, gebied schil centrum/zeer sterk stedelijk
**** café/bar/cafetaria, gebied: centrum/schil centrum/zeer sterk stedelijk
***** commerciële dienstverlening, gebied: centrum/zeer sterk stedelijk
****** basissschool per leslokaal, gebied: centrum/zeer sterk stedelijk; 400 leerlingen/17 groepen/lokalen
******* gezondheidscentrum per behandelkamer. Aanname: 50m² bvo per behandelkamer.
******** o.b.v. kencijfer kantoor/bedrijfsverzamelgebouw: 0,6 pp/100 m²

Parkeervergunningen onderwijs

In het oorspronkelijke adviesverzoek (eind 2017) is de vraag gesteld of voor het autoparkeren van leraren een parkeervergunning voor overdag verleend kan worden, omdat parkeren op eigen terrein van de school niet reëel is. Uitgaande van de nu bekende regels is het mogelijk om een 'maatschappelijke vergunning' te verlenen aan onderwijzend personeel (Parkeerverordening 2013, art 18). Een alternatief kan het huren van parkeerplaatsen in een garage in de omgeving zijn.

Parkeren fiets en scooter (woningen)
Het belangrijk dat bij woningen goede inpandige fiets- en bij voorkeur ook scooterparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Als er geen goede voorzieningen zijn, zullen bewoners hun fiets en/of scooter in de openbare ruimte stallen, met alle gevolgen van dien. Een sprekend voorbeeld hiervan is de Villa Mokum. Daar is een inpandige fietsenstalling aanwezig, maar bewoners geven de voorkeur aan parkeren op de semi-openbare binnenplaats en de openbare ruimte rond het gebouw.

Het Bouwbesluit schrijft bij nieuwbouw van woningen een individuele berging van minimaal 5m² voor, onder andere voor het stallen van fietsen. Een gelijkwaardige oplossing in de vorm van een goed bruikbare gezamenlijke stalling heeft echter de voorkeur. Bouwbrief 2015-130 (omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) beschrijft onder welke voorwaarden een gezamenlijke fietsenberging als gelijkwaardig beschouwd kan worden. Het aantal fietsparkeerplaatsen is afhankelijk van de gebruiksoppervlakte van de woningen. Elke woning groter dan 50 m² moet daarnaast ook een extra interne berging hebben van minimaal 2,7 m². De stalling moet goed toegankelijk zijn en een comfortabele verbinding hebben met de woningen. Bij voorkeur is de stalling ook geschikt en toegankelijk voor fietsen met afwijkende maten (bakfietsen en dergelijke) en scooters. Zie voor meer informatie Bouwbrief 2015-130.

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

Het aantal fietsparkeerplaatsen is dus afhankelijk van de oppervlakte van de woningen. Als er bijvoorbeeld 800 woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 50 en 75 m² gerealiseerd worden, dan zijn 2.400 fietsparkeerplaatsen nodig. Komen er 400 woningen met een gebruiksoppervlakte < 50 m² en 400 woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 50 en 75 m² zijn 2.000 fietsparkeerplaatsen nodig.

Voor bezoekers aan woningen moet rekening gehouden worden met 0,5 fpp per woning, bij dit programma dus 400 fietsparkeerplaatsen. Het volstaat dat er voldoende plaats is voor fietsen van bezoekers, indien nodig uitgevoerd als parkeervak. Voorzieningen met 'aanbindmogelijkheid' (nietjes, rekken) zijn ongewenst, omdat ze uitnodigen tot lang parkeren, onder andere door bewoners. Maar die willen we graag in de eigen stalling hebben.

Bij woningen moet rekening gehouden worden met scooters van bewoners. In de nota Parkeernormen fiets en scooter (2018) wordt een norm van 0,13 scooterparkeerplaats per woning gehanteerd, gebaseerd op het scooterbezit per woning in Amsterdam (2015). Voor 800 woningen zijn 104 scooterparkeerplaatsen nodig. Scooters komen in de openbare ruimte terecht als er geen scooterparkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Fiets en scooterparkeerbehoefte niet-woonfuncties
Voor de niet woonfuncties is de de fiets- en scooterparkeerbehoefte uitgewerkt in onderstaande tabel:

Tabel parkeerbehoefte fiets en scooter voorzieningen

	m² bvo	norm fiets/scooter per /100 m² bvo, **tenzij**	fiets parkeer-plaatsen	scooter parkeer-plaatsen	lang/kort
Basisschool (alles-in-één school) 1	3.349/17 groepen/400 leerlingen	5/0,06 **(per 10 leerlingen)***	200	3	lang
Basisschool (alles-in-één school) 2	3.349/17 groepen/400 leerlingen	5/0,06 **(per 10 leerlingen)***	200	3	lang
Totaal basisonderwijs	**6.700/34 groepen/400 leerlingen**		**400**	**6**	
Supermarkten	3.750	4,3/0,25	161	9	kort
Detailhandel 1 (dagelijks)	1.250	4/0,25	50	3	kort
Horeca	1.250	20/1	250	13	kort
Buurtkamer	120	5/0,6 (norm kantoor/balie)	5	1	kort
Gezondheidscentrum	1.100	4/0,2	44	2	kort/lang (50/50)
Behandel/woonlocatie jeugd	200	4/0,2	8	1	lang
Cultureel/maatschappelijk (bijv. bibilotheek)	1.000	5/0,26	50	3	kort
Kantoor/bedrijf/werkplekken etc.	1.500 tot 11.500	2,9/0,25 (norm kantoor)	44 - 334	4 - 29	lang (90%)
TOTAAL overige voorzieningen	**10.170 – 20.170**		**612 - 902**	**36 - 61**	

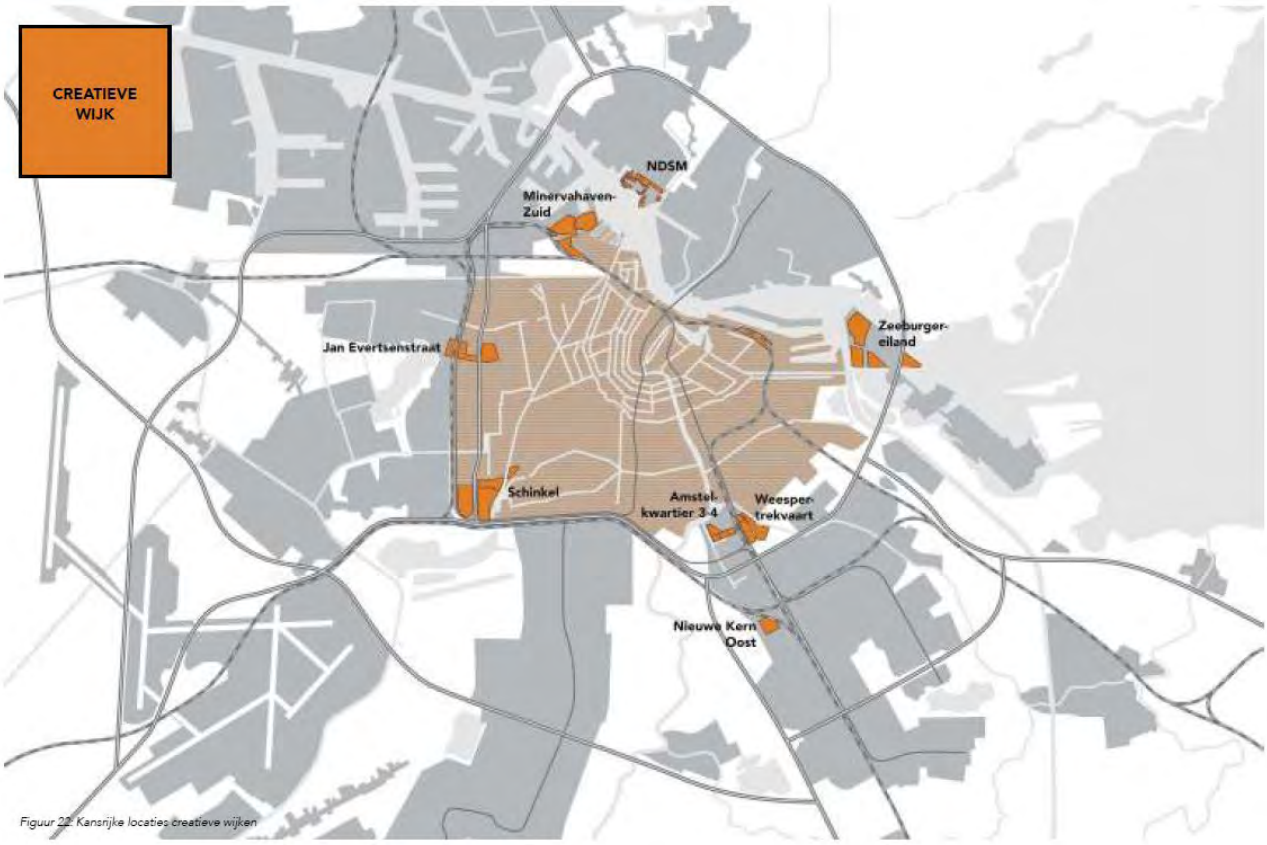
* bandbreedte parkeernorm basisonderwijs fiets 2 – 5 fpp/10 leerlingen. Hier is uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte: 5 fpp/10 leerlingen

Scholen
Bij de twee basisscholen is de (totale) verwachte parkeerbehoefte van 400 plekken, uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte. Daarvoor is zo'n minimaal 400 m² (netto) nodig.

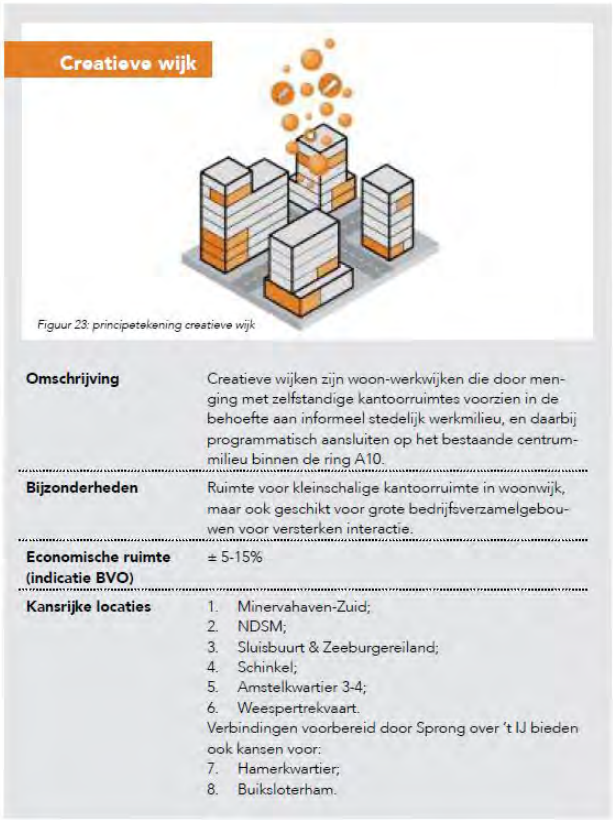
Winkels, horeca, voorzieningen
Voor de winkels, supermarkt, horeca en voorzieningen is de cumulatieve fiets- en scooter parkeerbehoefte tussen 612 en 902 fpp en tussen 36 en 61 scooterparkeerplaatsen nodig. Wat de uiteindelijke behoefte binnen deze bandbreedte zal zijn is vooral afhankelijk van het programma kantoor/bedrijf/werkplekken, etc. Horeca heeft door het grote programma in combinatie tot de hoge fiets- en scooterparkeernorm een grote impact op de parkeerbehoefte.

Kort fiets- en scooterparkeren (ca. 530 tot 580 fpp) kan in de openbare ruimte worden opgelost, vooropgesteld dat daarvoor voldoende ruimte beschikbaar is.

Afhankelijk van het uiteindelijke programma en de ruimtelijke spreiding kan dubbelgebruik van de fiets- en scooterparkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk zijn. De piekmomenten in parkeerbehoefte zijn niet voor alle functies gelijk. Met een parkeerbalans kan inzichtelijk gemaakt worden met hoeveel parkeerplaatsen in de behoefte voorzien kan worden.



Figuur 15.1: Aangewezen locaties voor creatieve wijken



Het belang van zelfstandige werkruimtes voor co-creatie en bedrijfsvestiging in woon-werkwijken wordt in wetenschappelijk onderzoek[15] onderschreven door de bewoners van het Oostelijke Havengebied. Zij geven aan dat zij weliswaar thuis kunnen werken maar toch ook behoefte hebben aan zelfstandige werkruimtes in de omgeving. Gezien de behoefte aan co-working spaces zijn deze gebieden ook geschikt voor grootschaligere kantoren zoals Spaces, Tribes en WeWork, die deze ruimtes verhuren in kleine eenheden.

De aangewezen gebieden in Koers 2025 die het meest geschikt zijn voor een menging met kleinschalige kantoren zijn:

- Minervahaven-Zuid: ligt vrij centraal in de stad en sluit aan bij het bestaande centrummilieu in Amsterdam;
- NDSM: nu al zijn op deze locatie veel kantoren aanwezig. Toekomstige menging resulteert in menging als creatieve wijk;
- Sluisbuurt en Zeeburgereiland: sluiten aan op het centrummilieu, maar de verbindingen met het Centrum, één tram en één fietsbrug, zijn op dit moment niet optimaal. Wanneer verbindingen worden geoptimaliseerd, is in een latere fase een betere mening met kleinschalige kantoorruimte mogelijk;
- Schinkel: al veel creatieve kantoren aanwezig in dit gebied dat aansluit bij bestaand centrummilieu;
- Amstelkwartier 3-4: na Amstelkwartier 1 en 2, met weinig menging, is er nu voldoende woondichtheid om in de nieuwe delen van Amstelkwartier ook te voorzien in de behoefte aan zelfstandige werkruimtes;
- Weespertrekvaart: sluit aan bij het bestaand centrummilieu, maar verbindingen zijn nog niet optimaal. Kan in samenhang worden ontwikkeld met nieuw programma op de locatie Bijlmerbajes;

15 Smit (2008 & 2012)

Figuur 15.2: Principes voor een creatieve wijk

Bewegende stad 16

De Amsterdamse Beweeglogica:

De ambitie van de Bewegende stad is: Alle Amsterdammers bewegen. Buiten én binnen, als ze onderweg zijn, door te sporten en door te spelen. De Beweeglogica laat zien hoe Amsterdam deze ambitie waar kan maken. Geïnspireerd door de Active Design Guidelines van New York legt de Beweeglogica de relatie tussen de fysieke inrichting van de stad en de (on)bewuste keuze van mensen om te bewegen. In het besef dat bewegen niet voor elke Amsterdammer even gemakkelijk is. De uitgangspunten van de Bewegende Stad benoemen de meest belangrijke aspecten die nu en op de lange termijn zorgen voor een stad die uitnodigt tot bewegen. Hier gaat Amsterdam als stad voor staan en haar best voor doen. De lijst van bouwstenen concretiseert de uitgangspunten. De lijst is flexibel wat betekent dat ze niet overal toepasbaar zijn, dit is afhankelijk van plek en opgave, en dat er bouwstenen bij kunnen komen of afvallen, afhankelijk van nieuwe inzichten of vraagstukken.

1. De Bewegende Stad geeft ruim baan aan de fietser en de voetganger

De eerste keuze van Amsterdammers om zich door de stad te bewegen is fietsend of lopend. Zowel de stad als geheel, als buurten en straten kunnen hieraan bijdragen. In een levendige en aantrekkelijke stad - een stad met een hoge dichtheid - gaan mensen graag naar buiten. Ze lopen of fietsen om naar werk, de slager, school of het café te gaan. Daarom streven we naar buurten met een gemengd voorzieningenpatroon, zodat voorzieningen te voet en per fiets goed bereikbaar zijn. Daarnaast zorgt deze menging voor levendige straten met publieke voorzieningen, winkels en bedrijvigheid en mensen die daar gebruik van maken. Een menging van functies als wonen en voorzieningen zorgt bovendien voor minder autogebruik, doordat voorzieningen in de buurt zijn. Er wordt ook een hoge dichtheid aan straten gemaakt in nieuwe buurten, omdat een fijnmazig stratenpatroon uitnodigt tot bewegen. Bij de inrichting van de openbare ruimte en de routes door de stad wordt eerst aan de fietser en de voetganger gedacht. Aan hen wordt zoveel mogelijk ruimte geboden. Omdat de inrichting van de stad om maatwerk vraagt worden voor elke plek afwegingen gemaakt ten behoeve van veiligheid, doorstroming en comfort.

BOUWSTENEN	AANSLUITING OP BELEID
Hoge dichtheid	
Amsterdam kiest bij gebiedsontwikkeling voor wijken met een hoge dichtheid.	Structuurvisie/Koers 2025
Gemengd voorzieningenpatroon	
Amsterdam streeft ernaar dat dagelijkse voorzieningen per fiets en te voet goed bereikbaar zijn.	Structuurvisie/Uitvoeringsagenda Mobiliteit/Visie Openbare Ruimte
Amsterdam faciliteert de menging van functies als wonen, werken en stedelijke voorzieningen in straten en buurten.	Structuurvisie/Koers 2025
Netwerk	
Fietsers en voetgangers krijgen in de stadsstraten letterlijk de ruimte.	MobiliteitsAanpak/Uitvoerings agenda Mobiliteit/Meerjarenplan Fiets
Amsterdam draagt zorg voor een compleet, veilig en comfortabel voetgangersnetwerk.	MobiliteitsAanpak/Uitvoerings agenda Mobiliteit/Meerjarenplan verkeersveiligheid
Amsterdam draagt zorg voor een veilig en comfortabel fietsnetwerk.	Meerjarenplan Fiets
Wijken worden goed verbonden met de rest van de stad voor fietsers en voetgangers.	MobiliteitsAanpak/Uitvoerings agenda Mobiliteit/Meerjarenplan Fiets
Amsterdam maakt slimme verbindingen, alternatieve routes, missing links en shortcuts voor fietsers en voetgangers.	MobiliteitsAanpak/Uitvoerings agenda Mobiliteit/Meerjarenplan Fiets
Amsterdam streeft ernaar dat doorgaande routes voor gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk om woonbuurten heen gaan, niet er doorheen.	MobiliteitsAanpak/ Uitvoeringsagenda Mobiliteit
Fietsen wordt zo comfortabel, efficiënt en aantrekkelijk mogelijk gemaakt door nieuwe technologieën.	Uitvoeringsagenda Mobiliteit/ Meerjarenplan Fiets
Amsterdam draagt zorg voor een goede koppeling tussen OV-haltes en het fiets- en voetgangersnetwerk.	MobiliteitsAanpak/Uitvoeringsagenda Mobiliteit/Meerjarenplan Fiets
Routes	
Fiets- en wandelroutes zijn makkelijk te vinden.	
Fietsonvriendelijke kruispunten worden veiliger en fietsvriendelijker gemaakt.	Meerjarenplan verkeersveiligheid
Amsterdam draagt zorg voor verbindingen tussen en naar groen- en sportvoorzieningen.	Sportaccommodatieplan/Agenda Groen
De directe omgeving van scholen is autoluw.	
Aantrekkelijke openbare ruimte	
Amsterdam draagt zorg voor een aantrekkelijke openbare ruimte, die uitnodigt tot wandelen. Bij gebiedsontwikkeling maakt Amsterdam wijken met een fijnmazig stratenpatroon.	Structuurvisie/Visie Openbare Ruimte
Bij gebiedsontwikkeling schenkt Amsterdam aandacht aan de overgang tussen openbare ruimte en bebouwing.	
Bij gebiedsontwikkeling wordt ingezet op de openbaarheid van schoolpleinen	Amsterdamse impuls schoolpleinen
Amsterdam geeft bij de inrichting van de openbare ruimte in woonbuurten prioriteit aan de fietser en de voetganger.	
Ruimte maken	
Bij nieuwbouw én transformatie wordt een fietsparkeernorm gehanteerd voor inpandig fietsparkeren en wordt gezorgd voor goede toegankelijkheid van de parkeergelegenheid.	
Amsterdam zorgt voor voldoende fietsparkeerplekken rond ov-haltes en voorzieningen.	Uitvoeringsagenda Mobiliteit/ Meerjarenplan Fiets
Parkeernormering en -regulering zorgen voor een andere vervoerswijzekeuze dan gemotoriseerd vervoer.	

2. In de Bewegende Stad is sport om de hoek

Sporten in de stad is een essentieel onderdeel van bewegen, zowel in verenigingsverband als het ongeorganiseerd of anders georganiseerd sporten. Om iedereen te kunnen laten sporten is er voldoende plek om te sporten bij (sport)verenigingen, in het groen, maar ook op straten en pleinen. De sportgelegenheden zitten op de juiste plek dichtbij de doelgroep, zichtbaar en uitnodigend. Ten slotte sluiten sportgelegenheden aan op de wensen van de bewoners uit de buurt.

BOUWSTENEN	AANSLUITING OP BELEID
Sportverenigingen in de buurt	
Bestaande sportvelden/sportaccommodaties in de stad worden behouden of opgenomen in nieuwe ontwikkelingen. Ze worden niet verdreven naar de randen van de stad.	Structuurvisie/Uitvoeringsagenda Mobiliteit/Visie Openbare Ruimte
Amsterdam draagt zorg voor intensiever gebruik van sportparken en sportzalen door ze (gedeeltelijk) open te stellen.	Sportplan/Sportaccommodatieplan/ AAGG/Visie Openbare Ruimte
Waar nodig worden in de buurten nieuwe sportvelden/sportaccommodaties gerealiseerd.	Sportplan/Sportaccommodatieplan/AAGG
Sporten op eigen initiatief	
Amsterdam biedt ruimte aan ongeorganiseerde en niet clubgebonden sportvoorzieningen in de buurten.	Sportplan/Sportaccommodatieplan/ AAGG/Agenda Groen
Parken zijn zodanig ingericht dat ze sportief gebruik mogelijk maken, waarbij drainage een belangrijk aandachtspunt is.	Agenda Groen/Visie Openbare Ruimte
Amsterdam biedt 'nieuwe sporten', zoals streetsports en outdoorclubs de ruimte in parken en zorgt voor de nodige voorzieningen, zoals lockers en waterpunten.	Sportplan/Sportaccommodatieplan/ Agenda Groen
Verbindingen tussen parken worden zo ingericht en gemarkeerd dat (hard) looprondjes mogelijk zijn.	Sportplan/Sportaccommodatieplan/ Agenda Groen
Het zoeken naar de geschikte invulling van sportvoorzieningen in de buurten gaat in samenspraak met de bewoners.	AAGG/Agenda Groen
Sportplekken worden goed onderhouden en beheerd, zodat sportvoorzieningen altijd in goede, bruikbare staat zijn.	Sportplan/Sportaccommodatieplan/ Agenda Groen

3. De Bewegende Stad is een speeltuin

Voor kinderen, volwassenen én ouderen geven de stad, de straten, de parken, de pleinen en het water aanleiding tot spelen en bewegen. Om te kunnen spelen moet je je veilig voelen, heb je ruimte nodig en moet de omgeving prikkelen om zelf een spel te verzinnen. Er is in de buurten niet alleen voldoende gelegenheid om te bewegen, daarnaast is ook de kwaliteit van de openbare ruimte van cruciaal belang. Groen speelt hierin een grote rol, waarbij het gaat om groen op de juiste plek, goed ontsloten, veilig en goed ingepast in de buurt. Groene plekken hoeven niet groot te zijn. Kleine, overzichtelijke plekken zijn net zo leuk. De inrichting van de openbare ruimte geeft aanleiding tot een potje voetbal, een rondje lopen met de hond of verstoppertje.

BOUWSTENEN	AANSLUITING OP BELEID
Spelen kan overal	
Amsterdam maakt straatprofielen met ruimte om te spelen, bijvoorbeeld door brede stoepen.	Visie Openbare Ruimte
De inrichting van parken en pleinen laat eigen invulling en het zelf verzinnen van een spel toe, bijvoorbeeld door flexibele gebruiksmogelijkheden.	Visie Openbare Ruimte
Braakliggende terreinen worden niet afgesloten en (tijdelijk) geschikt gemaakt om te spelen.	
Speelplekken in de buurten	
De kwaliteit van speelplekken staat voorop. We kiezen eerder voor een klein aantal goede speelplekken dan voor een groot aantal plekken die niet goed onderhouden kunnen worden.	Agenda Groen/Visie Openbare Ruimte
Amsterdam investeert in (natuur)speeltuinen door het aanbod uit te breiden en/of het bestaande aanbod te verbeteren.	Agenda Groen
Speelplekken zijn niet alleen geschikt, aantrekkelijk en toegankelijk voor kinderen, maar voor iedereen.	Age Friendly City
Schoolpleinen zijn na schooltijd openbaar toegankelijk. Amsterdam stemt de beheeropgave van schoolpleinen af met de schoolbesturen.	Amsterdamse impuls schoolpleinen
Speelplekken en schoolpleinen zijn gedurende de hele dag schoon, heel en veilig, eventueel door toezicht.	Amsterdamse impuls schoolpleinen
Ruimte voor ontspanning	
Het netwerk van groene wandel- en fietsroutes, die de stad met de regio verbinden, wordt uitgebreid.	Groene Lopers/Agenda Groen
Straten, parken en pleinen worden zo ingericht, dat ook ouderen en mindervaliden op een comfortabele en veilige manier kunnen wandelen.	Age Friendly City
Water om in te spelen	
Open zwemwater, voor sport en recreatie, is nabij en toegankelijk.	Watervisie/ Visie Openbare Ruimte

4. In de Bewegende Stad wordt niet stil gezeten

Op kantoren, in scholen en thuis, waar mensen normaal een groot deel van de dag zittend doorbrengen, worden mensen uitgedaagd te bewegen. De Bewegende Stad gaat niet alleen over de openbare ruimte. Ook de gebouwen en hun directe omgeving lokken bewegen uit door zichtbare, ruime trappen, een basketbalveld op het dak of door ervoor te zorgen dat mensen een stukje moeten lopen van de koffieautomaat naar de vergaderzaal.

BOUWSTENEN	AANSLUITING OF BELEID
Binnen gebouwen	
Nieuwe werkgebouwen, woningen, scholen en publieke gebouwen worden zo ingericht dat bewegen wordt gestimuleerd.	
Bij nieuwbouw zijn trappen en looproutes zichtbaar en uitnodigend.	
In werkgebouwen zijn voorzieningen aanwezig die sporten mogelijk maken, zoals douches of ruimte om (sport)fietsen te stallen.	
Braakliggende terreinen worden niet afgesloten en (tijdelijk) geschikt gemaakt om te spelen.	
Rond gebouwen	
Collectieve binnenhoven, tuinen, terrassen en daken worden zo ontworpen dat kinderen er kunnen spelen.	
Door het integreren van sportgelegenheid en gebouw, wordt sporten dichtbij werk of school mogelijk gemaakt.	
Schoolpleinen zijn groot genoeg om op te spelen.	



Winkelcentrum Overamstel

Eindrapport studie
oktober 2017

Rijnboutt

Winkelcentrum Overamstel

Gemeente Amsterdam

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Afgelopen maanden is er een studie verricht naar het toekomstige winkelcentrum in Overamstel op basis van 3 workshops en een excursie. Het doel was om in een kort tijdsbestek alle kennis en kunde te mobiliseren en gezamenlijk (Gemeente Amsterdam, Rijnboutt en Bureau Stedelijke Planning) een strategie te formuleren voor Overamstel.

De centrale vraag van de studie is:
"Wat is de gewenste strategie voor een inpassing van commerciële voorzieningen in Overamstel, in termen van waar, met welk programma, wanneer en in welke vorm?"

Het doel van de studie is de levering van 'bouwstenen' voor de verdere uitwerking van een nog op te stellen stedenbouwkundig plan voor Amstelkwartier 3e fase.



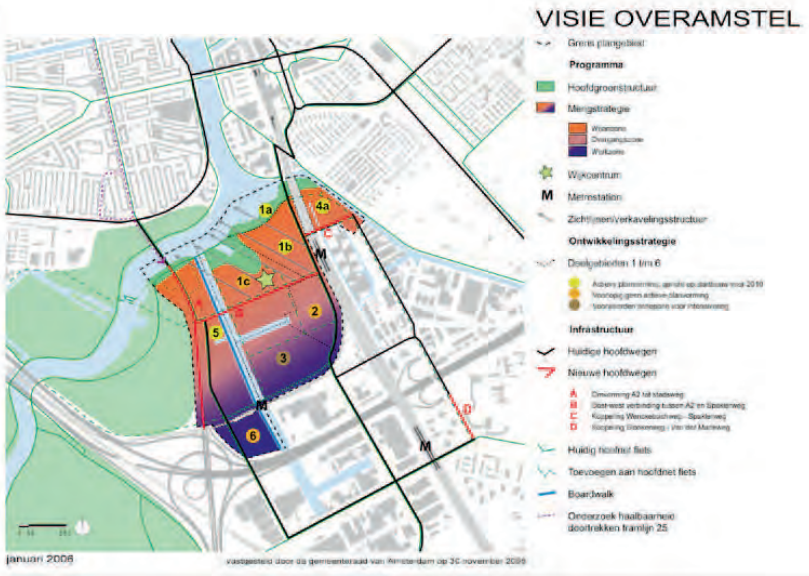
Ruimtelijke uitgangspunten
gemeente Amsterdam

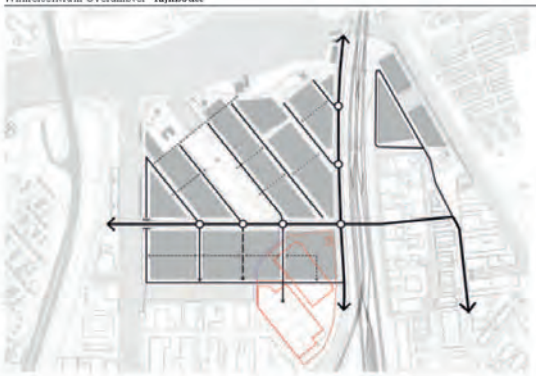
Visie Overamstel

Vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 30 november 2005.

Uitgangspunten
De centrale opgave voor het plangebied Overamstel is het transformeren van een 'traditioneel' werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied.
Om deze transformatie succesvol te laten verlopen zijn de volgende vier uitgangspunten voor de Visie geformuleerd:

- Aanhaken op de stad
- Behoud goede bereikbaarheid
- Menging wonen en werken
- Flexibiliteit







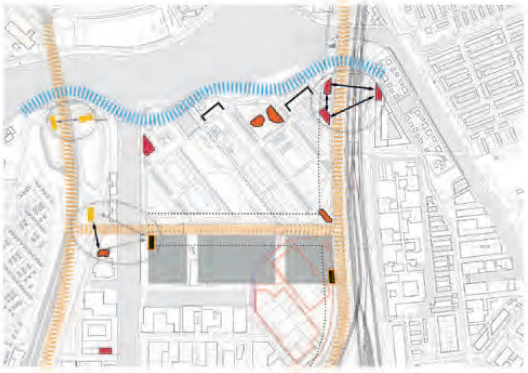






Bouwregels



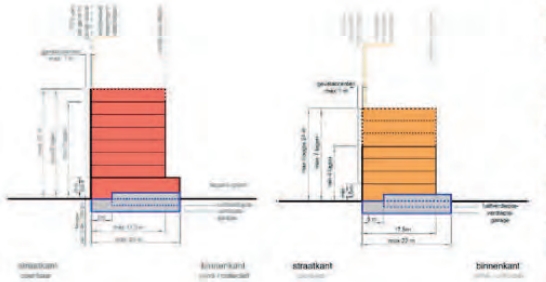


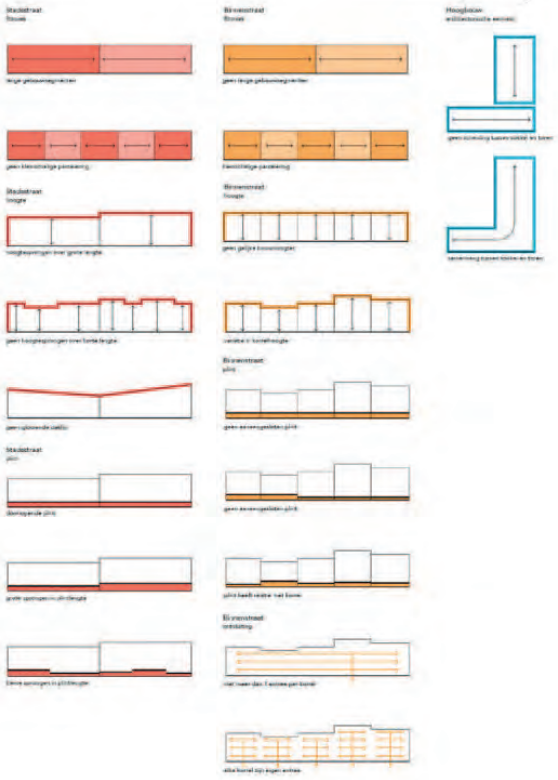
De bouwregels en de globale blokopzet zoals door de gemeente Amsterdam in bovenstaande en naastgelegen tekeningen gehanteerd zijn het uitgangspunt in de ruimtelijke studie naar bouwstenen voor het winkelcentrum Amstelkwartier.

Bouwvelden
Drie bouwvelden met mogelijk een extra (straat/verbinding door het middelste bouwveld.

Bouwhoogte
De bouwhoogte aan de Amstelstroomlaan 7 tot 8 bouwlagen, maximaal 27 meter hoog met een plint van minimaal 5 meter. Bouwhoogte overige straten 4 tot 7 lagen, maximaal 24 meter hoog, waarvan een plint van minimaal 3,5 meter.

Grondeigendommen
Een gedeelte van de bouwvelden is in erfpacht uitgegeven aan de Kroonenberg Groep.





Programmatische uitgangspunten
Bureau stedelijke planning

Context

Kenmerken Overamstel

- Afgebakend gebied tussen Amstel, A2, ringspoor en Weespertrekvaart.
- PDV-cluster Spaklerweg met onder andere Gamma, Kwik-Fit en CarpetRight. Kleine Ranzijn en Karwei in aantocht.
- Metrostation Spaklerweg (metrolijnen 51, 53 en 54) centraal in het gebied gelegen. Op grotere afstand stations Amstelstation en Duivendrecht (NS/GVB).
- Spaklerweg en De Heusweg enige doorgaande autoverbinding binnen het gebied.
- Park Somerlust (oevers Amstel) wordt verbonden met park centraal in het gebied.
- Ten westen van de A2-zone de volkstuinen van Amstelglorie (Koers 2025-locatie).
- In het gebied klein voorzieningencluster in fase 1 en in studentenwoningen Wenkebachweg

Context Overamstel-gebied

- Verschillende barrières binnen het gebied: spoorlijn, Duivendrechtsevaart, zijarmvaart
- Amstelstroomlaan als nieuwe west-oost as, tussen te versmallen Nieuwe Utrechtseweg en Weespertrekvaart.
- Nieuw is brug over Duivendrechtsevaart (2020) en tunnelonder het spoor (2022). Brug over Weespertrekvaart (2019) en zij-arm alleen voor fietsers. Tweede fiets/wandelbrug over de Weespertrekvaart onzeker.
- Westelijke aantakking vooral voor autoverkeer verbetering, oostelijke aantakking vooral voor fietsers (verbinding Watergraafsmeer). Voor auto's verbinding met W'meersub optimaal.
- Bijlmerbajes: te koop
- Kauwgomballenfabriek op Bedrijventerrein Overamstel: realisering Postillion hotel met ruim 250 kamers (opening begin 2018).



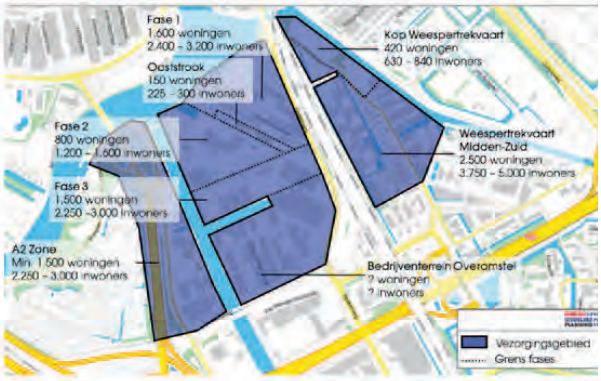


Fasering toekomstig potentieel

- Per 1/1/2016 3.053 inwoners in het verzorgingsgebied (fase 1 en studenten Weespertrekvaart, AmstelHome en Woonboten A2-zone). AZC nog niet meegenomen.
- Potentieel draagvlak (na afronding): 12.295 –16.940 inwoners (excl. Bedrijventerrein), op basis van gemiddelde woningbezetting 1,5 –2.

Belang Amstelkwartier in Overamstel

- Fase 1 Amstelkwartier momenteel voor ca. 75% opgeleverd met (naar verwachting) inmiddels (nov. 2016) ca. 1.700 bewoners.
- Momenteel is ca. 30% van het uiteindelijke aantal woningen in Amstelkwartier gerealiseerd. In het secundaire gebied is gestart met de zelfbouwkavels in het Weespertrekvaart-gebied.
- Op het totaal van minimaal 8.570 woningen (excl. Bedrijventerrein) is in Amstelkwartier momenteel minder dan 15% gerealiseerd.
- Na volledige realisering Amstelkwartier is dat minder dan 50%.



Krachtenveld voorzieningen

Ontwikkelingen in krachtenveld

- Amstelstation: maximaal 4.500 m² bvo detailhandel, van maximaal 500 m² bvo-per vestiging, aangevuld met 2 supermarkten van gezamenlijk maximaal 2.500 m² bvo. Oplevering in 2021.
- Vomar-Nobelweg: tijdelijke vestiging met vergunning van 5 jaar in 2015. Na verloop van deze vergunning: aanpassen bestemmingsplan of vertrek. Vomar koerst op het eerste.
- Venserpoldervestiging van Tanger Markt (ca. 1.000 m² wvo) recent geopend. Pand stond jarenlang leeg.
- Eerste Oosterparkstraat: nieuwe supermarkt, Albert Heijn (ca. 1.000 m² wvo). Oplevering in 2019.
- Duivendrecht: PLUS in 2014 uitgebreid, Dorpshuis gerealiseerd, openbare ruimte aangepakt.











Trends en ontwikkelingen

Wijkwinkelcentra

- Aandeel supermarkten (en food algemeen) steeds groter, ten koste van non-food.
- Groeiend belang horeca en ondersteunende diensten.
- Groeiend belang 'blurring'-concepten: retail, horeca, diensten.
- Combinatie met andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen
- Ontmoetingsplek binnen de buurt.

PDV

- Schaalvergroting: minder verkooppunten, wel grotere winkels.
- Schaalverkleining: met aangepast concept keert PDV (DHZ en wonen) terug in de binnensteden en 19e-eeuwsegordel.
- Overaanbod, verdringingsmarkt: Karwei wordt woonwinkel. Te veel woonboulevards, met te weinig onderscheidend vermogen.
- Brancheverwaging: volumineus aanbod uitgebreid met branchevreemd aanbod (op niveau centrum en op niveau winkel).











Locatie en Ambitieniveau

Potentiële locaties ontwikkeling commerciële voorzieningen

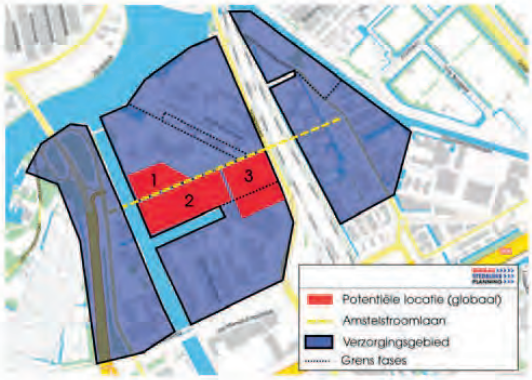
Drie potentiële locaties voor de situering van het winkelgebied:
1. Locatie Amstelkwartier 2e fase Weststrook
2. Locatie Amstelkwartier 3e fase
3. Locatie Leonard Lang complex (Kroonenberg locatie)

Voorkeur locatie 2

- Centraal in het gebied
- Voldoende omvang
- Fase 3 Amstelkwartier: volledig aan wensen aan te passen
- Relatie met zij-arm Duivendrechtsevaart
- Directe connectie met PDV Spaklerwegmogelijk
- Niet afhankelijk van derde partij

Ambitieniveau

- Wijkgerichte voorziening haalbaar en gewenst.
- Focus op dagelijkse en gemaksvoorzieningen, primair voor alle inwoners en gebruikers van Overamstel (werkenden, verblijvers).
- Supermarkt(en) als drager.
- Gericht op verzorging van minimaal 12.200 tot 17.000 inwoners, met doorgroei naar 20.000+ (Bedrijventerrein, transformatie tot aan ring).
- Centrale ligging in gebied, hart van de wijk.



Omvang en samenstelling programma voor winkelcentrum Overamstel

Kwantitatieve onderbouwing 'eindbeeld'
Onderstaande tabel is de kwantitatieve onderbouwing van het 'eindbeeld' voor het gewenste programma. Het uiteindelijke 'eindbeeld' wijkt op verschillende punten af vanuit kwalitatief oogpunt (onder andere trends).

	NIEUWBOUWWIJKEN (in m² WVO per 1.000 inw.)	Vertaald naar FASE 1-3	vertaald naar OVERAMSTEL
Supermarkten	139	840 – 1.120	1.750 – 2.340
Overig dagelijks	89	540 - 720	1.130 – 1.510
Niet-dagelijks	161	980 – 1.300	2.040 – 2.730
Totaal	388	2.360 – 3.200	4.920 – 6.580

Toelichting op tabel.
- De kolom nieuwbouwwijken: Dit is het gemiddelde aantal m² wvo per 1.000 inwoners in 4 nieuwbouwwijken in Amsterdam (onder andere IJburg en de Akers). Heb dit als ondertitel toegevoegd in de tabel.
- In kolom 'vertaald naar fase 1-3' is dit gemiddelde aantal m² wvo afgezet tegen het inwoneraantal na afronding fase 1 t/m 3 (inclusief de Oeststrook): 6.075 – 8.100 inwoners. Het genoemde getal is dus het aantal m² wvo dat er gerealiseerd zou moeten worden op basis van de dichtheden die in de 4 nieuwbouwwijken geldt.
- In kolom 'vertaald naar Overamstel' is dit gedaan voor de situatie na afronding van de gehele wijk (voor zover nu bekend): 12.705 – 16.940 inwoners.

Een vuistregel voor het omrekenen van wvo (winkelvloeroppervlakte naar bvo (bruto vloeroppervlakte is vermenigvuldigen met 1.25.

Eindbeeld
Maximaal ca. 7.000 m2 bvo, met focus op (blurring van) food en horeca, aangevuld met ondersteunende winkels en commerciële diensten.

- Totaal omvang regulier winkelgebied: circa 4.000 m² wvo winkels
- Supermarktaanbod: circa 3.000 m² wvo.
- Overige dagelijkse detailhandel: circa 500 m² wvo
- Niet-dagelijkse detailhandel: circa 500 m² wvo
- Ondersteunende horeca: 500 à 1.000 m² bvo
- Daarnaast 500 à 1.000 m² bvo voor andersoortige voorzieningen (diensten, ambacht).

Toelichting op eindbeeld.
Voor het eindbeeld is naar de gemiddelden van de nieuwbouwwijken terug gekeken. Overamstel is echter een wijk die nu in ontwikkeling is en daarom voor de toekomst gebouwd zal worden. Met het oog op de trends en ontwikkelingen en de functie die wijkwinkelcentra in de toekomst gaan hebben is er voor de metrages m² wvo gekozen zoals deze in het eindbeeld zijn weergegeven.

- Supermarktaanbod: Supermarkten zijn en blijven de belangrijkste dragers binnen winkelgebieden. Daarbij vindt er schaalvergroting plaats. Om twee ruime moderne supermarkten te kunnen realiseren is circa 3.000 m² wvo wenselijk (in totaal).
- Overig dagelijks: De functies van de overige dagelijkse winkels als de bakker en andere versspeciaalzaken en drogisten wordt grotendeels overgenomen door supermarkten, maar ook door horeca.
- Niet-dagelijkse detailhandel: Deze spelen in de wijkwinkelcentra van de toekomst een zeer beperkte rol. Zo zullen modeketens zich hier niet meer vestigen en ook de rol voor winkels als Hema en Blokker is beperkt. De ketens kiezen ervoor zich met name te vestigen in de hoofdwinkelcentra en eventueel stadsdeelcentra of de grote wijkwinkelcentra, omdat zij veel concurrentie ondervinden van onder andere het internet. Daarom hebben is ervoor gekozen om dit metrage aanzienlijk lager te zetten dan volgens de gemiddelden in de andere (oudere) nieuwbouwwijken de norm is.

Ruimte en vorm











Aandachtspunten
- Grootstedelijk
- Voorzieningen in plint, met woningen erboven
- Geclusterd
- Goede bereikbaarheid, voor alle vormen van vervoer
- Voldoende parkeergelegenheid
- Bevoorrading op orde











Aandachtspunten
- Menselijke maat
- Ruimte voor verblijven
- Flexibiliteit aan de randen
- Combinatie winkels en horeca met (maatschappelijke) voorzieningen
- Contact met het water/haven
- Parkeren en bevoorrading uit het zicht

Ruimtelijke bouwstenen
Rijnboutt

Vanuit de programmatische uitgangspunten van Bureau Stedelijke Planning is voor de ruimtelijke bouwstenen een vertaling gemaakt naar m2 bvo door de vuistregel van 1.25 te hanteren. Voor zowel (niet) dagelijkse detailhandel als horeca en dienstverlening is uitgegaan van het gemiddelde in de bandbreedte.

- 2 supermarkten van elk gemiddeld ca 1875 m2 bvo
- (niet) dagelijkse detailhandel 2x 625 m2 bvo
- overige (horeca en dienstverlening) 2x 750 m2 bvo
- totaal ca 6500 m2 bvo

Het totaal kan ca 500 m2 meer of minder worden indien de bandbreedtes worden gehanteerd.

De omvang van het programma laat alleen een organisatieprincipe van het haltemodel toe, waarbij twee 'trekkers' op de uiteinden van de winkelroute zijn gesitueerd. Een 'winkelrondje' is niet mogelijk in de stedenbouwkundige structuur.

Bouwstenen
- Theoretische organisatiestructuur winkelcentrum - basisprincipes
- Positie in het stadsweefsel
- Ruimtelijke modellen: winkelen langs de as Park-Haven
- Ruimtelijke modellen: winkelen langs de Amstelstroomlaan
- Ruimtelijk model 'out of the box': overdekt winkelen in een winkelpassage
- Stedelijke ruimtes
- Parkeren
- Bevoorrading

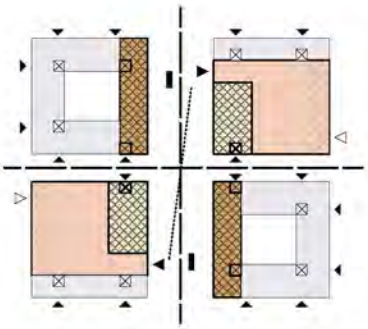


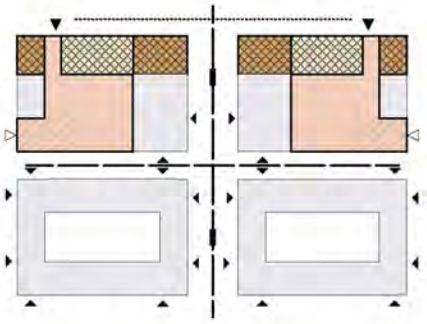
Theoretische organisatiestructuur winkelcentrum - basisprincipes

1. Tweezijdig winkelen - winkels tegenover elkaar
- totaal ca. 205 m winkelfront
- loopafstand tussen trekkers ca. 100 m

2. Enkelzijdig winkelen - winkels alleen naast elkaar
- totaal ca. 165 m winkelfront
- loopafstand tussen trekkers ca. 155 m

3. Hybride vormen





Legenda

- A (niet) dagelijkse detailhandel
- B horeca en
- C wonen en/of werken
- D supermarkt
- E laden en lossen

Tweezijdig winkelen

1. Supermarkten (trekkers) zo ver mogelijk uit elkaar om loop langs andere winkels te genereren.

2. Zo vierkant mogelijke winkelplattegrond voor een supermarkt

3. Supermarkten 'afzomen' met andere commerciële voorzieningen, werken of wonen

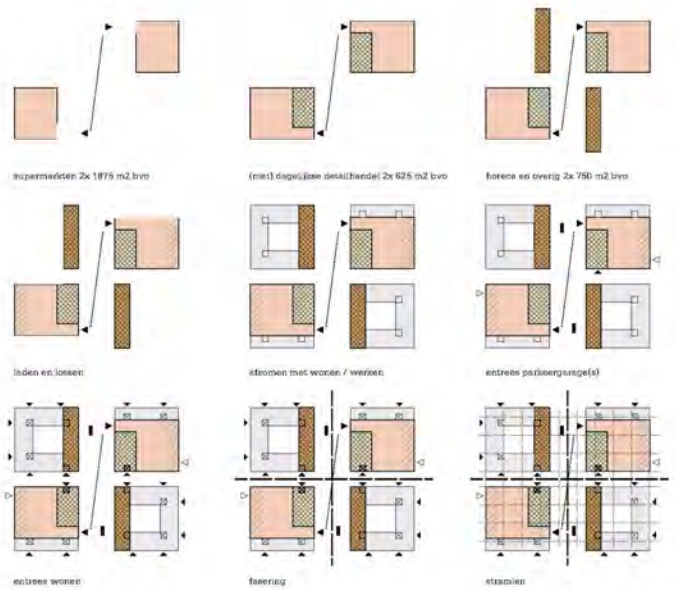
4. Kernen (lift/trappenhuis) zoveel mogelijk buiten winkeloppervlakte

5. Entree parkeergarage in relatie met supermarkt (op plein of direct)

6. woningentrees rondom, beperkt in winkelfront

7. fasering in vier delen mogelijk

8. stramien bebouwing geschikt voor ondergrondse parkeergarage(s) (8,10m), koppeling onder straat/plein mogelijk



Eenzijdig winkelen

1. Supermarkten (trekkers) zo ver mogelijk uit elkaar om loop langs andere winkels te genereren.

2. Zo vierkant mogelijke winkelplattegrond voor een supermarkt

3. Supermarkten 'afzomen' met andere commerciële voorzieningen, werken of wonen

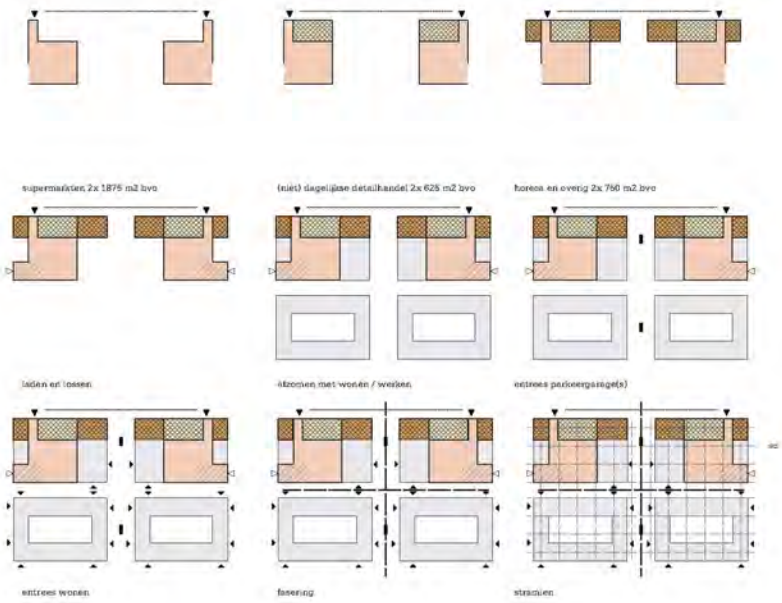
4. Kernen (lift/trappenhuis) zoveel mogelijk buiten winkeloppervlakte

5. Entree parkeergarage in relatie met supermarkt (op plein of direct)

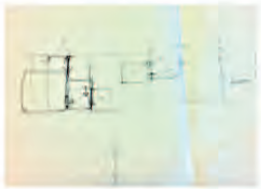
6. woningentrees rondom, beperkt in winkelfront

7. fasering in vier delen mogelijk

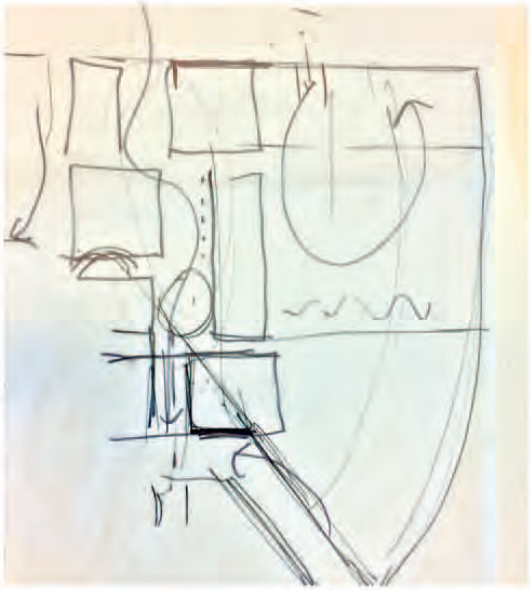
8. stramien bebouwing geschikt voor ondergrondse parkeergarage(s) (8,10m), koppeling onder straat/plein mogelijk



Positie in het stadsweefsel







Vanuit het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is een voorkeur aangegeven voor het ontwikkelen van een winkelcentrum in fase 3 van het Amstelkwartier buiten het Leonard Lang complex (Kroonenberg locatie), zie ook de kaart op pagina 14 met potentiële locaties. Vanwege de centrale ligging in het verzorgingsgebied heeft programmatische gezien een oostelijke positionering in die fase de voorkeur.

Het is de wens om zo snel mogelijk een winkelcentrum te realiseren. Het perceel van de Kroonberg Groep ligt aan de centrale as in het gebied en is een potentiële locatie. Een snelle realisatie is op de Kroonenberg locatie echter niet mogelijk omdat recent nog fors geïnvesteerd is in de uitbreiding van de PDV/GDV functies. Het middendeel van Amstelkwartier 3e fase biedt ruimtelijk de mogelijkheid om met een winkelcentrum tevens een (langzaam verkeer)-verbinding te maken tussen het park aan de noordkant en het gebied rondom de Kauwgomballenfabriek in het zuiden. Daarom wordt ruimtelijk ook een voorkeur voor locatie 2 op eigen grond uitgesproken.

Stedenbouwkundig zijn er dan twee basisprincipes te onderscheiden. Een winkelcentrum op de as park-haven of langs de Amstelstroomlaan.

Er is maximaal ca 270 m winkelfront te maken. (6500m2 bvo / 24m gemiddelde winkeldiepte = 270 m winkelfront). Een compact model met korte loopafstanden is winkeltechnisch beter dan een langgerekt model met langere loopafstanden.

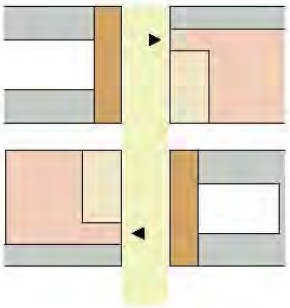


Ruimtelijke modellen: winkelen langs de as Park-Haven

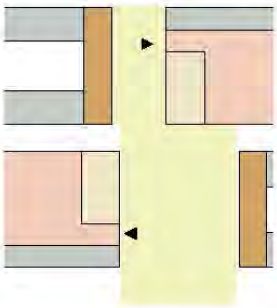
De blokdiepte tussen Amstelstroomlaan en haven is ca 145 meter. Dubbelzijdige bewinkeling is daarom bijna in de gehele blokdiepte te realiseren.

Binnen het principe winkelen op de as park-haven zijn verschillende ruimtelijk configuraties onderzocht. Een straat, straat met plein en twee verschoven pleinen, de bajonet. Deze principes zijn op de locatie geprojecteerd.

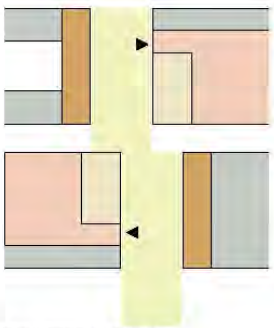




Model 1: straat



Model 2: straat en plein

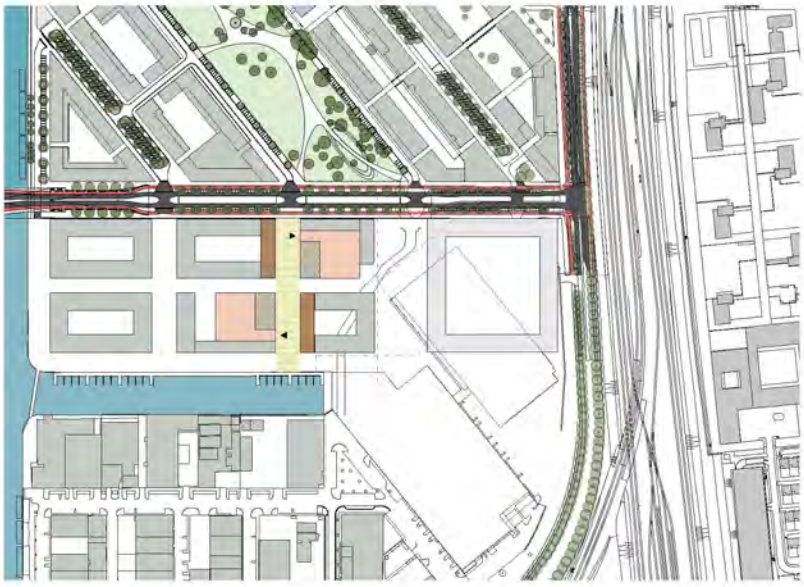


Model 3: bajonet - 2 pleinen

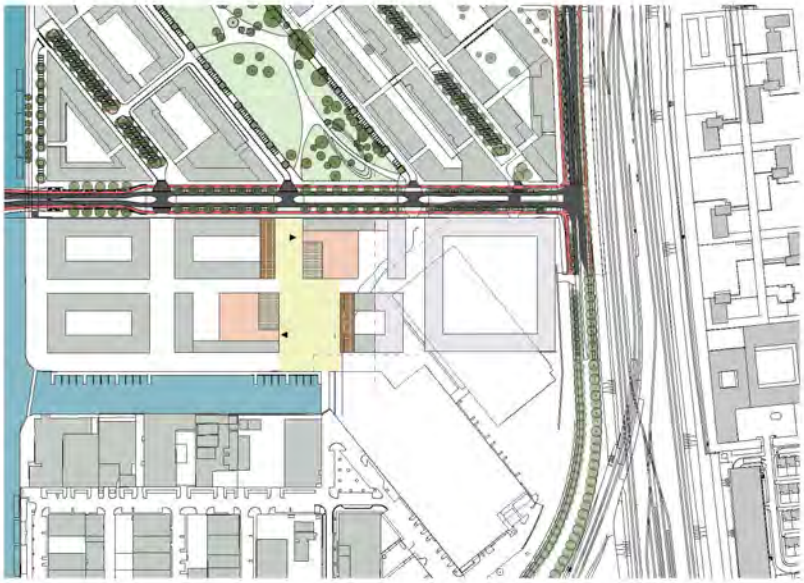
Model 1: straat

pluspunten
- visuele verbinding vanuit het park met de haven en omgekeerd
- goed faseerbaar, ontwikkeling niet afhankelijk van derde partij

minpunten
- geen duidelijk gedefinieerde verblijfsruimte
- slechte zichtbaarheid winkelcentrum vanaf Amstelstroomlaan
- goed bezonde horeca alleen mogelijk aan zijde haven
- geen optimale verbinding met winkelcentrum van het zuidelijk gelegen bedrijventerrein (mogelijk woongebied)
- veel winkelfront, kan compacter maar dan is relatie met Amstelstroomlaan en haven minder sterk



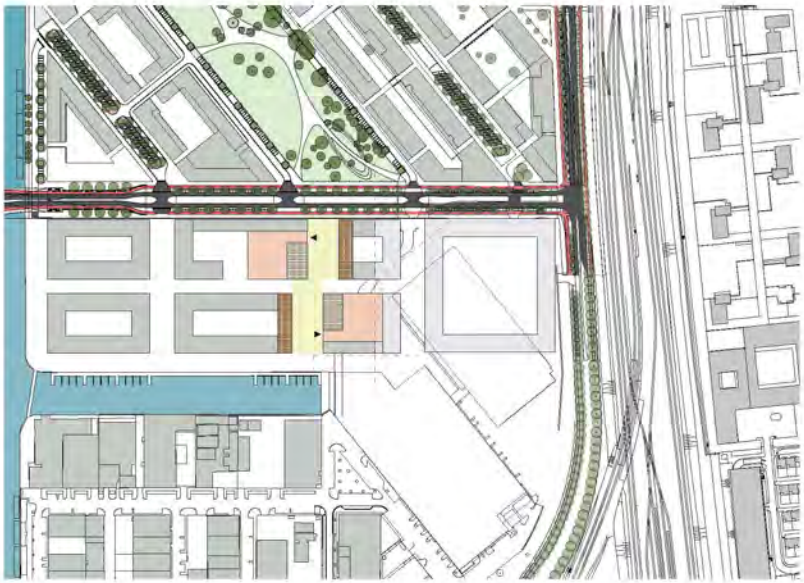
Model 2: Straat en plein



pluspunten
- visuele verbinding vanuit het park met de haven en omgekeerd
- goed faseerbaar, ontwikkeling niet afhankelijk van derde partij
- duidelijk gedefineerde verblijfsplek
- meerdere goed bezonde locaties voor horeca mogelijk
- goede verbinding mogelijk tussen winkelcentrum en het zuidelijk gelegen bedrijventerrein (mogelijk woongebied)

minpunten
- slechte zichtbaarheid winkelcentrum vanaf Amstelstroomlaan
- veel winkelfront, kan compacter maar dan is relatie met Amstelstroomlaan en haven minder sterk

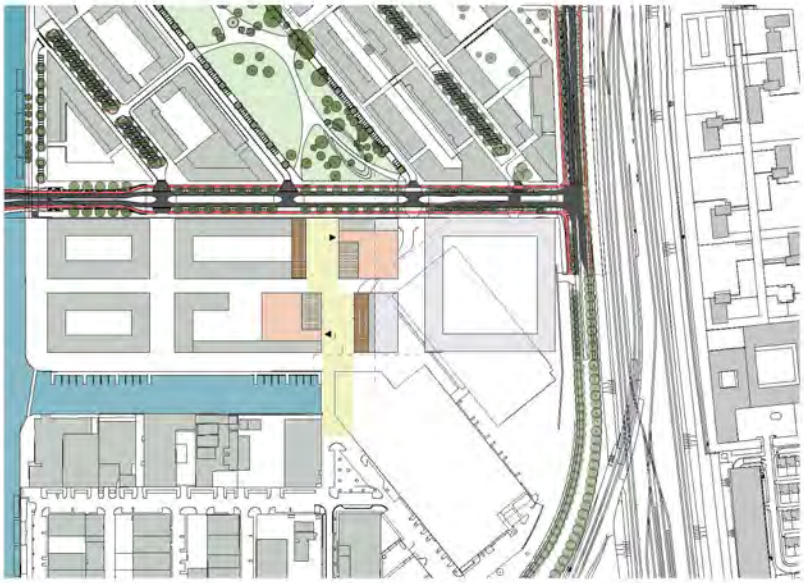
Model 3: bajonet - 2 pleinen



pluspunten
- visuele verbinding vanuit het park met de haven en omgekeerd
- duidelijk gedefineerde verblijfsplek(ken) mogelijk
- verbeterde zichtbaarheid winkelcentrum vanuit park
- meerdere goed bezonde locaties voor horeca mogelijk

minpunten
- minder goed faseerbaar, ontwikkeling afhankelijk van derde partij
- veel winkelfront, kan compacter maar dan is relatie met Amstelstroomlaan en haven minder sterk

Model 3b: bajonet - 2 pleinen verlengd



pluspunten

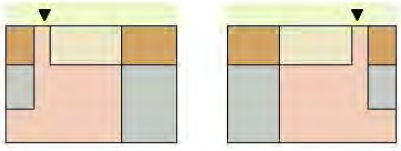
- visuele verbinding vanuit het park met de haven en omgekeerd
- duidelijk gedefineerde verblijfsplek(ken) mogelijk
- verbeterde zichtbaarheid winkelcentrum vanuit park
- meerdere goed bezonde locaties voor horeca mogelijk
- goede verbinding mogelijk tussen winkelcentrum en het zuidelijk gelegen bedrijventerrein (mogelijk woongebied)

minpunten

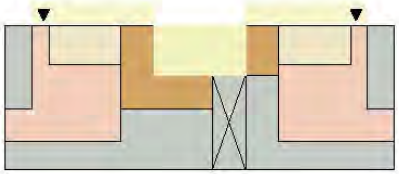
- minder goed faseerbaar, ontwikkeling afhankelijk van derde partij
- veel winkelfront, kan compacter maar dan is relatie met Amstelstroomlaan en haven minder sterk

Ruimtelijke modellen: winkelen langs de Amstelstroomlaan

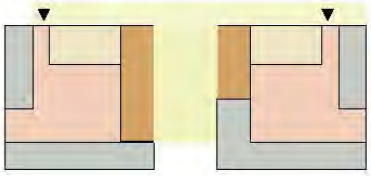
Binnen het principe winkelen langs de Amstelstroomlaan zijn verschillende ruimtelijk configuraties onderzocht. Een langgerekt model, een met een plein aan de straat en een T-vorm. Deze principes zijn op de locatie geprojecteerd.



Model 1: langgerekt



Model 2: plein



Model 3: T-vorm



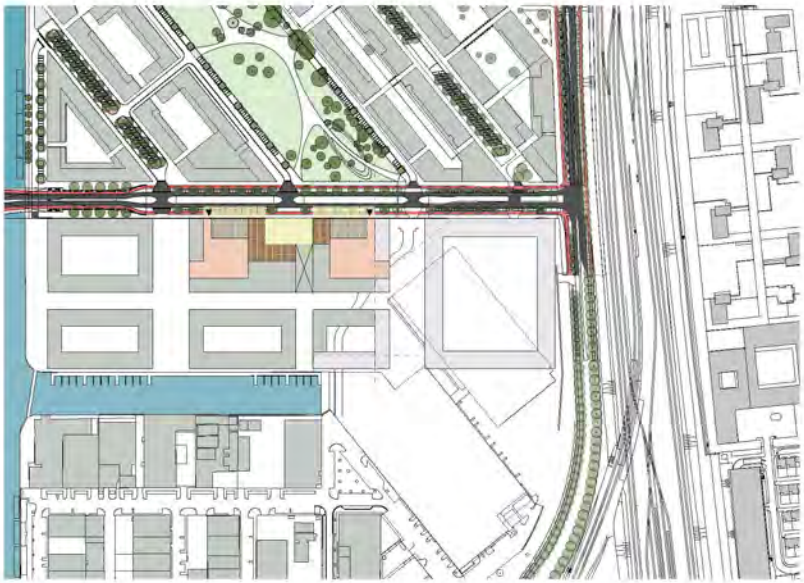
Model 1: langgerekt



pluspunten
- goede zichtbaarheid winkelcentrum vanaf Amstelstroomlaan
- visuele verbinding vanuit het park met de haven en omgekeerd

minpunten
- alle gevels noord-georiënteerd
- geen verblijfsplekken
- minder goed faseerbaar, ontwikkeling afhankelijk van derde partij
- door enkelzijde bewinkeling en langgerekte vorm lange loopafstanden tussen 'trekkers'
- geen programmatische relatie met haven

Model 2: plein



pluspunten
- goede zichtbaarheid winkelcentrum vanaf Amstelstroomlaan
- er is een verblijfsplek maar wel met een noord-oriëntatie en gericht op een drukke weg

minpunten
- meerdendeel gevels noord-georienteerd
- minder goed faseerbaar, ontwikkeling afhankelijk van derde partij
- door enkelzijde bewinkeling en langgerekte vorm lange loopafstanden tussen 'trekkers'
- verminderde visuele verbinding vanuit het park met de haven en omgekeerd
- geen programmatische relatie met haven

Model 3: T-vorm



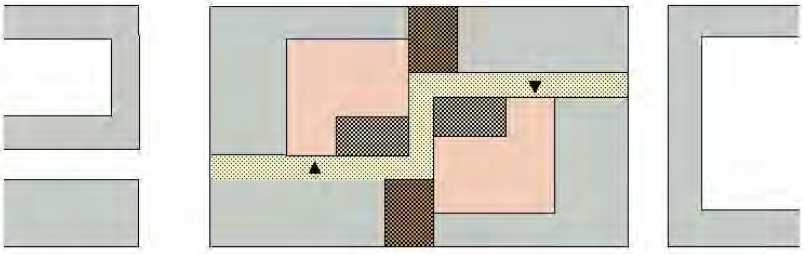
pluspunten
- goede zichtbaarheid winkelcentrum vanaf Amstelstroomlaan
- door gedeeltelijk tweezijdige bewinkeling kortere loopafstanden tussen 'trekkers'
- goed faseerbaar, ontwikkeling niet afhankelijk van derde partij

minpunten
- helft gevels noord-georiënteerd
- geen duidelijke verblijfsplek, onderdeel van route
- geen programmatische relatie met haven

Ruimtelijk model 'out of the box': overdekt winkelen in een winkelpassage

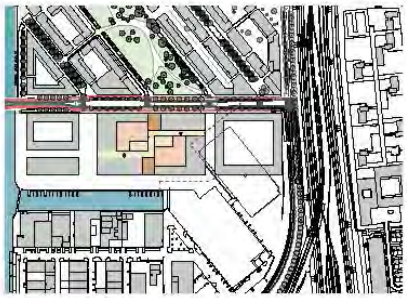
pluspunten
- compact bouwblok met woon-werkuitstraling aan de buitenzijde
- winkelpassage privaat, goed te combineren met grote ondergronde parkeergarage

minpunten
- onvoldoende programma om een effectieve winkelpassage te maken, geen rondje mogelijk / geen onderdeel van route door de wijk
- zichtbaarheid van Amstelstroomlaan en haven slecht
- laden en lossen is moeilijker te organiseren









Ruimtelijk modellen
Conclusie

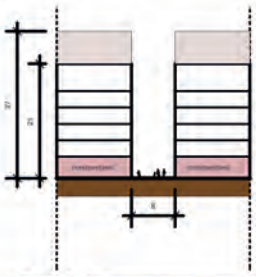
Van de onderzochte modellen is tijdens de workshops de conlusie getrokken dat het tweezijdig winkelen op de as park-haven het meest kansrijk is. De ruimtelijke inpassing 2 straat/plein en 3b bajonet lijken daarbij nu de meest voor de hand liggend. Bij 3b zou nog verder onderzocht kunnen worden of de supermarkt aan de Amstelstroomlaan aan de westelijke zijde kan worden gesitueerd. Daarmee is de ontwikkling minder afhenakelijk van derden.

Wat ook nader onderzoek verdient zijn hybride modellen waarbij ook aan de Amstelstroomlaan winkels zijn voorzien. Dit betekent wel dat er gedeeltelijk enkelzijdige bewinkeling is.

In de volgende onderdelen stedelijke ruimtes en verkeer en parkeren is van deze conclusie uitgegaan.

Stedelijke ruimtes

Straatprofielen: 8m, 12m en 16m





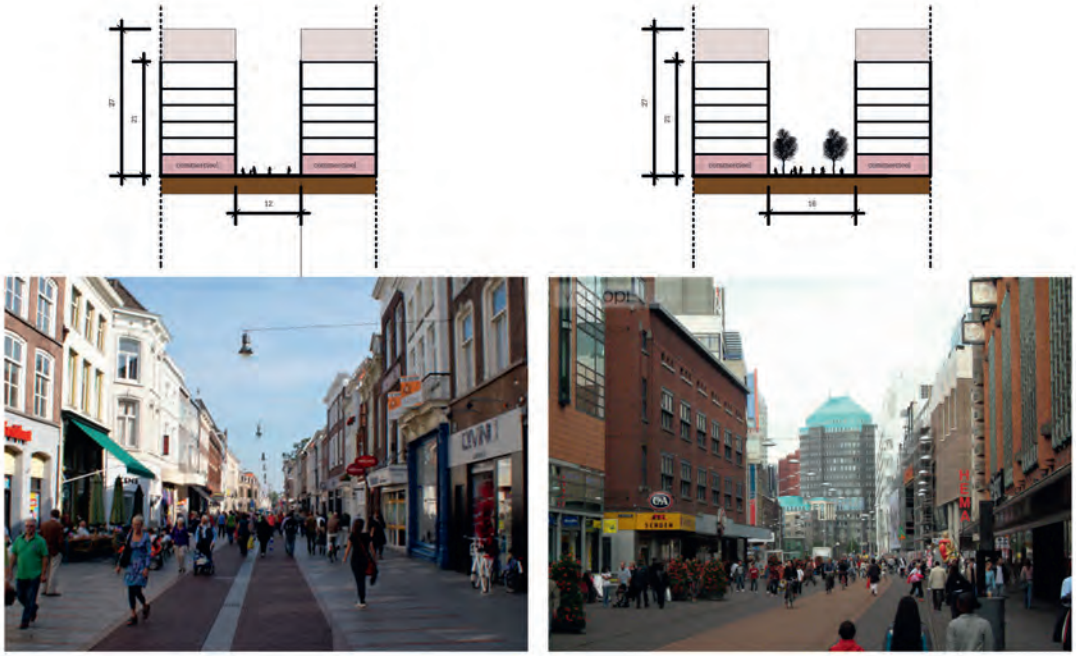
De breedte van het profiel ten opzichte van de hoogte van de bebouwing, de lengte-breedte verhouding van een ruimte én de inrichting en het gebruik van de buitenruimte bepalen of een ruimte als een plein of straat wordt ervaren. Of anders geformuleerd welke ruimte verblijfskwaliteiten heeft of is gericht op verplaatsen.

Wat betreft de hoogte-breedte verhouding zorgt een hoogte die minder is dan de breedte van een profiel voor condities voor verblijfskwaliteit (bezonning in de openbare ruimte)

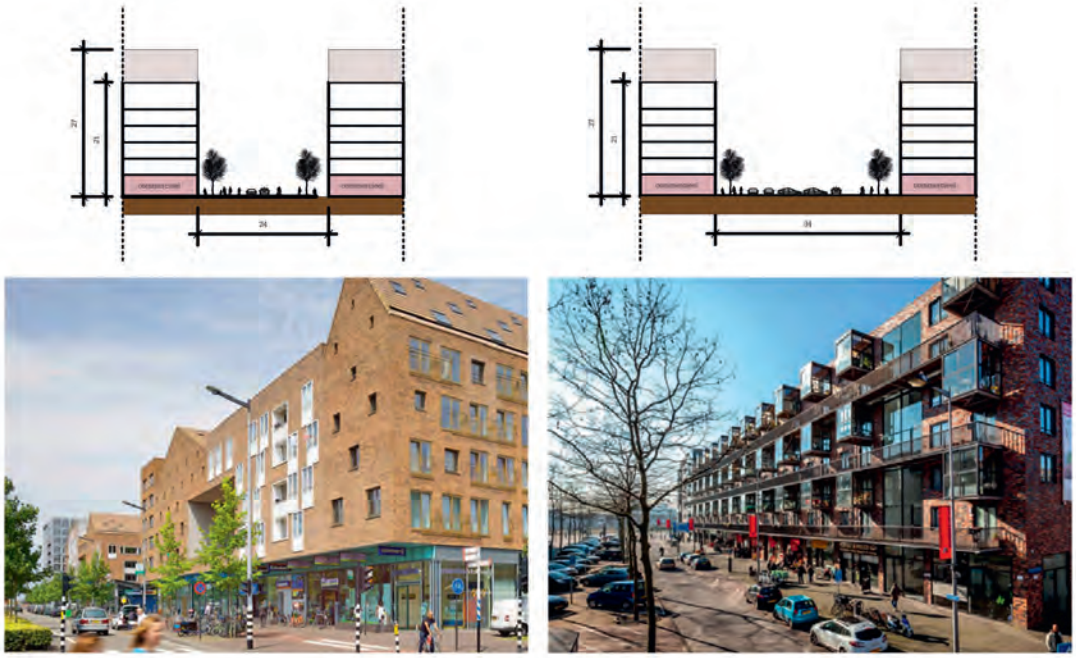
Op de as park-haven is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 21 meter. Smallere ruimtes missen dus minimaal 1 conditie voor een aantrekkelijke verblijfskwaliteit.

Een (tweezijdige) winkelstraat heeft voldoende ruimte voor de voetganger, aan elke zijde van het profiel minimaal 3 a 4 meter. Een smalle straat met hoge bebouwing ligt merendeel van de dag in de schaduw. In een breder profiel ontstaat meer ruimte voor de voetganger en beplanting en komt meer zonlicht.

In een winkelstraatprofiel vanaf ongeveer 16-24 meter komt er ruimte voor gemotoriseerd verkeer. Vanwege de inrichting, gebruik en vaak ook vorm worden deze straten, ondanks hun hoogte- breedteverhouding, ervaren als gericht op verplaatsen. Over/langs pleinen kunnen wel routes lopen, zowel voor fiets als auto, mits deze in oppervlak beduidend minder ruimte innemen en in de inrichting niet dominant zijn.

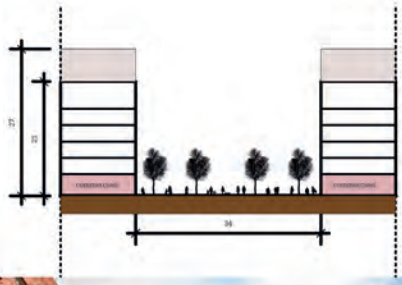


Straatprofielen: 24m en 34m



Pleinen: 24m en 34m





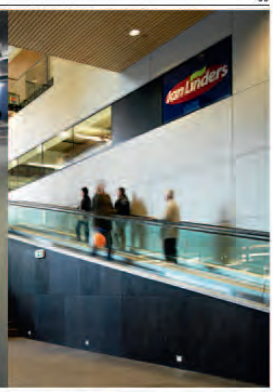




Verkeer en parkeren

ondergrondse parkeergarage







Ideale situatie
directe toegang tot de supermarkt vanuit parkeergarage:
- supermarkt op -1 (Amstelveen Stadshart) óf
- tapis roulant óf
- voldoende liften want veel wachttijd

Aandachtspunten
- verlichtingsniveau
- overzichtelijkheid
- gebruiksgemak (opstelplaatsen winkelwagens, route voor mensen met buggy's en karren etc.)
- aanvullende diensten (e-laadpunten, auto wassen etc.)

Voor maatvoering van parkeergarages, waaronder entrees, hellingbanen zie NEN 2443.

Onder een gebouwstramien van 8,10 meter * 8,10 meter is een goede parkeergarage te realiseren. Voor de afmeting van een garage (parkeerplekken) is een veelvouden van 16,20 meter in de ene richting en van 2,70 in de andere richting een vuistregel (stramien) .

Heel globaal kan voor een gebouwde effectieve garage (rechthoekig, met ideale afmetingen als boven) ook met 27 à 28 m2 / parkeerplaats gerekend worden, inclusief liften/trappenhuizen en hellingbanen.





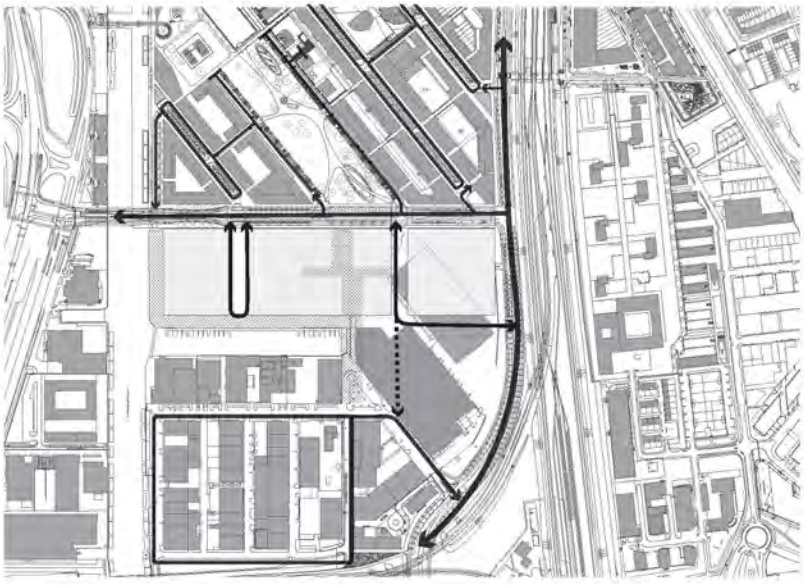
Verkeer en parkeren
fietsparkeren

Aandachtspunten
- denk aan concentraties voor fietparkeren bij hoogfrequent bezoek
- is een bewaakte staling wenselijk?
- voor voorbeelden en richtlijnen zie ook publicaties van de CROW, waaronder Leidraad Fietsparkeren.
- fabrikanten van fietsparkeersystemen hebben ook behulpzame productcatalogussen om maatvoering te bepalen.

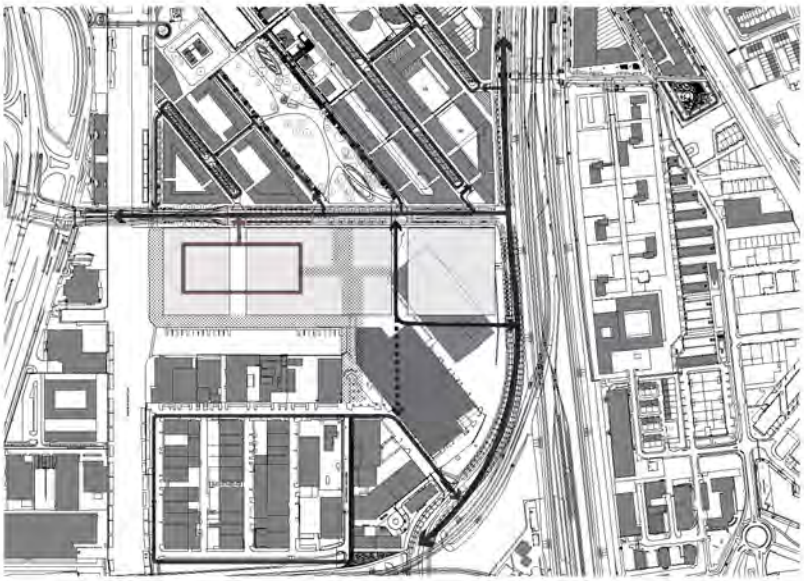
Verkeer en parkeren
ondergrondse parkeergarage

Verkeermodel 1:
kade en winkelgebied autoluw

Voor de ontsluiting van Fase 3 zijn meerdere modellen denkbaar. Indien uitgangspunt is om het winkelgebied en de kade autoluw te maken is het westelijk deel maar van een zijde te bereiken voor dagelijks verkeer. in een smalle lus (1) of een brede lus (2).



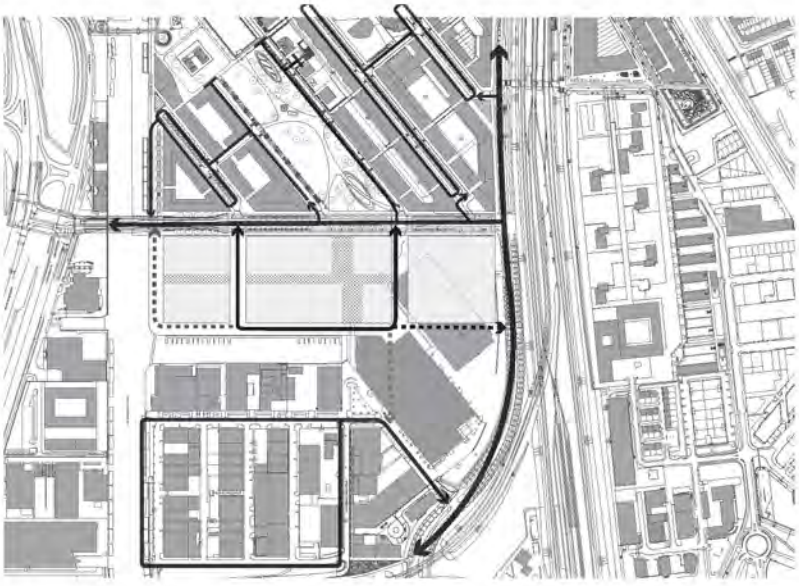
Verkeermodel 2:
kade en winkelgebied autoluw



Verkeermodel 3:
winkelgebied autoluw

Als uitgangspunt is dat alleen het winkelgebied autoluw is kunnen het westelijk en oostelijk deel met elkaar verbonden zijn.

In alle modellen is er nog de keuze om het laad- en losverkeer dezelfde routes te laten volgen of deze een eigen route (middendoor het blok) te geven. Een combinatie is ook denkbaar.



Bevoorrading

1. Supermarkt:
- inpandig laden en lossen
- grote vrachtwagens (tot 18 meter)
- hoge frequentie

2. Overige winkels:
bevoorrading vanaf de straat, bevoorradingsgang of achterterrein.

(bij middelgrote supermarkten geldt een dagelijkse frequentie van 3 tot 4 bakwagens of anderhalve trailer op werkdagen. In het weekend volgen dan vaak nog 1 of 2 bakwagens extra.

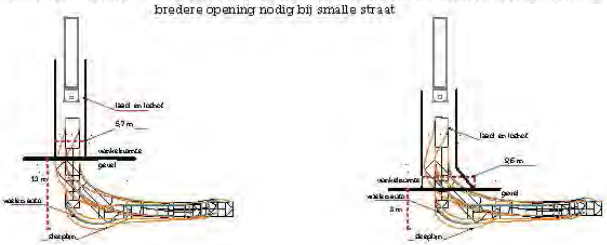
Bron: www.beterbenutten.nl, factsheet supermarktlogistiek)

Een laad- en loshof is bij nieuwe winkelcentra in een stedelijke omgeving zeer wenselijk. Het geeft veel minder geluidsoverlast en levert een kwalitatief hoogwaardigere openbare ruimte op.

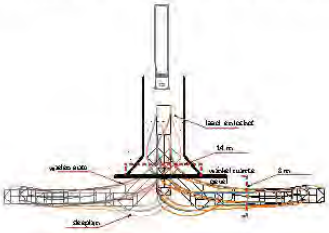
Bij laden en lossen middendoor het stedelijk blok moet rekening worden gehouden met smallere straatprofielen en dus bredere openingen voor een laad- en loshof.

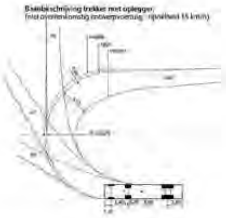
Een gebouwde doorrijfaciliteit neemt erg veel ruimte in en is in deze stedenbouwkundige configuratie niet logisch/passend.

Minimale breedte laad- en loshof 5.60 meter
Aankomstmanoeuvre: linksachteruit (over de linkerschouder van chauffeur) of recht achteruit
bredere opening nodig bij smalle straat



Vertrekmanoeuvre: indien rechtsaf, dan nog bredere opening nodig bij smalle straat





Excursie

Amsterdam IJburg en Haarlem Marsmanplein

Op 17 maart 2017 zijn de workshopleden op excursie geweest naar twee winkelcentra. Winkelcentrum IJburg in Amsterdam als voorbeeld van een nieuwbouw wijkwinkelcentrum in een hoogstedelijke omgeving en Winkelcentrum Marsmanplein in Haarlem noord waar transformatie van een bestaand winkelcentrum is gecombineerd met nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte.

Door de workshopleden werd het Marsmanplein als meest geslaagde van de twee locaties benoemd. De sfeer op het Marsmanplein was prettig met een breed winkelaanbod in een gemêleerde wijk. Er zijn een aantal opvallende verschillen tussen de twee winkelcentra zoals de ruimtelijke structuur, de parkeeroplossing(en), positionering van horeca en de afmetingen van de open ruimte. Maar ook overeenkomsten zoals de twee supermarkten, inpandige laad- en loshoven en de centrale toegang tot de parkeergarage via een paviljoen op het plein.

De ruimtelijke structuur van het Marsmanplein - winkels in een passage en rondom een beschut plein grenzend aan het park - geeft het winkelcentrum ondanks het formaat van het plein toch een intiem karakter. De opzet van Winkelcentrum IJburg was winkelen aan de IJburglaan en het daaraangelegen kleine plein. De structuur is echter gegroeid naar een H-vorm waarvan de uiteinden minder goed functioneren.
De inrichting van het Marsmanplein is kwalitatief beter en door de inrichtingselementen en het kleurgebruik warmer en gezelliger dan het pleintje in Winkelcentrum IJburg.
Bij het Marsmanplein zijn twee verschillende parkeeroplossingen, maaiveld parkeren aan de Rijksstraatweg en een parkeergarage onder het plein. Eén van de supermarkten is direct vanuit de garage te bereiken met een lift, een tapis roulant brengt je op het plein. Bij IJburg ligt de garage onder het hele blok. Er is geen verbinding met een supermarkt en het plein is alleen via een lift/trap te bereiken. Bij het Marsmanplein is de horeca op meerdere plekken gesitueerd waaronder op een prominente plek op het plein in een paviljoen.





Referentieproject:
Winkelcentrum Marsmanplein, Haarlem

Deelplan Marsmanplein

Commerciële ruimte, winkelpassage, horecapaviljoen, openbare parkeergarage en 34 woningen
Genomineerd voor NRW jaarprijs 2014 en Lieven de Key Penning 2014 en 2016

Het centrumgebied Marsmanplein ligt centraal in de naoorlogse Delftwijk in Haarlem-Noord. Het stadsdeel was aan het begin van de 21ste eeuw in een neerwaartse spiraal terecht gekomen: de woningen waren verouderd en het winkelcentrum was achter de Rijksstraatweg aan het verpauperen. Om de wijk integraal te verbeteren is besloten de wijk te herstructureren en het centrum te vernieuwen met een vergroot winkelcentrum, een nieuw plein en een wijkpark.

Het ontwerp voor het hoge woongebouw aan het plein volgt de vorm van het bouwveld, waardoor het gebouw een markante scherpe hoek als beëindiging heeft. Richting de bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg loopt het volume schuin af zodat ruime terrassen voor de woningen worden gecreëerd. Aan de zuidzijde ligt een blok met twee woonlagen; deze lagere bouwhoogte vormt de schakel tussen de hogere bebouwing aan het plein en de schaal van de achterliggende woonwijk. De positionering van beide blokken op de plint creëert ruimte voor een gemeenschappelijke daktuin en zorgt voor een goede bezonning van de lager gelegen woningen. Een nieuwe winkelpassage verbindt het Marsmanplein met de Rijksstraatweg en vormt de verbinding tussen het bestaande winkelcentrum en de nieuwe commerciële ruimte.

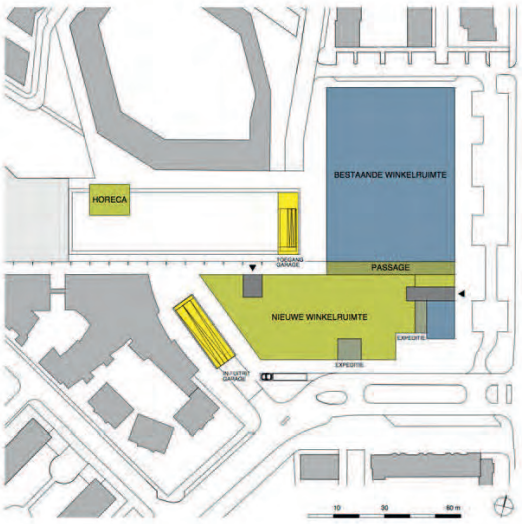
Het nieuwe plein is onmiskenbaar het hart van de vernieuwde woonwijk geworden. Door onder het plein een grote openbare parkeergarage aan te brengen is het plein verkeersvrij gebleven. Ondergronds geeft de garage toegang tot een supermarkt en de besloten garages van de woongebouwen; een tapis roulant in een glazen paviljoen geeft toegang tot het plein. Op de grens van het plein en het nieuwe park is een paviljoen met een horeca-voorziening gelegen. Beide paviljoens zijn ontworpen als transparante volumes onder een overstekend dak. Het ontwerp voor het plein is van de Stijlgroep.

Architecten
DKV architecten
De stijlgroep (openabre ruimte)





















Winkelcentrum Marsmanplein
Deelplan Slauerhoff

Wonen aan het park. Individueel, intiem en comfortabel wonen zijn de bouwstenen van een groter, gemeenschappelijk architectonisch ensemble. Het individuele en het collectieve versterken de architectuur en betekenis. Dit plan is de eerste stap in de herstructurering van deze na-oorlogse woonwijk. Participatie van bewoners en omwonenden tijdens het ontwerpproces, heeft bijgedragen aan het succes van deze ontwikkeling.

De drie bouwblokken aan de Slauerhoffstraat worden omringd door verschillende gebieden; een wijkpark, een duinrand, een plantsoen en een winkelgebied. Hoogte, vorm en programma zijn gemodelleerd naar de verschillende aangrenzende gebieden, wat weer de aanleiding was tot het vormgeven van de drie blokken als grote sculpturen. De blokken zijn zo vormgegeven dat ruim zicht op het park vanuit de straten tussen de blokken mogelijk is, het park diep in het plan ervaarbaar is en er vanuit de eengezinswoningen ook zicht op is. Elke zijde heeft een specifiek karakter; aan de parkzijde ligt een dynamische gevel met schuine daklijn en uitkragende banden als blikvanger, aan de straatjes kleinschalige gevels met een verdraaiing ten behoeve van privacy en beter zicht op het park, aan het plantsoen zijn de afzonderlijke woningen herkenbaar aan de erkers. De blokken hebben een uniek kleurenpalet voor zowel hof- als straatgevels. Alle drie de blokken worden gekenmerkt door dezelfde architectonische elementen als metselwerk, specifieke openingen, erkers, sprongen en entreevorm. De binnenterreinen hebben een uniek karakter ontleend aan de karakteristieken van respectievelijk het duin, de bollenvelden en de stad, materiaal en kleur en vorm zijn in samenhang met de karakteristiek bepaald. Het contrast tussen de binnen- en buitenwereld van elk blok wordt zichtbaar ter plaatse van portieken en openingen in gebouw. Hier wordt het thuiskomen expliciet gemaakt middels een uniek interieur op een stedelijk niveau.

Architect
VVa







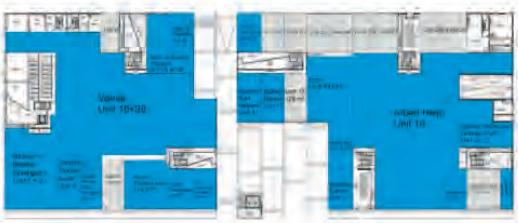


Referentieproject: Blok 5, IJburg, Amsterdam

Het compacte wijkcentrum op IJburg huisvest onder andere winkel- en bedrijfsruimten, woningen en een parkeergarage. Het ontwerp bestaat uit een blok van 170 m. lang en 60 m. diep van drie tot zes bouwlagen hoog op een winkellaag. Onder het gebouw bevindt zich de parkeerkelder. De winkels zijn gelegen op maaiveldniveau met bedrijfsruimten in 2 lagen aan de pleinzijde. Het blok is in het midden opgesplitst waardoor zowel aan de IJburglaan als aan de pleinzijde twee pleintjes worden geformeerd. Aan de pleinen zijn winkels en bedrijfsruimten gelegen die de pleinen levendig maken.

Drie architectenbureaus hebben gezamenlijk aan dit project gewerkt. De lagen boven de winkels zijn opgedeeld in stroken met verschillende dieptes, welke zijn verdeeld over de drie buro's. Het heeft geresulteerd in een enorme diversiteit in plattegronden en gevels. De woonstroken zijn gegroepeerd rondom collectieve daktuinen en binnenhoven zodat de appartementen in alle richtingen uitzicht hebben. De eenheid is bewaard door uniformiteit in materialisatie. Het metselwerk van de binnenhoven is gecementeerd, in scherp contrast met het metselwerk van de gevels aan de buitenzijde.

Het blok heeft een continu gevelvlak tot op het maaiveld aan het plein, de Dwarsstraat en het Vizier. Aan de IJburglaan is de gevel mede door de arcade nader gedifferentieerd. Het blok heeft hier een "onderbouw" van winkels met een zelfstandige indeling. Het woonprogramma van blok 5 is hoofdzakelijk opgebouwd uit appartementen in een grote diversiteit. Naast de appartementen zijn er bedrijfswoningen (ééngezinswoningen) met op de begane grond bedrijfsruimte en atelierwoningen met het atelier op de begane grond. De appartementen zijn ontsloten middels portieken, welke doorlopen tot in de parkeergarage.



Architecten
Architectenbureau Ellerman
Lucas van Vugt / duCroq & van Zutphen architects
Koers Zeinstra van Gelderen Architecten
Arons en Gelauff Architecten









Aanvullend referentieproject: Van Hoogendorpkwartier, Vlaardingen

Synchroon ontwikkelde het nieuwe winkelcentrum Van Hogendorpkwartier als onderdeel van de grootschalige herstructurering van de wijk Babberspolder-Oost. Op 6 december is het winkelcentrum feestelijk geopend.

Op de plek van het bestaande middenblok aan de Van Hogendorplaan verrijst het nieuwe centrum bestaande uit circa 6.300 m2 winkels en 125 woningen: 52 terraswoningen bestaande uit 18 koopwoningen voor starters en 36 sociale huurwoningen. Aansluitend een appartemententoren van negen verdiepingen met 52 vrije sector huurwoningen. Verder maken 19 grondgebonden koopwoningen deel uit van het plan.

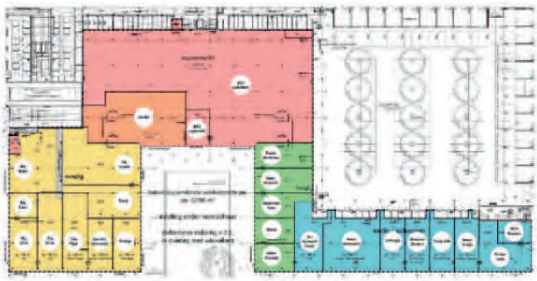
Een deel van de bestaande, gedateerde winkelvoorraad is gesaneerd en heeft plaatsgemaakt voor een nieuw, toekomstbestendig winkelcentrum met een ruime parkeervoorziening. De tevredenheid over het nieuwe winkelcentrum is groot: zowel onder de buurtbewoners, winkeliers, gemeente, Waterweg Wonen als bij de nieuwe eigenaar Renpart.

ERA Contour is op verschillende fronten actief in de wijk. Zowel met de bouw van het nieuwe winkelcentrum en de reeds opgeleverde wijk Spiegelhof als met eigen ontwikkelingen, de wijk Vlaardings Geluk, een brede schoolaccommodatie en krijgt het openbaar groen een flinke opknapbeurt waardoor Babberspolder-Oost als het ware in één groot parkgebied komt te liggen.

Programma
- 6500 m2 bvo
- lineair met plein
- 1 supermarkt
- parkeren op maaiveld

Opdrachtgever	Waterweg Wonen
Architect	Klunder Architecten
Looptijd	mrt 2012 - dec 2013









Aanvullend referentieproject: Vuurplaat / Centrée, Rotterdam

Vuurplaat
Leyten is in 1998 in samenwerking met diverse corporaties begonnen met deze uitbreidingsopgave op de Kop van Zuid. Hart van deze gebiedsontwikkeling is het winkelcentrum Vuurplaat dat door haar sterke brancheringsmix is uitgegroeid tot het belangrijkste boodschappencentrum op de Kop van Zuid. Winkelformules die hier gevestigd zijn de bekende landelijke retailers zoals Lidl, Action, Kruidvat, Marskramer, Hema, Etos, Verhage, Gall&Gall, Bruna in combinatie met een goede kwaliteit 'couleur locale' en gevarieerde horeca. Aan de Laan op Zuid bevinden zich een breed scala aan zakelijke dienstverleners.

Programma
- 13.000 m² commerciële ruimte
- Ruim 600 woningen
- Gebouwde parkeervoorzieningen

Architecten **Atelier Pro Christiaanse DKV**
Oplevering **1998 t/m 2015**

Centrée
Het project Centrée is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Parkstad Rotterdam. Deze gebiedsontwikkeling moet de schakel vormt tussen de Kop van Zuid en de Afrikaanderwijk in Rotterdam-Zuid. Aanleiding voor de ontwikkeling van Centrée was de verplaatsing van de Albert Heijn op de Vuurplaat naar de Laan op Zuid in combinatie met de verplaatsing van basisschool de Clipper naar een nieuw schoolgebouw. Door de verplaatsing van de AH naar een 3.000m2 grote nieuwe supermarkt is winkelcentrum Vuurplaat verder uitgebreid richting de Laan op Zuid en heeft het winkelcentrum zich verder kunnen versterken. Het stedelijk blok dat aan de Laan op Zuid is gerealiseerd sluit aan op het hoogstedelijke karakter van dit gebied en omvat naast de voorzieningen een verscheidenheid aan woontypes met o.a. 82 huurappartementen die verkocht zijn aan Syntrus Achmea.

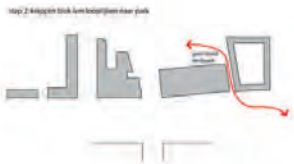
Programma
- 3.000 m² Brede School
- 4.000 m² commerciële ruimte
- 97 woningen
- Gebouwde parkeervoorziening (200 pp)

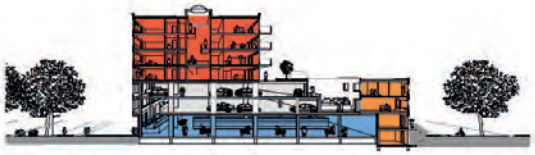
Architecten Juli Ontwerp en Advies
Oplevering 2015 (fase 1 en 2)






FASE 1
FASE 2
park
laan op zuid








appartementen
parkeren
parkwoningen
expeditie
Fase II (woningen en appartementen)
School / BSO
Winkels

Advies W-team 18

W-teamadvies Amstelkwartier 3e fase 20 september 2018

Dit W-teamadvies is gebaseerd op het gesprek op 6 september 2018 met vertegenwoordigers van projectorganisatie Amstelkwartier. Hierbij waren aanwezig: Anja Boon, Rob Brink, Marije Raap (allen projectorganisatie Amstelkwartier), Peter Kroon, Bart Truijens, Michiel Mulder, Koos van Zanen, Kees Dignum, Hester Booi, Julian Jansen (allen W-team). Het advies is op punten aangevuld met kennis en inzichten nadien.

Het plan

Het plangebied van Amstelkwartier 3e fase is ruim 6 ha groot, Het ligt tussen de Amstelstroomlaan (noordzijde), de Duivendrechtse vaart + zijhaven (west- en zuidzijde) en de complexen van Gamma en Kwikfit (oostkant). Het gebied van de 3e fase is thans in gebruik bij Liander, maar dit bedrijf heeft verhuisplannen.

Mogelijk worden op termijn ook de terreinen van Kwikfit en Gamma bij het plangebied getrokken. De bedrijfspanden zijn in eigendom van Kroonenberg Groep. Het hieronder beschreven programma betreft alleen het 'Liander-gedeelte'.

Het voorziene programma voor de 3e fase bestaat uit circa 800 woningen (40-40-20), 2 basisscholen en een winkelgebied van maximaal circa 7.000 m2 bvo inclusief twee supermarkten. Het gebied wordt gepositioneerd als het 'hart' van het Amstelkwartier.

De FSI wordt 1,23 inclusief het water, en 1,48 zonder. Er worden circa 150 woningen per hectare gebouwd. Hoewel de oppervlakte net zo groot is als het GWL-terrein (Westerpark, 1996) zijn daar 'slechts' 550 woningen gebouwd. In Fase 3 is de dichtheid dus beduidend hoger. Er wordt gestreefd naar een rijke mix van woningtypen en –segmenten. De wijk wordt autoluw en duurzaam.

Er is gerekend met woninggroottes van 45-55m² bvo('XS')' tot 100+ m² bvo ('XL')

De basisverkaveling bestaat uit 4,5 blokken, met binnentuinen. Deze komen te liggen aan stedelijke Amsterdamse straten. Met het halve blok wordt voorgesorteerd op de mogelijke uitbreiding met het Kroonenbergterrein. Langs de Amstelstroomlaan en de Duivendrechtse Vaart wordt tot 27 m hoog gebouwd, mede als geluidsscherm. De rest wordt maximaal 15 tot 18 meter hoog, i.v.m. de bezonning.

Specifieke planaspecten en –opgaven zijn onder meer:

- Oriëntatie op het water van de Duivendrechtse Vaart en de insteekhaven
- Verontreinigde bodem vanwege de voormalige Zuidergasfabriek en het gebruik als proefgebied voor blusmiddelen door de brandweer
- Gasleiding door het gebied, met risicozone. Verleggen?
- Geluidsdruk van A2 en Amstelstroomlaan
- Het beschermde dijklichaam van Waternet door het gebied
- Combinatie van basisscholen, detailhandel en woningen aan een pleinruimte, die ook als schoolplein gebruikt kan worden.

Ontwikkelingen in de omgeving

In de hoek van Amsterdam waarin Amstelkwartier fase 3 ligt transformeert de stad in rap tempo in een hoogstedelijk, gemengd milieu.

Als de 1e fase van Amstelkwartier binnenkort gereed is zijn hier zo'n 1.700 woningen gebouwd, in de verhouding 20% sociaal, 10% middensegment, 70% duur (20-10-70). Voorts zijn er onder meer een hotel en het hoofdkantoor van Waternet gerealiseerd. Mede door de economische crisis van 2008-2014 zijn er verschillende ontwikkelvormen toegepast, zoals een woontoren specifiek met middeldure huur, maar ook individuele- en collectieve zelfbouw.

Voor de 2e fase van Amstelkwartier loopt momenteel de 1e tender. Fase 2 bestaat uit circa 800 woningen (40-40-20) en onder meer een kinderdagverblijf.

Deelgebied Kop Weespertrekvaart is momenteel in aanbouw. Het betreft circa 350 woningen, onder meer in torens. Een deel van de woningen wordt in zelfbouw gerealiseerd.

Deelgebied Weespertrekvaart-midden betreft circa 1.185 woningen (40-40-20), 24.100 m2 werken en 10.000 m2 voorzieningen. Het is thans in de planvormingsfase.

De 'Bijlmerbajes' is door het Rijk verkocht aan AM. In het 'Bajeskwartier' zullen zo'n 1350 woningen (40-40-20) worden gebouwd en onder meer een design-cluster.

In het Kauwgomballenkwartier zullen circa 1.000 woningen worden gebouwd (40-40-20). De werkfunctie blijft zo goed mogelijk gehandhaafd.

In de omgeving van het Amstelstation zijn in 2018 een woontoren met 191 vrijesectorhuurwoningen, en een hotel gereedgekomen. Voorts komen er bij: 25.500 m2 aan woningen in het midden- en vrije huursegment, detailhandel (waaronder een supermarkt) en een broedplaats met werkruimten voor kunstenaars en creatieven.

De ambitie is om op termijn het tracé van de Utrechtseweg uit het rijkswegennet te halen. Dit schept tal van ontwikkelingskansen in de gebieden ten noorden en zuiden van de Utrechtsebrug.

Het advies

Het W-team is gevraagd om advies te geven op de volgende onderdelen:

1. Plan en ligging in de stad
2. Woonmilieu, woninggrootte en woningbouwprogrammering
3. Ruimte voor zelfbouw en wooncoöperaties

1. Plan en ligging in de stad

Het Amstelkwartier ligt binnen de Ringweg-A10, nabij de Amstel, de Amstelscheg en tussen populaire woonmilieus als Rivierenbuurt en Watergraafsmeer. (Mede) daardoor heeft Amstelkwartier een gunstige plek in de 'pikorde' van Amsterdamse woonbuurten. De huidige prijsontwikkeling binnen fase 1 bevestigt dit. Een en ander zal eveneens opgaan voor fase 3.

Het W-team zet vraagtekens bij al te hoge 'centrum-van-Amstelkwartier-ambities'. Het Amstelkwartier vormt geen eiland maar is ingebed in bestaande buurten/wijken die reeds een langjarige ontwikkeling hebben doorgemaakt (Rivierenbuurt, Watergraafsmeer en omgeving Amstelstation), ook qua omvang van, en variatie in voorzieningen. De projectgroep gaat op basis van advies van detailhandel deskundigen uit van max circa 7.000 m2 bvo aan winkelvoorzieningen, inclusief supermarkten en horeca en andersoortige voorzieningen (diensten, ambachten. In overleg met EZ heeft de projectgroep gekozen voor een geclusterd programma in de woonvelden, waarbij aan de Amstelstroomlaan meer wordt ingezet op maatschappelijke voorzieningen.

Het W-team ziet de Amstelstroomlaan zich steeds meer ontwikkelen als tangentiële, doorgaande (fiets)route tussen de Rivierenbuurt (via een t.z.t. 'afgewaardeerde' Utrechtsebrug) en de Watergraafsmeer. Daarmee zal het ook steeds meer als de hoofdstraat van het Amstelkwartier gaan fungeren. Het ontwerpen van een hoge, fraaie en flexibele plint langs (een gedeelte van) de Amstelstroomlaan schept de stedenbouwkundige voorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling die zeer passend is bij een hoogstedelijk woongebied. In dat licht zou het W-team ook de winkels graag aan die route gesitueerd zien. .

Gezien de ligging van Amstelkwartier binnen de Ring kan met een lage, hoogstedelijke parkeernorm worden gewerkt. Het is aan ontwikkelaars of ze op eigen terrein parkeervoorzieningen willen realiseren.

2. Woninggrootte en prijsniveaus

Het bestuurlijke uitgangspunt voor deze ontwikkeling is 40-40-20. Door de hoge prijzen per vierkante meter is de verwachting dat veel woningen klein zullen worden, met uitzondering van het duurste segment. Dit zal markttechnisch niet echt een probleem zijn – er is voldoende vraag naar woningen in dit gebied – maar het heeft wel de nodige consequenties voor het woonmilieu. In fase 3 zullen zich dan met name kleine huishoudens vestigen en weinig gezinnen. Doorgaans heeft dit een kortere gemiddelde woonduur tot gevolg, en een geringere buurtbinding. Het is een vraagstuk dat speelt bij nagenoeg alle woningbouwprojecten binnen/nabij de Ring en/of aan het IJ, zoals Sloterdijk-1, Sloterdijk-Centrum, Cruquius, Buiksloterham, Zuidas en Hamerkwartier.

Het hoge aandeel kleine woningen als gevolg van het 40-40-20 beleid in combinatie met de hoge marktwaarde van deze locatie maakt het van belang hier rekening mee te houden in de verkaveling. Bijvoorbeeld goed uitzicht bij een enkelzijdige oriëntatie. Het is verstandig om ook de mogelijkheden voor meerzijdige oriëntatie te onderzoeken. Andere variabelen zijn de beukmaat, de woningdiepte en plafondhoogte

Het zo nodig afwijken van het 40-40-20-programma in de richting van meer marktsectorwoningen is waarschijnlijk lastig te onderbouwen, want in de aanpalende gebieden

staan al relatief veel marktsectorwoningen. Overigens is er wel een grote vraag naar grotere en duurdere koopwoningen om naar door te stromen. Deze zijn goed te realiseren op deze locatie.

Het is raadzaam om te bekijken wat de financiële/ grondprijs-technische consequenties zijn van een substantieel aandeel grotere woningen (>70 m2 gbo)[1], in de verschillende prijscategorieën. In het geval van grotere sociale woningen zullen corporaties posities moeten krijgen in het gebied, teneinde deze woningen te kunnen realiseren. Overigens beseffen we dat 70m² gbo voor gezinnen ook niet echt ruim is. Het is echt de onderkant, zeker voor het middensegment.
Daarnaast kan een deel van de middeldure woningen ook in het koopsegment worden weggezet. Dit worden kleine woningen op deze locatie, maar die dragen wel bij aan een gemengd woonmilieu. Bij stijging van de woningprijzen kunnen middeldure koopwoningen uit het middensegment stijgen, en daarmee niet langer bereikbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen die niet beschikken over spaargeld, overwaarde of genereuze familieleden.

Het Amsterdamse beleid is om in elke buurt een goede mix te realiseren van sociale, middeldure en dure woningen, en ook qua woninggroottes. We adviseren om de menging van prijscategorieën te realiseren tot op het niveau van de straat of het blok. Voor een mix binnen een pand of complex lopen de belangen bij beheer en exploitatie teveel uiteen.

Het strikt uitgaan van een woningaantal (800) kan, bij de neiging om woningen steeds kleiner te maken, betekenen dat er uiteindelijk een totaal volume in m³ wordt gerealiseerd dat kleiner is dan is toegestaan in het bestemmingsplan. Het zou zonde zijn om deze ruimte te 'morsen' op deze binnen-de-ringse locatie waar heel veel mensen graag willen wonen en werken. Het zo nodig ophogen van het woningaantal om het gehele toegestane volume te benutten lijkt ons legitiem.

3. Zelfbouw en wooncoöperaties
In beginsel zou ook collectieve zelfbouw passen in het gebied, als onderdeel van het 20% dure segment. Overigens is het iets lastiger op kavels waar in de plint een andere functie gewenst is, maar dat kan wel. Daarnaast kan onderzocht worden of het mogelijk is wooncoöperaties te ontwikkelen in het middeldure huursegment. Dit vormt onderdeel van de 40% middelduur.

Conclusie
Amstelkwartier ligt binnen de ring A10 en ligt daarmee in het deel van de Amsterdamse (en Nederlandse) woningmarkt met zeer veel marktdruk. Dat heeft als gevolg dat hier veel ontwikkelingen mogelijk zijn: kleine en meer betaalbare woningen, maar ook grote en dure woningen zijn hier haalbaar. Het bestuurlijke uitgangspunt voor stedelijke ontwikkeling is op dit moment 40% sociaal, 40% middelduur en 20% markt. Op deze dure locatie zullen goedkope en middeldure woningen die door particuliere partijen worden ontwikkeld in principe klein zijn. Als er niet wordt gestuurd op grotere woningen, dan zullen deze woningen vooral starters en overige kleine huishoudens accommoderen die mogelijk een minder grote buurtbinding hebben. Er is overigens wel een grote vraag naar dit soort woningen. Het W-team adviseert om te onderzoeken of het mogelijk is om hier marktcontrair grotere woningen te ontwikkelen. In het sociale segment zijn daar woningcorporaties voor nodig. Het W-team adviseert om (via de toewijzing door de Federatie) te sturen op corporaties die bereid zijn grote woningen (gemiddeld groter dan 60 m?) te bouwen op deze locatie. In het middeldure segment betekent een flinke afslag op de grondprijs.

Voor een goed functionerende stedelijk woonomgeving zijn levendige routes met voorzieningen van grote waarde. Daarnaast heeft het W-team vraagtekens bij de haalbaarheid om van het Amstelkwartier een echt centrumgebied te maken. Een stadsstraat lijkt hier beter op zijn plek dan een winkelcentrum/plein.

1: Zowel in het Actieplan meer middeldure huur als bij de beantwoording van moties die gesteld zijn bij de Woonagenda, wordt gerekend met een woninggrootte van minimaal 70m² voor gezinnen.

Amstelkwartier 3e fase

Advies Woningbouwprogrammering

Directie Wonen



Voor de woningbouwprogrammering is een aanpak uitgewerkt die Wonen in alle delen van de stad op eenduidige wijze volgt. Dit doet Wonen zowel vanuit haar informele collegiale rol, als in de formele rol die Wonen heeft in diverse besluitvormingstrajecten, als in het Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP): fase 1 & 3-besluiten Plaberum.
Hiertoe maakt Wonen een analyse van gebieden en buurten en van de kansen voor de stedelijke vraag. Dit leidt tot inzicht in de samenhang tussen bewegingen binnen de bestaande voorraad en toevoegingen aan de bestaande voorraad en de beleidsuitgangspunten zoals onder andere geformuleerd in de 'Woonagenda'.
Het resultaat is een advies aangaande de meest optimale verdeling van het woningbouwprogramma over verschillende woningtypen en de doelgroepen die hiermee aangesproken worden.
Projectorganisaties kunnen hiervan gebruik maken bij het opstellen van de verschillende producten voor de besluitvorming in het ruimtelijk domein.
Met het in kaart brengen van de woonopgave en de doelgroepen levert Wonen een bijdrage aan de totstandkoming van een evenwichtige samenstelling van de toevoegingen aan de bestaande voorraad. Hierbij wordt de samenhang met de bewegingen binnen de bestaande voorraad en de beleidsuitgangspunten zoals onder andere geformuleerd in de 'Woonagenda' in kaart gebracht en betrokken kunnen worden bij de bestuurlijke besluitvorming.

December 2018

Michiel Mulder, m.mulder@amsterdam.nl
Iris Westerterp, i.westerterp@amsterdam.nl

Samenvatting

De projectorganisatie Amstelkwartier derde fase heeft Wonen gevraagd om een advies inzake het programma.

Buurt
Het plangebied Amstelkwartier fase 3 maakt onderdeel uit van Watergraafsmeer en is onderdeel van de bouwontwikkelingen tussen de Amstel en het spoor/metro tracé. Watergraafsmeer is een gebied van contrasten: van kleinschalige groene laagbouwdorpjes (met veel sociale huurwoningen en veel vergrijzing) en de grootschalige gebieden met hoge torens van wonen en kantoren. Het voorzieningenniveau in een aantal buurten binnen Watergraafsmeer is schraal, veel winkels en voorzieningen zijn verdwenen.

Gebied
In de omringende gebieden Watergraafsmeer en De Pijp/Rivierenbuurt valt op dat er met betrekking tot de *huishoudenssamenstelling* veel alleenwonenden leven; minder gezinnen leven dan in de rest van de stad; relatief veel lage inkomens, minder middeninkomens wonen en ongeveer evenveel hoge inkomens wonen. Kijkend naar *inkomen* zijn er in beide gebieden meer lage inkomensgroepen en minder middeninkomens. In De Pijp/Rivierenbuurt zijn er meer huishoudens met een hoog inkomen. In Watergraafsmeer komen deze afwijkingen door de sociale huur: deze is hier relatief klein van woonoppervlak. In De Pijp-Rivierenbuurt geldt dit ook voor het marktsegment.
Kijkend naar *woningomvang* zijn er in Watergraafsmeer veel kleine woningen (tot 40 m^2); in De Pijp/Rivierenbuurt zijn er vooral veel woningen van de midden categorie (40-70 m^2); in beide gebieden zijn er minder grote woningen dan inde rest van Amsterdam. Ondanks dat er nog een behoorlijk aantal grotere sociale huurwoningen zijn, wonen veel gezinnen krap in de omliggende gebieden. Totaal gaat het om 3.800 gezinnen die minder dan 70 m^2 gbo tot hun beschikking hebben.
Het aandeel van de particuliere sociale huur is in Watergraafsmeer en De Pijp/Rivierenbuurt vrij hoog. Gezien de mogelijkheden op de markt is de kans groot dat deze woningen bij mutatie verkocht worden of geliberaliseerd.

Ontwikkeling
Door het reeds geplande woningbouwprogramma daalt het percentage sociale huur in De Pijp/Rivierenbuurt en Watergraafsmeer naar 55% respectievelijk 58%. Het middensegment neemt licht toe in de Watergraafsmeer. In De Pijp-Rivierenbuurt en Watergraafsmeer stijgt het 'dure' segment met 2%-punt.
Door verkopen, liberalisaties en prijsstijgingen vinden er verschuivingen plaats binnen de segmenten van de bestaande voorraad. Deze bewegingen zijn met de nodige onzekerheid omgeven. Daarom zijn twee scenario's uitgewerkt.[1] In beide scenario's daalt de sociale voorraad. In De Pijp/Rivierenbuurt tot onder de 45%, in Watergraafsmeer is dat alleen in een 'hoog' scenario het geval. Vooral het segment 'duur' neemt toe in beide gebieden. Het middensegment komt boven de 10% te liggen in beide gebieden.
Door de vergrijzing gaat de woningvraag van ouderen stijgen. Voor de nieuwbouw is in beide gebieden de realisatie van geclusterde zelfstandige woningen voor deze doelgroep van belang.

[1] Voor uitgangspunten zie voetnoot tabel 2.2. Effecten op totaal gebied inclusief nieuwbouw.

Stedelijke behoefte

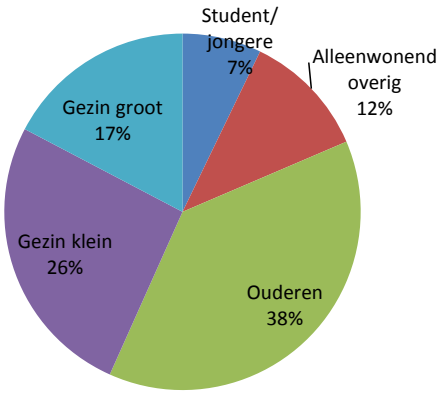
Binnen de groep gezinnen in Amsterdam bestaat het grootste aandeel uit huishoudens met een hoog inkomen, gevolgd door de sociale huur. Van de gezinnen in de sociale huur woont ongeveer de helft in Amsterdam krap (26.000 gezinnen). Onder alleenwonenden in Amsterdam is de lage inkomensgroep dominant, onder stellen zonder kind de hoge inkomensgroep. De netto instroom in de stad wordt op dit moment voor een deel veroorzaakt door internationals. Onder hen is de groep met een hoog inkomen groter dan onder de instromers uit Nederland. De groep met een hoog inkomen binnen de instromers is de afgelopen jaren sowieso gestegen. Dit geldt zowel voor de instroom uit het buitenland als uit de rest van het land. Niet elke groep is even bepalend voor de dynamiek op de woningmarkt: met de leeftijd daalt het aantal verhuisbewegingen. De belangrijkste reden voor Amsterdammers om te verhuizen is de wens naar een grotere woning of buitenruimte. Woningen op deze locatie van het plangebied vallen in het hogere segment op de Amsterdamse woningmarkt. Vanwege de schaarsteverhoudingen op de Amsterdamse woningmarkt is het beschikbare aanbod sterk bepalend voor het daadwerkelijk (kunnen) realiseren van verhuisbewegingen.

Conclusie en advies

Wij adviseren in het project de volgende doelgroepen te bedienen in de genoemde verhoudingen.

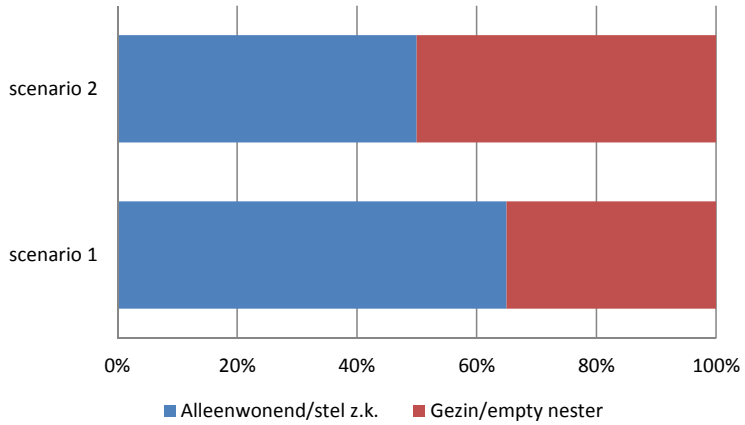
Sociaal programma (tot € 711 huur)
Gezien de aanwezigheid van krap wonende gezinnen en van ouderen in de omgeving adviseren wij met name op deze vraag in te spelen. Voor ouderen is de locatie met de geplande voorzieningen in potentie geschikt. In de omliggende gebieden wonen 3.800 gezinnen krap. Bouwen voor deze doelgroepen leidt tot vrijkomende woningen in de bestaande voorraad voor starters. Dan zijn wel extra inzet (vroege, persoonlijke benadering) en het voorkomen van een huursprong van belang om te realiseren.

Verdeling doelgroepen binnen sociaal segment



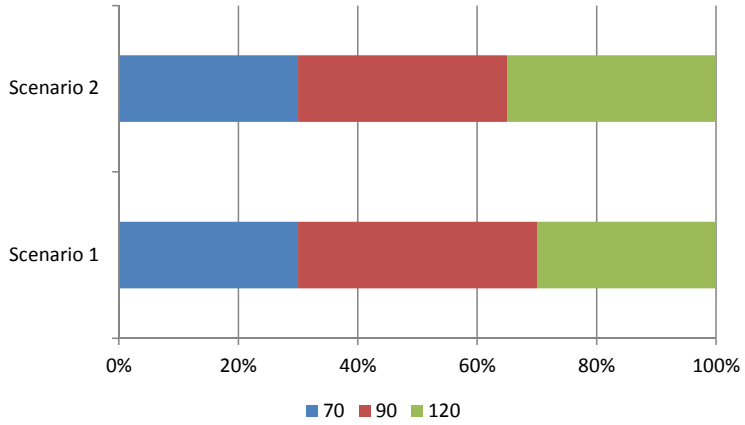
Middensegment (€ 711-971 huur)
Voor het middensegment zijn twee scenario's uitgewerkt naar gelang de mate waarin voor gezinnen en empty nesters wordt gebouwd. Gezien de marktdruk adviseren wij het middensegment hier niet in de koop te realiseren. In de praktijk worden die koopwoningen klein en zijn vooral een interessant beleggingsobject. Ook hier bevordert bouwen voor gezinnen en empty nesters de doorstroming uit de bestaande voorraad.

Verdeling doelgroepen binnen middensegment



Duur segment (>€ 250.000,-)
Gezien het feit dat er reeds overaanbod ontstaat in de stad van vrije huur adviseren wij het 'duur' segment in de koop te realiseren (>€ 250.000,-) . De vraag in dit segment betreft vooral kwaliteitsvraag, deels van gezinnen. Daarom adviseren wij dit segment te realiseren vanaf 70 m^2 gbo. Ook hier zijn twee scenario's voor doorgerekend.

Verdeling woningtype in koopsector, in m^2 gbo



Per saldo betekent dit de realisatie van +/- 600 woningen in de segmenten sociaal, midden en duur, in onderstaande aantallen:

Advies	m^2 gemm gbo	Aantal Advies 1	Advies 2
Sociaal		**244**	**236**
Waarvan corporatie		***244***	***236***
Student/jongere	25	18	17
Alleenwonend	45	28	27
Ouderen	60	90	90
Gezin klein	75	65	61
Gezin groot	95	43	41
Midden		**244**	**236**
Huur <70 m^2	50	159	118
Huur >70 m^2	80	85	118
Koop	60	-	-
Duur		**122**	**118**
Koop	70	37	35
Koop	90	49	41
Koop	120	37	41
Totaal		**610**	**590**
Gemiddeld gbo		69	71

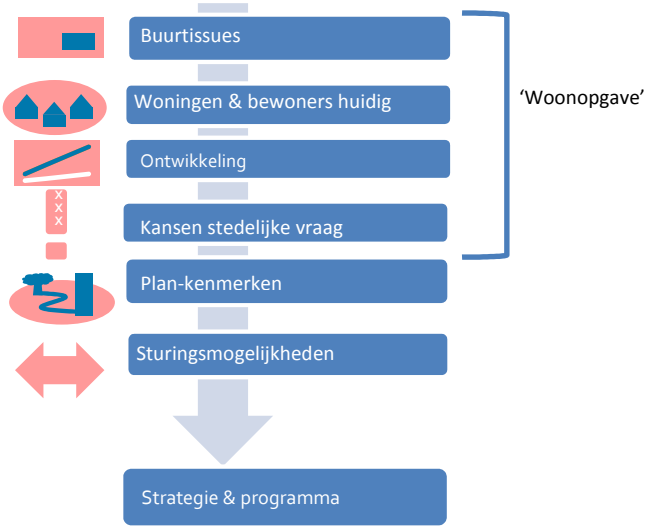
Inleiding

Aanpak
Op verzoek van de projectorganisatie Projectmanager Amstelkwartier 2e en 3e fase geven wij in dit advies antwoord op de vraag wat de kansrijke doelgroepen zijn voor dit gebied en de woningtypologieën die daarvoor aantrekkelijk zijn. Wij behandelen deze vragen (zie bijlage) langs de volgende punten (figuur 1):

1. **Buurtissues:** hier staat de bestaande situatie op buurtniveau centraal, zoals leefbaarheid en voorzieningen.
2. **Woningen en bewoners:** welke woningen zijn er in het gebied (cf. 22-gebieden indeling), welke bewoners, en welke mensen wonen in welke woningen (wie woont er krap? wie woont er te duur/goedkoop?.
3. **Ontwikkeling:** in deze stap wordt geanalyseerd hoe deze gebieden zich ontwikkelen de komende jaren.
4. **Kansen stedelijke vraag:** in deze stap staat de hele stedelijke woningvraag centraal (dus niet gerelateerd aan afzonderlijke gebieden) en wordt geanalyseerd welke doelgroepen vooral bediend kunnen worden op deze locatie.

Uit stap 1-4 volgt de 'woonopgave' voor het gebied, waarna in stap 5 en 6 op basis van de kenmerken van het plan en de sturingsmogelijkheden de haalbaarheid hiervan wordt besproken.

Figuur 1: Opbouw advies



1 Buurtissues

1. Kenmerken van de buurten rondom het plangebied

Het plangebied Amstelkwartier Fase III is onderdeel van het gebied Watergraafsmeer.
De verschillen tussen de buurten in de Watergraafsmeer zijn groot.

Aan de ene kant de karakteristieke oude buurten met veel laagbouw (eengezinshuizen, duplexbouw) zoals in Betondorp, Jerusalem, en Amsteldorp.
Elke buurt vormt een eigen entiteit. Sommige van die buurten hebben weinig tot geen (winkel- en buurt) voorzieningen. Tegelijk ligt het aandeel ouderen in die buurten hoog. Men blijft kennelijk (graag) daar wonen, terwijl de voorzieningen die juist voor ouderen onmisbaar zijn in hun dagelijkse leven, verdwijnen.



Tuinstedelijk Jeruzalem

Aan de andere kant de grootstedelijke gebieden in de Watergraafsmeer, rond het Amstelstation, langs de Amstel en langs de Weespertrekvaart. Er is volop bouwontwikkeling die voor veel dynamiek zorgt,, maar tegelijk de nodige overlast en ongemakken met zich meebrengt.
Woningen in hoogbouw en kantorentorens verrijzen, een dicht knooppunt van openvervoer en concentratie van verkeersaders karakteriseren de gebieden rondom het plangebied.
Ondanks al deze de ontwikkelingen zijn deze grootstedelijke uitbreiding rond het plangebied (nog) 'schraal' wat betreft de voorzieningen en winkels.

2. Ligging Plangebied

Het plangebied Amstelkwartier III is omzoomd door gebieden die allen volop in ontwikkeling zijn: Amstelkwartier fase I en II, Weespertrekvaart, Bijlmerbajes, en Joan Muyskenweg



Plangebied Amstel III

Het gebied grenst aan het spoor -en metrowegtracé,. op steenworp afstand van het plangebied vormt de brug van A2 over de Amstel de verbinding met de Rivierenbuurt en de voorzieningrijke Rijnstraat.

3. Groen, openbare ruimte en veiligheid

In Amstelkwartier fase I is langs de Amstel een groenzone aangelegd. Deze strook wordt intensief gebruikt door de nieuwe bewoners. In Amstelkwartier fase 2 is een buurtpark in de maak. De inrichting ervan gebeurt in samenspraak met een groep actieve nieuwkomers. Naast de nieuwe groengebieden begrenst een omvangrijke groenzone langs de Amstel het plangebied. Het gebied is nog niet optimaal ingericht voor gebruik, er bevinden zich roeiverenigingen, het tuinencomplex Amstelglorie en een doorgaande weg. Het nodigt nu nog niet uit tot intensief recreëren. Er lopen initiatieven om het gebied aantrekkelijker te maken onder andere door de zone ecologisch in te richten.
Er loopt een fietsroute vanaf het Amstelstation via het Amstelkwartier naar Ouderkerk aan de Amstel. Dit maakt deel uit van het hoofdfietspadennet en wordt intensief gebruikt voor werk- en recreatieverkeer. Bij de herinrichting van de groene zone wordt de fietsroute versterkt.
Hoewel het in ontwikkeling zijnde gebieden zijn, voelen de bewoners die er zijn komen wonen zich veilig, zowel overdag als 's nachts.

4. Voorzieningen in de omringende buurten

Watergraafsmeer:

- Uit de leefbaarheidsmonitor 2015 komt het beeld dat bewoners uit de omringende buurten erg ontevreden zijn over de voorzieningen (De Omval scoort qua winkels een rond 4,2). In de andere, oudere buurten van de Watergraafsmeer is het oordeel van bewoners over de voorzieningen weliswaar minder laag, maar wel een magere 6,0-6,5.

- De afgelopen jaren is er wel wat verbeterd. Aan de Spaklerweg is door inzet van bewoners en ondernemers een kleine supermarkt gevestigd. De supermarkt ligt op een acceptabele afstand van Amstelkwartier fase 1 en fase 2. Maar voor het plangebied fase 3 ligt deze supermarkt verder weg (meer dan 500 m) ..

- Volgens de gebiedsmakelaar is tijdelijk de parkeervergunning van bewoners van Amstelkwartier uitgebreid zodat ze gratis kunnen parkeren bij het eerst nabijgelegen winkelcentrum in het Eenhoorngebied). Daarnaast vervult café tHuis een tijdelijk aflever- en ophaal punt voor boodschappen.

- Er zijn een basisschool en een kinderdagverblijf en drie horecagelegenheden in Amstelkwartier.

- In een gebied in ontwikkeling zoals Amstelkwartier is het pionieren, de nieuwkomers in de opgeleverde woningen in fase 1I en fase 2 bestaan vooral uit werkendealleenwonenden en gezinnen. De nabijheid van een breed OV-netwerk en de ligging nabij uitvalswegen oefenen een aantrekkingskracht uit op deze groepen.
  Om het plangebied ook voor senioren uit de aangrenzende buurten aantrekkelijk te maken,



1 *Veelzijdigheid aan voorzieningen Rijnstraat*

moet veel geïnvesteerd worden in voorzieningen (winkels, ontmoetingsplekken, gezondheidzorg) en de bereikbaarheid daarvan. Veel ouderen uit de Watergraafsmeer en de Rivierenbuurt zijn – ondanks de mindere geschiktheid van hun woning en hun buurt- weinig geneigd tot verhuizen. Goede voorzieningen vormen een trigger voorj ouderen om door te stromen uit hun huidige oudbouwwoning. Dit is belangrijk om in gedachten te houden bij het aankleden van de nieuwe wijk AK fase 3.

Rivierenbuurt
Anders dan de Watergraafsmeer is de Rivierenbuurt wel rijk aan voorzieningen. De Rijnstraat is een levendige lange strip van winkels, vertier/horeca. Het huis van de Wijk Rivierenbuurt saat op hoek Rijstraat/president Kennedylaan, en is het kloppend hart voor bewoners van jong tot oud. De Rivierenbuurt en de Pijp vallen op door de vele actieve netwerken van ouderen en andere buurtbewoners. De Stadsdorpen Rivierenbuurt en De Pijp hebben een netwerk van leden die voor en met elkaar actief zijn op allerlei terreinen. De buurten kenmerken zich door een hoog percentage vrijwilligers[2]

5. Bewoners omringende buurten

Ouderen

- Zowel de Watergraafsmeer als de Rivierenbuurt kennen een bovengemiddeld percentage 65 plussers en 75 plussers.
- Betondorp herbergt het meeste 65 plussers. Anno 2017 is 24% ouder dan 65 jaar en 11 % 75+. Het gemiddeld inkomen is er laag. Ook Amsteldorp en de Van der Kunbuurt kennen een bovengemiddelde vergrijzing.
- De woningen zijn klein, matig van comfort en toegankelijkheid maar zijn geliefd bij ouderen.. Uit informatie van gebiedsmakelaar blijkt dat ouderen vanwege het opzien tegen onderhoud van hun tuin en vanwege het gevoel van veiligheid eigenlijk een woning op 1 hoog prefereren boven een woning op de begane grond, en daarvoor eigenlijk de buurt niet uit willen.

In het algemeen geldt dat de woningvraag van ouderen vaak buurtgebonden is. Daarom is het van belang te beschouwen of deze in de directe omgeving wonen. Daarvoor is het aantal ouderen in de omringende gebieden in beeld gebracht: 18 buurten in de Watergraafsmeer en 12 buurten in de Rivierenbuurt.
In 2017 wonen 6.800 mensen van 65-plus in de omliggende buurten (zie bijlage). Daarnaast komt er een aanzienlijke groep van 5.000 'medioren' (55-65 jaar) achteraan. De komende 10 jaar schuift 65+ door naar 75+ en 55-65 jaar wordt 65+. Uit landelijke cijfers blijkt dat de verhuisgeneigdheid boven het 75e levensjaar toeneemt, vaak omdat er een zorgvraag optreedt Zo'n 2% van de 75-plussers verhuist daadwerkelijk in een jaar.[3]

Bij elkaar opgeteld – het totaal aantal ouderen in Oost, waarvan een deel met een verhuiswens en het aantal 75-plussers in Oost, is er zeker een woningbehoefte aan woningen geschikt voor ouderen in de komende 10-20 jaar. Geschat wordt een behoefte van ruim 100 woningen geschikt voor ouderen per jaar in de komende 10-20 jaar.

[2] Bron: gebiedsplan de Pijp/Rivierenbuurt 2017).
[3] Landelijke cijfers o.b.v. Woningbehoefteonderzoek.

Nemen we een wat groter 'donorgebied' waar ouderen wonen dan is in alle omliggende gebieden samen (Watergraafsmeer, Oud Oost en De Pijp/Rivierenbuurt) voor de periode 2015-2030 een behoefte van totaal bijna 1.300 extra woningen alleen al in de sociale huur die geschikt zijn voor ouderen. Dit is in feite om de gevolgen van de vergrijzing op te vangen (tabel 2).

Een kwalitatief goed woonaanbod dat inspeelt op de behoefte en daarin de bereikbaarheid van (winkel- en ontmoeting)voorzieningen meeneemt, kan de verhuizingen van ouderen nog verder verhogen. Hierdoor kunnen meer woningen in de bestaande voorraad vrij komen voor andere doelgroepen. De groep ouderen vormen een belangrijk doorstroompotentieel.

Tabel 1 Bevolking buurten naar leeftijdsgroepen, 1 januari 2017

						Verschil t.o.v Amsterdam		
Buurt	jong 15-30	55-65	oud 65+	Waarvan 75+	totaal	jong 15-30	oud 65+	waarvan 75+
Scheldebuurt	26%	9%	14%	6%	15088	2%	2%	1%
Rijn/IJsselbuurt	28%	10%	13%	5%	14512	4%	1%	0%
Frankendael	24%	10%	14%	6%	11072	0%	2%	1%
Middenmeer	49%	9%	5%	2%	4447	25%	-7%	-3%
Betondorp	14%	13%	24%	11%	3228	-10%	12%	6%
Omval/Overamstel	41%	8%	13%	5%	7656	17%	1%	0%
ASD Amsterdam	24%	11%	12%	5%	844952	0%	0%	0%

Bron: OIS 2017

Tabel 2 Toename benodigde woningen geschikt voor ouderen in drie gebieden in de sociale huur (2015-2030)

	Sociale huur
Watergraafsmeer	180
Oud-Oost	500
De Pijp/Rivierenbuurt	610
Totaal 3 gebieden	1.290

Bron: ABF, Fortuna extramuraal

Niet alle woningen geschikt voor ouderen hoeven via nieuwbouw tot stand te komen. Ons advies is in de nieuwbouw vooral te focussen op geclusterde woonvormen. In tabel 3 is de behoefte daarnaar uiteengezet.

Tabel 3 Toename benodigde geclusterde woningen geschikt voor ouderen in drie gebieden in de sociale huur (2015-2030)

	De Pijp/Rivierenbuurt	Oud-Oost	Watergraafsmeer	Totaal 3 gebieden
Geclusterd	290	130	260	680
Waarvan sociaal	160	100	120	380
Waarvan middenhuur	110	30	140	280

Bron: ABF, Fortuna extramuraal

Ouderen zijn eerder geneigd te verhuizen als het aanbod aantrekkelijk is door aan de volgende punten aandacht te geven:

1. Bouw de woningen volgens de richtlijn 'Aanpasbaar bouwen' van de gemeente Amsterdam (traploos, mogelijkheid om ook met beperkingen/rollatorafhankelijkheid goed in en uit woning te kunnen bewegen)
2. Zorg voor ontmoetingsplekken in het gebouw die stimuleren dat bewoners elkaar tegen kunnen komen al dan niet voor een praatje, waardoor wonen en zorg voor elkaar wordt gestimuleerd;
3. Kwaliteit van het gebied/buurt. Zorg dat er voldoende voorzieningen in de buurt zijn (winkel, sociale voorzieningen, openbaar vervoerhalte etc.). En zorg dat de openbare ruimte zodanig is ingericht dat mensen die slecht ter been zijn, toch goed de voorzieningen in de buurt kunnen bereiken. Een winkelcentrum binnen 500 meter is belangrijk, evenals een OV-opstappunt.
4. Besteed aandacht aan het creeëren van geclusterde woonvormen . Het 'hofjesconcept' is aan een revival toe, het bevordert onderling contact en onderlinge burenhulp en is een efficiënt concept voor het leveren van zorg op maat.
5. In Watergraafsmeer is op twee plekken een realisatie van geclusterde woonvormen. Plannen voor transformatie van Open Hof (ZGAO en Woonzorg Nederland) en een gerealiseerde transformatie van locatie Ingenhouszhof van verzorgingshuis naar geclusterde betaalbare woonvormen voor ouderen.

Jongeren

De Watergraafsmeer kent naast de meer dan gemiddelde vergrijzing een hoger aandeel jongeren dan het Amsterdamse gemiddelde. Dat heeft te maken met de realisatie van veel studentenwoningen..Dit geldt onder andere voor de Van der Kunbuurt waar 32% van de bewoners in de leeftijdscategorie 15-30 jaar valt en 15% 65-plusser is (respectievelijk 8% en 3% hoger dan gemiddeld in de stad). Ook in Omval/Overamstel ligt het aandeel jongeren ver boven het stedelijk gemiddelde (42%). Opvallend is ook het hoge aandeel jongeren in Middenmeer, aan de oostkant van Watergraafsmeer.
Op de locatie Weespertrekvaart (Bajeskwartier) worden studentenwoningen gerealiseerd door De Alliantie. Dit gaat hand in hand met het verwijderen van de tijdelijke containerwoningen voor studenten.
De Rivierenbuurt kent een lichte oververtegenwoordiging van jongeren.

Gezinnen

In zowel de Watergraafsmeer als in De Pijp/Rivierenbuurt zijn de gezinnen ondervertegenwoordigd.
Gezinnen wonen vaak in de wijk Middenmeer. De kinderen zijn al wat ouder, dit verklaart het hoge percentage jongeren tussen 15-30 jaar (49%). De woningen in Middenmeer zijn groot. Elders in Watergraafsmeer is juist sprake van veel kleine woningen waar niettemin toch ook gezinnen (te krap) in wonen. Zie verder onder 4.Huidige woningvoorraad en bewoners.

Kwetsbare groepen in de wijk

Uit de informatie van de gebiedsmakelaar komt naar voren dat Amsteldorp, Eenhoorngebied en Julianapark veel kwetsbaren en statushouders zien instromen. Vooral de stapeling van kwetsbaarheid in deze buurten is een punt van zorg. Hier staan de goedkope huurwoningen waar door 'passend toewijzen' en huisvesting kwetsbare groepen een concentratie dreigt van kansarmen, en kwetsbaren (waaronder ook veel ouderen, eenzaam, zonder netwerk, beginnend dementerend) . Zie bijlage tabel B voor een overzicht op een hoger schaalniveau.

Bijlage bij hoofdstuk 1

Tabel A

buurt	jongeren 15-30	medioren 55-65	senioren 65+	waarvan 75+
K52a Wielingenbuurt	760	305	373	117
K52b Scheldebuurt West	1187	410	631	263
K52c Scheldebuurt Midden	913	275	427	250
K52d Scheldebuurt Oost	699	215	276	92
K52g Veluwebuurt	189	126	375	241
K52h Kop Zuidas	156	12	13	5
K53a IJselbuurt West	627	244	324	117
K53b IJselbuurt Oost	918	323	341	119
K54a Kromme Mijdrechtbuurt	685	261	333	124
K54b Rijnbuurt Oost	834	245	307	121
K54c Rijnbuurt Midden	652	214	271	95
K54d Rijnbuurt West	279	225	330	133
M55b De Eenhoorn	1472	84	61	18
M55c Julianapark	155	84	114	31
M55d Don Bosco	401	246	245	82
M55e Frankendael	5	8	1	1
M55f Tuindorp Amstelstation	145	131	200	71
M55g De Wetbuurt	253	242	414	216
M55h Tuindorp Frankendael	509	279	483	227
M55i Van der Kunbuurt	175	53	83	23
M56f Park De Meer	332	331	207	80
M56h Science Park Noord	1863	61	35	5
M57a Betondorp	462	413	779	339
M58b Weespertrekvaart	1245	20	4	0
M58e Amstelglorie	21	14	14	1
M58f Overamstel	13	3	0	0
M58g Amstelkwartier Noord	729	67	38	2
M58h De Omval	139	95	107	41
M58i Amstelkwartier Zuid	8	3	10	2
M58j Amstelkwartier West	509	20	7	1
Totaal omliggende buurten	**15826**	**5009**	**6803**	**2817**

Tabel B Instroom kwetsbare groepen (2017)

	absoluut	woningtoewijzingen als aandeel van de verhuringen van sociale corporatiewoningen	woningtoewijzingen als aandeel van de voorraad corporatiewoningen	woningtoewijzingen als aandeel van de totale woningvoorraad
K53 IJselbuurt	14	38,9	1,0	0,5
K54 Rijnbuurt	28	42,4	1,4	0,5
M27 Weesperzijde	*	*	*	*
M30 Transvaalbuurt	26	39,4	0,9	0,6
M55 Frankendael	23	14,3	0,7	0,4
M56 Middenmeer	18	64,3	1,1	0,2
M57 Betondorp	15	33,3	0,9	0,8
M58 Omval/Overamstel	*	*	*	*
Amsterdam	1.739	27,9	0,9	0,4

2 Huidige situatie woningen en bewoners

Samenstelling huishoudens

In de gebieden Watergraafsmeer en De Pijp/Rivierenbuurt valt op dat er:
- veel alleenwonenden leven;
- minder gezinnen leven dan in de rest van de stad;
- relatief veel lage inkomens en minder middeninkomens wonen;
- ongeveer evenveel hoge inkomens wonen.

Tabel 1.1 Huishoudsamenstelling Amsterdam en gebieden 2017

	Amsterdam	Watergraafsmeer	De Pijp/ Rivierenbuurt
alleenwonend	49%	54%	51%
stel zonder kind	22%	22%	23%
eenoudergezin	8%	5%	5%
stel met kind	19%	17%	15%
overig	1%	1%	6%

Bron: WIA 2017.

Kijkend naar inkomen zijn er in beide gebieden:
- meer lage inkomensgroepen;
- minder middeninkomens;

In De Pijp/Rivierenbuurt zijn er meer huishoudens met een hoog inkomen.

Tabel 1.2 Inkomensgroepen Amsterdam en gebieden 2017

	Amsterdam	Watergraafsmeer	De Pijp/ Rivierenbuurt
lage inkomens	49%	53%	52%
middeninkomens	20%	16%	12%
hoge inkomens	32%	31%	37%

Bron: WIA 2017.

Tabel 1.3 Leeftijd Amsterdam en gebieden 2015/ 2017

Leeftijd	Amsterdam 2015	Amsterdam 2017	Watergraafsmeer 2015	Watergraafsmeer 2017	De Pijp/ Rivieren Buurt 2015	De Pijp/ Rivieren Buurt 2017
tot 34	23,8%	26,1%	33%	37%		
35 tot 54	39,3%	36,6%	33%	31%		
55 tot 74	30,2%	30,1%	28%	25%		
75 en ouder	6,7%	7,1%	7%	6%		

Bron: WIA 2017.

Woningvoorraad

Kijkend naar de verdeling tussen kleine, middelgrote en grote woningen valt op dat er in Watergaafsmeer veel kleine woningen zijn. Ondanks dat in het gebied aan de oostkant (Middenmeer) veel grote eengezinswoningen staan, is het aandeel van grote woningen in Watergraafsmeer met 38,4% laag vergeleken met de rest van de stad. Dit komt door de woningvoorraad in de sociale sector, waarvan 42% van de woningen kleiner is dan 40 m2.

Tabel 1.4 Woonoppervlakte GBO 2017

		Amsterdam	Watergraafsmeer	De Pijp/ Rivierenbuurt
0 tot 40	38.797	9%	27%	9%
40 tot 70	182.775	43%	35%	56%
70 en meer	206.238	48%	38%	36%
Total	427.810			

Bron: WIA 2017.

In De Pijp/Rivierenbuurt staan vooral veel woningen in de categorie 40-70 m2 GBO.
In beide gebieden zijn er minder grote woningen dan inde rest van Amsterdam.

In Watergraafsmeer komen deze afwijkingen door de sociale huur: deze is hier relatief klein van oppervlakte In De Pijp-Rivierenbuur geldt dit ook voor het marktsegment.

Tabel 1.5 Woningoppervlakte per segment 2017

	Amsterdam sociale huur	Amsterdam vrije sector/ koop	Watergraafs-meer sociale huur	Watergraafs-meer vrije sector/koop	De Pijp/ Rivierenb sociale huur	De Pijp/ Riveren vrije sector/koop
0 tot 40	14%	4%	42%	3%	11%	4%
40 tot 70	52%	33%	36%	33%	65%	45%
70 en meer	34%	64%	22%	64%	24%	52%

Bron: WIA 2017.

De sociale voorraad in Watergraafsmeer kenmerkt zich door relatief weinig woningen tussen de 40 en 70 vierkante meter en weinig grote woningen (boven de 70 vierkante meter).

Tabel 1.6 Woningoppervlakte sociale huurwoningen van corporaties

	Amsterdam %	De Pijp/ Rivieren-buurt (aantallen)	%	%	Watergraafsmeer	%
0 tot 40	10	1.093	9	4	3.020	39
40 tot 70	52	7.873	66	42	3.043	39
70 en meer	38	2.949	25	55	1.676	22
Totaal		11.915			7.740	

Bron: WIA 2017.

Ondanks dat er nog een behoorlijk aantal grotere sociale huurwoningen zijn (tabel 1.6), wonen veel gezinnen krap in de omliggende gebieden. Totaal gaat het om 3.800 gezinnen die minder dan 70 m^2 gbo tot hun beschikking hebben (tabel 1.7)

Tabel 1.7 Krap wonende gezinnen (< 70 m^2 gbo) in sociale huur

				wv sociale huur		Wv < 70 m^2			
	Totaal huishoudens	Waarvan 1-ouder gezin	Wv stel m.k.	1-ouder gezin	Stel m.k.	%		aantal	
						1-ouder	Stel m.k.	1-ouder	Stel m.k.
De Pijp/R	37.183	1.896	5.615	1.269	1.915	88%	78%	1.116	1.493
Watergr	18.378	1.709	3.382	1.032	605	89%	51%	919	309

In de vrije sector hebben gezinnen meer ruimte tot hun beschikking. Bijna 80% van de stellen met kind hebben minder dan 70 m^2 gbo tot hun beschikking in beide gebieden. Bij de 1-ouder gezinnen gaat het om ruim 40% in respectievelijk De Pijp/Rivierenbuurt en ruim 50% in de Watergraafsmeer.

Het aandeel van de particuliere sociale huur is in Watergraafsmeer en De Pijp/Rivierenbuurt vrij hoog. Gezien de druk en mogelijkheden op de markt bestaat het risico dat deze woningen bij mutatie uit de sociale voorraad zullen verdwijnen.

Tabel 1.6 Verdeling segment 2017 (%)

	Watergraafsmeer	De Pijp/Rivierenbuurt
Sociaal corporaties	42	32
Sociaal particulier	18	24
Middeldure huur corporaties	2	1
Middeldure huur particulier	4	5
Dure huur corporaties	1	1
Dure huur particulier	8	11
koop t/m 249.000	2	4
koop >249000	23	22

Totaal

Sociaal	60	56
Midden	8	10
Duur	31	34

Bron: WIA 2017.

3 Ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn twee zaken van belang:
- welke plannen liggen al vast en hoe beïnvloeden deze het gebied?
- wat zijn de te verwachten veranderingen *binnen* de bestaande voorraad?

Tabel 2.1 Lopende woningbouwplannen naar segment

Totaal projecten

	Sociaal	Middel dure huur	Middeldure koop	Vrije sector huur	Vrije sector koop	Niet bekend	Totaal
De Pijp/ Rivierenbuurt	111	68	-	38	374	-	591
Watergraafsmeer	708	550	36	574	797	6.390	9.055
Waarvan start bouw 2017/2018							
DePijp/Rivierenbuurt	111	68	-	38	374	-	591
Watergraafsmeer	572	370	36	514	351	-	1.843

Startbouw 2017/2018 totaal naar segment

	De Pijp/ Rivierenbuurt	Watergraafsmeer	Totaal	%	wv koop	
Sociaal	111	572	683	28%	aantal	%
Midden	68	406	474	19%	36	8%
Duur	412	865	1.277	52%	725	57%

Bron: basisbestand woningbouw

Van de lopende plannen is vooral de planvoorraad met start bouw 2017/2018 van belang, dit is ook de planvoorraad waarvan het programma al vast ligt. Dan blijkt dat van de 2.400 woningen ruim de helft in het 'dure' segment gerealiseerd wordt, voor het grootste deel koopwoningen (57%).
Door dit woningbouwprogramma daalt het percentage sociale huur in De Pijp/Rivierenbuurt en Watergraafsmeer (tabel 2.2) naar 55% respectievelijk 58% van de bestaande woningvoorraad. Het middensegment neemt licht toe in de Watergraafsmeer.
In De Pijp-Rivierenbuurt en Watergraafsmeer stijgt het 'dure' segment met 2%-punt.

Ook door verkopen, liberalisaties en prijsstijgingen vinden er verschuivingen plaats binnen de segmenten van de bestaande voorraad. Deze bewegingen zijn met de nodige onzekerheid omgeven. Daarom worden twee scenario's gehanteerd. In beide scenario's daalt de sociale voorraad fors. In De Pijp/Rivierenbuurt tot onder de 45%, in Watergraafsmeer is dat alleen in een 'hoog' scenario het geval. Vooral het segment 'duur' neemt toe in beide gebieden. Het middensegment komt in alle gevallen naar verwachting boven de 10% te liggen in beide gebieden.

Tabel 2.2 Effect van lopende projecten en mutaties bestaande voorraad op samenstelling gebieden

	Gebied huidig	Lopende projecten	Gebied incl lopende projecten	Mutaties bestaande voorraad		Gebied incl mutaties bestaande voorraad	
				Hoog	Laag	Hoog	Laag
Aantal							
De Pijp/Rivierenbuurt							
Sociaal	20.800	111	20.911	-9.070	-4.535	11.841	16.376
Midden	3.688	68	3.756	2.429	1.214	6.185	4.970
Duur	12.695	412	13.107	6.642	3.321	19.749	16.428
Watergraafsmeer							
Sociaal	11.021	572	11.593	-2.993	-1.496	8.600	10.096
Midden	1.477	406	1.883	982	491	2.865	2.374
Duur	5.784	865	6.649	2.011	1.005	8.659	7.654
%							
De Pijp/Rivierenbuurt							
Sociaal	56%	19%	55%			31%	43%
Midden	10%	12%	10%			16%	13%
Duur	34%	70%	35%			52%	43%
Watergraafsmeer							
Sociaal	60%	31%	58%			43%	50%
Midden	8%	22%	9%			14%	12%
Duur	31%	47%	33%			43%	38%

Bron: Wonen o.b.v. Basisbestand woningbouw, ramingsmodel Woonagenda; binnen 'koop' is 1 categorie gehanteerd voor segment 'midden' nl. alle woningen < € 250.000,- Hoog = cf. raming Woonagenda voortzetting beleid 2014-2018

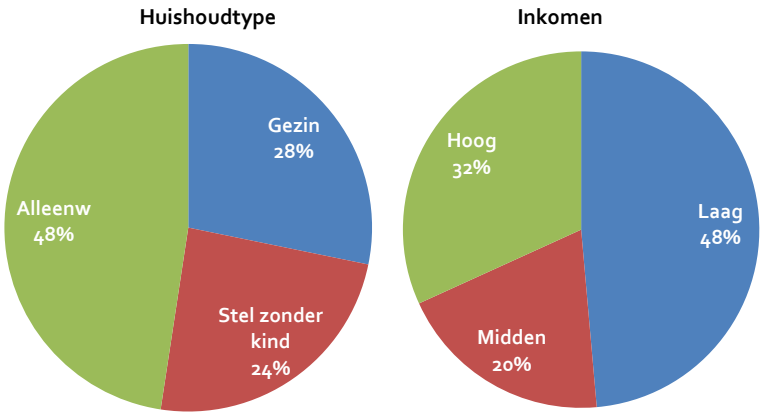
4 Stedelijke behoefte

In het voorgaande is de focus geweest op de situatie van woningvraag, woningaanbod en ontwikkelingen in de omringende gebieden, wijken van het plangebied. In deze paragraaf zoomen wij uit en bekijken we de woningvraag in het stedelijk perspectief.
Welke huishoudenstypen en inkomensgroepen oefenen vraag uit op de woningmarkt? Wat is de dynamiek? Welke positie neemt het plangebied in op de Amsterdamse woningmarkt? In deze paragraaf staan wij stil bij de belangrijkste bevindingen, meer achtergrondinformatie is opgenomen als bijlage.

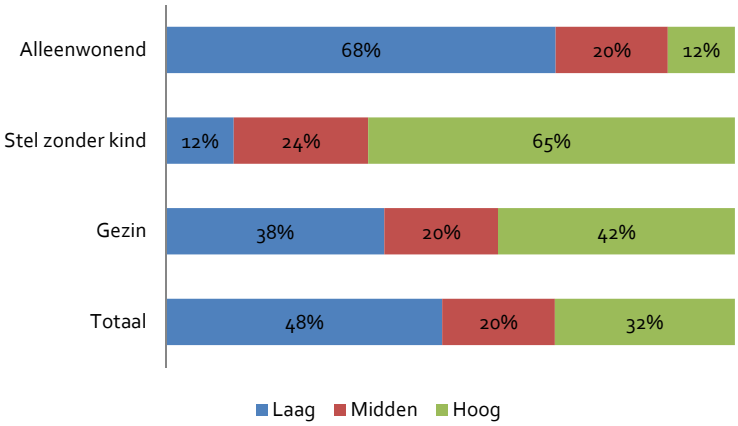
a. Huidige bewoners naar huishoudenstype en inkomen

De Amsterdamse huishoudens bestaan wat betreft het huishoudenstype voor het grootste gedeelte uit alleenwonenden, gevolgd door gezinnen (figuur 4.1). Naar inkomen vormen huishoudens met een 'laag' inkomen (tot modaal) de grootste groep in, gevolgd door de hoge inkomens (> 1½ keer modaal).

Figuur 4.1 Huishoudens Amsterdam naar huishoudtype en inkomen[4]

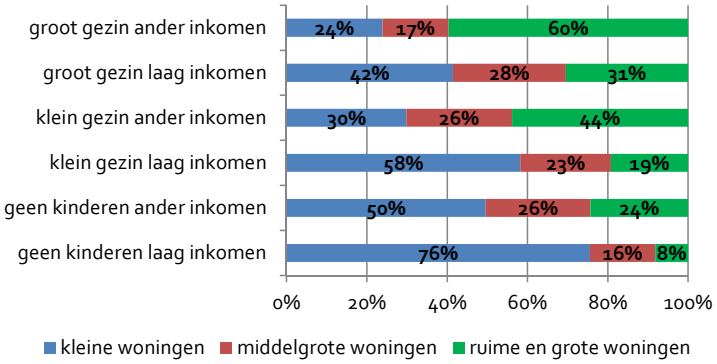


[4] De doelgroep 'overig' is naar rato verdeeld over de overige huishoudenstypen. Daardoor worden afwijkingen verklaard t.o.v. andere rapportages.



Bekijken we deze groepen nader dan valt op dat binnen de gezinnen de grootste groep een hoog inkomen heeft, en gezinnen met een laag inkomen volgen daarna. Degenen met een hoog inkomen hebben een voorkeur voor een koopwoning (zie bijlage voor nadere specificaties)
Uit een analyse van de gezinnen in de sociale huur blijkt dat ongeveer de helft van de gezinnen (26.000 gezinnen) krap woont (zie figuur 4.3 en bijlage).
Onder de Amsterdamse alleenwonenden is de lage inkomensgroep dominant. Zie tabel A in de bijlage voor alle aantallen naar subcategorie.

Figuur 4.3 Gezinnen in sociale huur (Amsterdam)

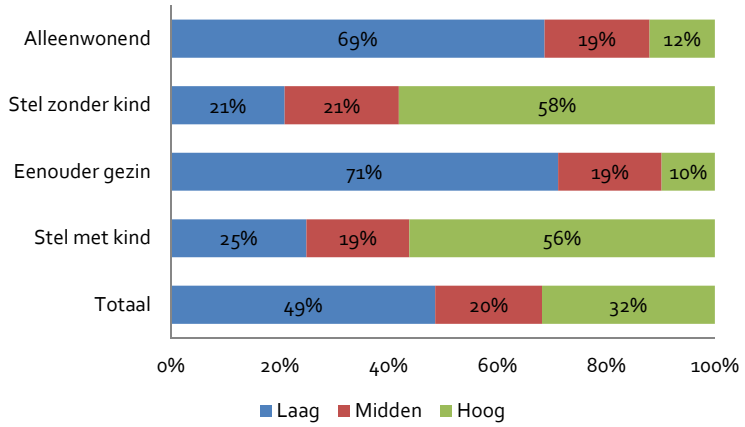


Noot: inkomensgrens = € 35.000 bruto jaarinkomen. Groot gezin = 3 kinderen of meer. Klein gezin = 1 of 2 kinderen. Kleine woning = 1 of 2 kamers/>60m^2. Middelgroot = 3 kamers, >60 m^2 en >4 kamers, 60-70m^2. Ruim & Groot = > 4 kamers, > 70 m2. Bron: Wonen voor gezinnen, Gemeente Amsterdam, maart 2017

b. Instroom van nieuwe Amsterdammers

Hiervoor is het overzicht gegeven van de huidige Amsterdamse situatie naar huishoudtype en inkomen. In deze paragraaf staan we stil bij de dynamiek.
Dan blijkt dat de instroom naar Amsterdam naar samenstelling niet veel verschilt met de inkomensgroepen en huishoudenstype van de huidige bevolking.

Figuur 4.4 Instroom in Amsterdam naar huishoudenstype en inkomensklasse[5]



Bron: WIA 2017

Hieronder liggen wel verschillen. Een steeds groter deel van de instroom bestaat uit internationals. De totale netto instroom is het verschil tussen de totale instroom minus de vertrekkers. Deze netto instroom wordt geheel door internationals verklaard (tabel 4.1). Deze trend is de laatste jaren zeer snel gestegen.

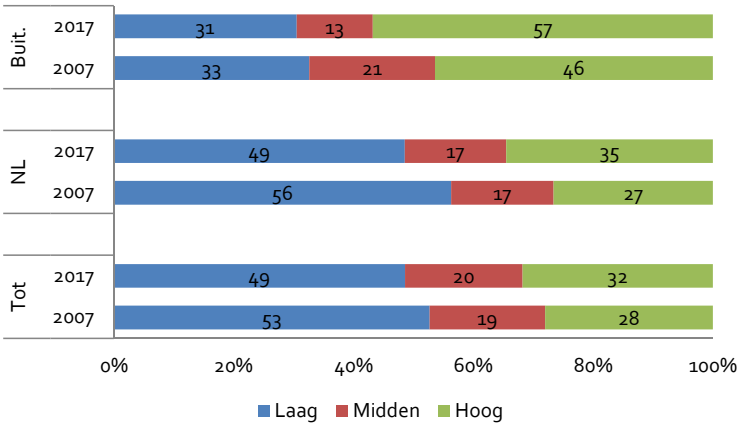
Tabel 4.1 Samenstelling instroom

Instroom uit	Bruto	Netto
Nederland	36.000	-9.000
Buitenland	38.000	13.000
Totaal	**75.000**	**4.000**

Bron: OIS, 2017.

[5] EU-grens = +/- modaal. Hieronder valt onder wat eerder 'laag inkomen' wordt genoemd. 1-1,5 modaal = midden; > 1,5 modaal = hoog inkomen.

Figuur 4.5 Samenstelling instroom naar herkomst



Ook de samenstelling van de instroom is veranderd, zowel binnen de groep instromers uit Nederland ('NL', figuur 4.5) als de instromers uit het buitenland ('Buit.', figuur 4.5). Binnen de groep internationals is de groep met een hoog inkomen groter dan binnen de groep die vanuit de rest van ons land instroomt. Dit was altijd al het geval. De groep hoge inkomens binnen de instroom is in tien jaar gegroeid. Dit geldt zowel voor internationals als voor instroom uit de rest van ons land. Overigens is het aandeel lage inkomens binnen de instroom van internationals relatief stabiel (+/- een derde). Dit betreft zowel studenten als mensen die voor werk naar de stad komen. Per saldo is de groep lage inkomens als aandeel binnen de totale instroom gedaald, vooral ten gunste van de instroom van hoge inkomensgroepen.

c. Duiding van de dynamiek

Niet alle groepen zijn even bewegelijk op de woningmarkt. Jonge mensen bewegen het meest op de woningmarkt (jaarlijks > 30% mutaties) terwijl ouderen het minst bewegen (< 2% mutaties per jaar).[6] De belangrijkste redenen voor Amsterdammers (in volgorde van belangrijkheid) om te verhuizen zijn:[7]

- Groter wonen
- Beter/mooier wonen
- Geen tuin/balkon
- Verandering van huishouden

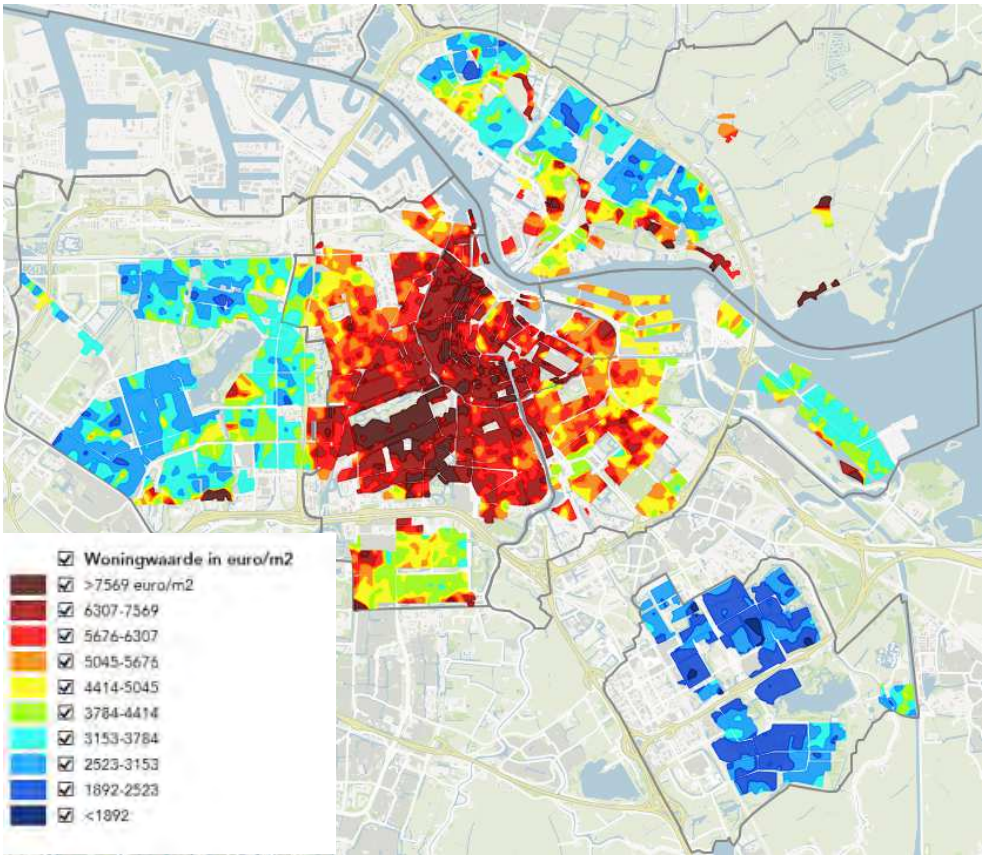
Vanwege de schaarsteverhoudingen op de Amsterdamse woningmarkt is het beschikbare aanbod sterk bepalend voor het daadwerkelijk (kunnen) realiseren van een verhuizing.

[6] Landelijk, WoON.
[7] Bron: WIMRA (2017)

d. Marktpositie

Uit figuur 4.6 blijkt dat de marktdruk op de locatie relatief hoog is. Dit betekent dat woningen waarvan de prijsvorming op de vrije markt wordt bepaald al snel in het segment 'duur' zullen vallen.

Figuur 4.6 Transactieprijs per vierkante meter



Bron: Kadaster. Prijspeil 2017; prijspeil 2018 +13% (cbs).

Conclusies stedelijke woningbehoefte

- ✓ Binnen de groep gezinnen bestaat het grootste aandeel uit huishoudens met een hoog inkomen, gevolgd door de sociale huur.
- ✓ Van de gezinnen in de sociale huur woont ongeveer de helft krap (26.000 gezinnen).
- ✓ Onder alleenwonenden is de lage inkomensgroep dominant, onder stellen zonder kind de hoge inkomensgroep.
- ✓ Zowel Amsterdam als specifiek de omringende gebieden vergrijzen. Veel ouderen wonen in woningen met trappen.In aantallen gaat het om een omvangrijke groep die steeds minder mobiel wordt.
- ✓ De netto instroom in de stad wordt op dit moment veroorzaakt door internationals. Onder hen is groep met een hoog inkomen groter dan onder de instromers uit Nederland.
- ✓ De groep met een hoog inkomen binnen de instromers is de afgelopen jaren gestegen. Dit geldt zowel voor de instroom ui het buitenland als uit de rest van het land.
- ✓ Niet elke groep is even bepalend voor de dynamiek op de woningmarkt: met de leeftijd daalt het aantal verhuisbewegingen.
- ✓ De belangrijkste reden voor Amsterdammers om te verhuizen is een grotere woning of buitenruimte.
- ✓ Woningen op de locatie zullen al snel in het dure segment vallen bij vrije prijsvorming.

5 Kenmerken van het plan

Totaal kan in het plan 60.400 m² bvo wonen gerealiseerd worden. De bouwhoogtes variëren van 15 meter tot 27 meter (3-7 bouwlagen). Onderstaande afbeelding geeft een eerste impressie van de stedenbouwkundige structuur van deze nieuwe wijk. Het stedenbouwkundig plan ligt nog niet vast.



6 Doelgroepen en woningkenmerken

a. Inleiding

In deze paragraaf staan wij stil bij de verschillende doelgroepen en kenmerken van een voor hen geschikte woning, naar woningomvang, aantal kamers en prijs.

b. Doelgroepen: overzicht en behoefte

Tabel 4.1 Doelgroepen en behoefte

		Gbo m^2	Aantal kamers	
	Sociaal			**Inkomens tot modaal huur maximaal € 711**
1	Alleenwonend, kort	25-30	1	Alleenstaanden die tijdelijk of kort verblijf zoeken
2	Alleenwonend, regulier	45	2	Alleenwonenden met een langdurige binding aan de wonng en het gebied
3	Ouderen	55-60	2/3	Geclusterde zelfstandige woningen
4	Gezin 1+2 kind	70-75	3	Woningen met 3 kamers geschikt voor een gezin met 1 of 2 kinderen.
5	Gezin 3+ kind	> 90	4+	Woningen met 4 kamers of meer voor een groot gezin met meer dan 3 kinderen.
	Midden			**Voor inkomens van 1-1,5 modaal huur € 711-971, koop € 165.000-259.000**
6	Huur <70 m^2	50-60	2/3	Middensegment huur, stellen zonder kind en alleenwonenden
7	Huur >70 m^2	75	3	Beschermd middensegment huur voor gezinnen, 'empty nesters' en ouderen
	Duur			**Voor inkomens > 1,5 modaal, koop > € 250.000,-**
8	Koop	75/100	3+	Koopstarter; stel zonder kind; klein gezin
9	Koop	> 100	4+	Gezin, doorstromer binnen koop

Een toelichting op dit overzicht volgt hieronder, naar segment.

i. Sociale huursegment

1. Een 1-kamer woning, kleiner dan 30 m², binnen de sociale huur is geschikt voor alleenwonenden die slechts kort gebruik van de woning. Het gaat vooral om drie subcategorieën gebruikers:
   a. Studenten. Een steeds groter deel van de studentenpopulatie in Amsterdam bestaat uit buitenlandse studenten.
   b. Jongeren die niet studeren. Onder de 23 jaar kan maximaal € 417,- huur betaald worden en boven de 23 jaar maximaal € 597,-.[8]
   c. Internationals die voor werk naar Amsterdam komen. Een groot deel van de alleenwonenden onder hen heeft een inkomen tot modaal. Deze groep heeft wel vrijstelling van belastingen, zodat hun financiële armslag wat groter is.
2. Reguliere woningen voor alleenwonenden bestaan uit 2-kamers, +/- 45 m². Binnen de doelgroep 'sociaal' zijn de 'kwetsbare' groepen een belangrijke groep binnen deze categorie: uitstroom uit maatschappelijke opvang, verslavingsproblematiek enz. In gemeentelijk afspraken met woningcorporaties is afgesproken dat jaarlijks 30% van de woningtoewijzingen binnen de sociale huur aan de doelgroep kwetsbare roepen plaatsvindt.
3. Voor ouderen moet een zekere kwaliteit geboden worden om doorstroming te daadwerkelijk te bereiken; daarnaast helpt een persoonlijke benadering vanuit de woningcorporatie.
4. Voor gezinnen met 1 of 2 kinderen zijn minimaal 3 kamers (2 slaapkamers) noodzakelijk, zodat minimaal 70 m² nodig is om in de huisvesting van deze doelgroep te voorzien.
5. Voor gezinnen met meer dan 3 kinderen is een 4-kamerwoning noodzakelijk.

Stellen zonder kind vormen binnen de sociale huur geen grote doelgroep (9% van de totale doelgroep sociale huurwoningen).

ii. Middensegment

6. De doelgroep 'stellen zonder kind' zijn een belangrijke doelgroep binnen het middensegment. Het gaat bijvoorbeeld om stellen die voor het eerst een stap zetten om samen te wonen, soms vanuit een onzelfstandige woonsituatie of campuscontract, of mensen die voor werk naar Amsterdam komen uit de rest van het land of het buitenland.
7. Gezinnen hebben minstens 3 kamers / 70 m² nodig. Om doorstroming van 'empty nesters' en ouderen in dit segment op gang te krijgen is een zekere woningomvang, alsmede nadere serviceverlening van belang. Bovendien is het van belang in de uitvraag naar de markt de eis te stellen 'aanpasbaar' of 'aangepast' te bouwen. Nota bene: de grootste groep van ouderen wordt pas na het 75e levensjaar hulpbehoevend. Het is dus van belang onderscheid te maken tussen 'happy empty nesters' en

[8] Het betreft respectievelijk de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens in de huursubsidie. Tussen de kwaliteitskortingsgrens wordt 65% van de huur gecompenseerd door huurtoeslag en boven de lage aftoppingsgrens 40% hiervan.

hulpbehoevende ouderen. Een belangrijk deel van de woningvraag van deze categorie betreft geclusterde, maar zelfstandige woningen (zie 'ontwikkeling')

In de koop vallen woningen op dit type locatie klein uit en zijn dan vooral aantrekkelijk als beleggingsproduct. Daarom kan het middensegment beter in de huur worden gerealiseerd. Zonder nadere bijsturing ontstaat in de markt niet vanzelf een woningsegment met woningen geschikt voor gezinnen, en vermoedelijk ook niet voor stellen zonder kind in het middensegment. Om toegankelijk te zijn voor deze doelgroepen middeninkomens zijn dus nadere contractuele eisen noodzakelijk.

iii. Koopsector

8. Gezien de prijsstelling zal de koopsector vooral interessant zijn voor doorstomers die hun overwaarde in kunnen zetten bij de aankoop van een woning.
9. Gezinnen met een inkomen boven +/- 1½ modaal hebben over het algemeen behoefte aan wat grotere woningen en een voorkeur de koop sector. 80% van deze categorie geeft aan te willen kopen.

Binnen het segment 'duur' komt de komende jaren al een overaanbod in het segment huur > € 971 op de markt, zowel via mutaties in de bestaande voorraad als door middel van nieuwbouw. Daarom adviseren wij binnen het segment 'duur' uitsluitend woningen in de koopsector te realiseren.

Bijlage

Uitgangspunten advies

Input	Advies 1	Advies 2
Totaal beschikbaar bvo wonen	60.400	60.400
Aantal woningen	610	590
Sociaal	40%	40%
Midden	40%	40%
Duur	20%	20%
	100%	100%
Uitgangspunten sociaal segment		
Aandeel corporatie binnen sociaal	100%	100%
Aantal ouderen sociaal	90	90
% gezin binnen overig sociaal	70%	70%
% groot gezin binnen gezin	40%	40%
Aandeel kort alleenw corpo	20%	20%
Aandeel kort alleenw part	60%	60%
Uitgangspunten middensegment		
% koop	0%	0%
% gezinnen binnen huur	35%	50%
Uitgangspunten 'duur'		
% 120 m^2	30%	35%
% 90 m^2	40%	35%
% 70 m^2	30%	30%

Advies Maatschappelijke voorzieningen 20

Maatschappelijke voorzieningen in Overamstel

Aan Projectmanagers Overamstel, directies Onderwijs, Jeugd, Zorg, Sport, Kunst & Cultuur en Stadsdeel Oost
Van J. Hofman, team Maatschappelijke voorzieningen
Datum 14 januari 2019

Beste Collega's,

Op 11 december 2018 hebben we een overleg gehad om de opgave voor de maatschappelijke voorzieningen in het Overamstel gebied te bepalen en zo goed mogelijk in te passen. Bij deze afspraak waren collega's van de directies en Zorg, Sport aanwezig. De directies Jeugd, Kunst en Cultuur en Onderwijs waren vertegenwoordig door het Team Maatcshappelijke voorzieningen. Verder waren diverse collega's van Stadsdeel Oost (gebiedsppol en Gebiedsteam) en projectmanagers van de verschillende deelgebieden aanwezig. In deze memo staan de conclusies van deze bijeenkomst.

Gebiedsinformatie
De opgave qua maatschappelijke voorzieningen hangt samen met de beoogde woningbouw in het gebied en het type woningen die gebouwd worden. Bij het bepalen van de opgave is er uitgegaan van de onderstaande uitgangspunten. Wanneer die wijzigen heeft dit dus ook impact op het maatschappelijke programma.

Het projectgebied Overamstel bestaat uit de volgende deelgebieden:

Deelgebied	Aantal woningen	Waarvan studenten woningen	Grondeigendom	% sociaal, midden, vrije sector
Amstelkwartier 1	1.600	627	Gemeente	40-40-20
Amstelkwartier 2	1.000	n.v.t.	Gemeente	40-40-20
Amstelkwartier 3	800	n.v.t.	Gemeente	40-40-20
Kauwgomballenkwartier	750	n.v.t.	Derde	40-40-20
Kroonenberg	1.200	n.v.t.	Derde	40-40-20
Joan Muyskenweg	1.000	n.v.t.	...	40-40-20
Kop Weespertrekvaart	420	n.v.t.	Gemeente	...
Bajes kwartier	1.300	372	Derde	...
Weespertrekvaart Midden	190	n.v.t.	Gemeente	40-40-20
Weespertrekvaart Oost	1.100	n.v.t.	Gemeente	40-40-20
Totaal	9.360	999		

Voor alle gebieden geldt dat er een gemengd stedelijk woonmilieu gemaakt wordt, waarbij voor het kauwgomballenkwartier geldt dat hier naast woning ook veel bedrijvigheid zal blijven bestaan.

Opgave voor het gebied

Voor het bepalen van de maatschappelijke voorzieningen opgave voor het Overamstelgebied is er gekeken naar een uitdraai van het voorzieningenmodel voor dit gebied. Deze uitdraai is besproken met eerder genoemde aanwezige en verder aangescherpt met deze collega's om ook opgave uit het gebied en de omgeving hierbij te betrekken. Dit heeft geleidt tot de onderstaande benodigde maatschappelijke voorzieningen voor het Overamstelgebied.

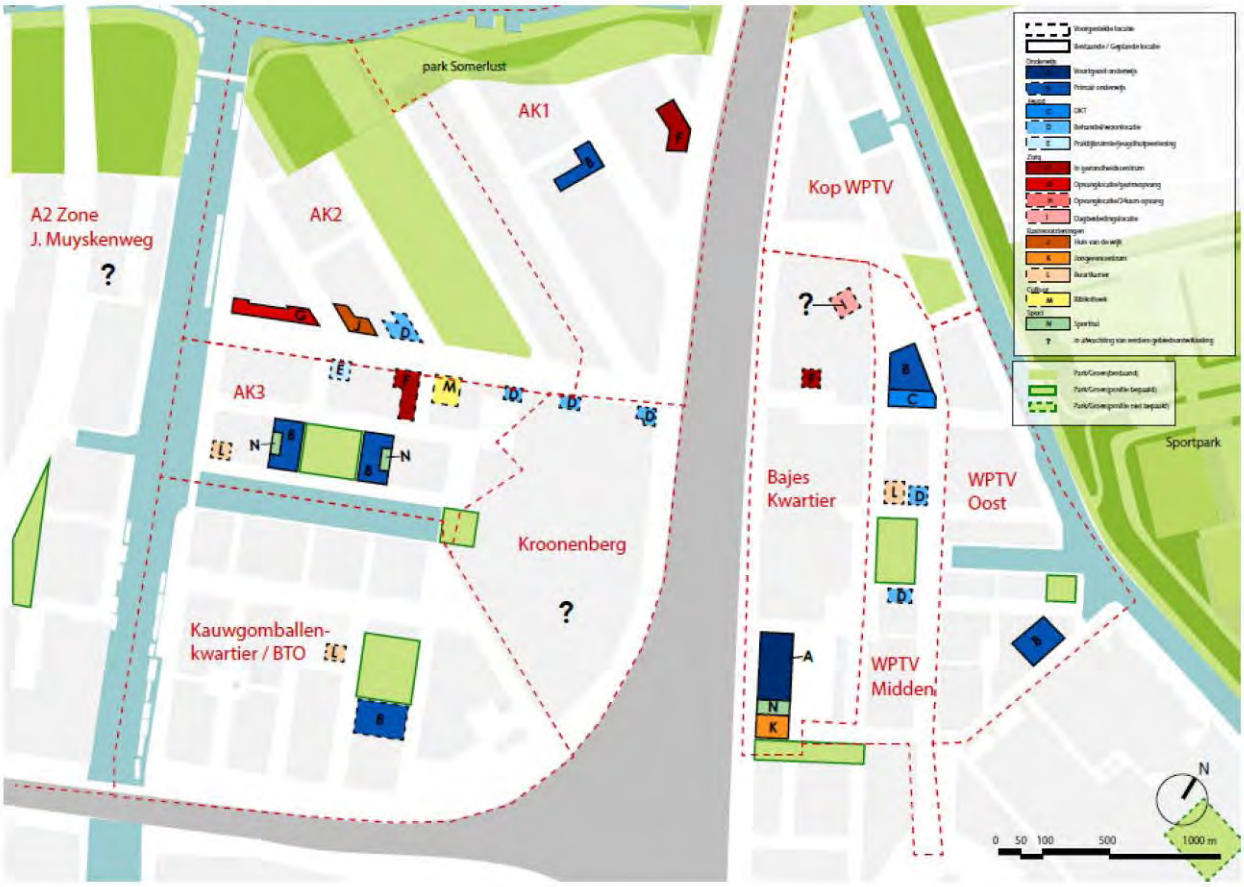
OVERAMSTEL	**Voorzieningen**
Primair onderwijs	
Alles in één school	6 alles-in-1 scholen
Voortgezet onderwijs	1 VO school
Jeugd	
Ouder Kind Team (OKT) locatie	1 ouder kind team locatie
Praktijkruimte jeugdhulpverlening	1 flexlocatie praktijkhulp
Behandel-/woonlocatie	4 behandel woonlocaties
Zorg	
Eerstelijns zorgvoorzieningen	3 gezondheidscentra
Opvanglocatie	2 opvanglocaties
Dagbesteding	1 dagbestedingslocatie
Basisvoorzieningen stadsdelen	
Jongerencentrum	1 jongerencentrum
Huis van de wijk	1 huis van de wijk
Buurtkamer	3 buurtkamers
Kunst en Cultuur	
Voorziening op wijkniveau	behoefte nader
Voorziening op stedelijk niveau	1 bibliotheek (1000 m2)
Sport	
Binnensport (plus op gymzalen VO)	1 sporthal
Sport en spelen in de openbare ruimte	
Speelplek	31 speelplekken
Speelveld	9 speelvelden

Inpassing / Spreiding van voorzieningen

Elke voorziening heeft zijn eigen dynamiek en kenmerken, die er voor zorgen of een voorzieningen goed kan functioneren, zie ook de bijlage op pagina 5 en 6 . Ook zijn er voor een aantal voorzieningen in een eerder stadium al afspraken gemaakt over waar deze zouden 'landen' zoals de scholen. Tenslotte speelt ook grondpositie een rol, sommige voorzieningen zijn bijna alleen maar te realiseren op eigen grond. Met al deze kennis is plan gemaakt voor de spreiding van de bovengenoemde voorzieningen gemaakt.

Voorziening		**Deelgebied**	**Startbouw**	**Gereed**
Primair onderwijs				
6 alles-in-een-scholen (B):				
	1.	Amstelkwartier 1		X
	2.	Amstelkwartier 3		
	3.	Amstelkwartier 3		
	4.	Kauwgomballenkwartier		
	5.	Weespertrekvaart Midden		
	6.	Weespertrekvaart Oost		
Voortgezet onderwijs				
1 vo-school (A):		Bajeskwartier		
Jeugd				
1 Ouder Kind Team (OKT) locatie (C):		Weespertrekvaart Midden		
1 Praktijkruimte jeugdhulpverlening(E):		Amstelkwartier 3		
4 Behandel-/woonlocaties (D):		(op de kaart staan 6 locaties)		
	1.	Amstelkwartier 2		
	2.	Amstelkwartier 3		
	3.	Weespertrekvaart Midden		
	4.	Weespertrekvaart Midden		
Zorg				
3 Eerstelijns zorgvoorzieningen / gezondheidscentra (F):				
	1.	Amstelkwartier 1		
	2.	Amstelkwartier 3		
	3.	Bajeskwartier		
2 Opvanglocaties:				
gezinsopvang (G)	1.	Amstelkwartier 2		
24uursopvang (H)	2.	Weespertrekvaart Midden / Amstelkwartier 3 (mist op de kaart)		
1 Dagbestedingslocatie (I):		Bajeskwartier		
Basisvoorzieningen stadsdelen				
1 Jongerencentrum (K):		Bajeskwartier		

1 Huis van de wijk (J):	Amstelkwartier 2	
3 Buurtkamers (L):		
1.	Amstelkwartier 3	
2.	Kauwgomballenkwartier	
3.	Weespertrekvaart Midden	
Kunst en Cultuur		
1 Bibliotheek (M):	Amstelkwartier 3	
Sport		
1 Sporthal (N):	(2x N in AK3 zijn gymzalen)	
1.	Bajeskwartier	
Sport en spelen in de openbare ruimte		
31 speelplekken:	(nog niet op de kaart)	
9 speelvelden:	(nog niet op de kaart)	



Onderbouwing / afwegingen

- Belangrijks aandachtspunt is dat op deze kaart de benodigde 24 uursopvang nog niet "geland" is dat hier dus nog snel een afspraak over gemaakt moet worden. Waarbij door het karakter van de voorziening er een voorkeur is om dit niet te dicht bij het winkelcentrum te plaatsen en de ervaring leert dat realisatie een stuk makkelijker is op eigen grond. De deelgebieden WPTV midden en – Oost liggen dan ook voor de hand.

- Er is voor gekozen om geen voorzieningen te positioneren in het Joan Muyskenweg gebied. Op dit moment is dit gebied nog te fysiek en sociaal afgesloten van het Overamstelgebied en voor kleinschalige ontmoetingsactiviteiten is de ervaring dat men in 1 van de hotels terecht kan. Wel is er afgesproken dat wanneer de afwaardering van de A2 meer handen en voeten krijgt er nogmaals naar dit gebied gekeken gaat worden.

- De buurtkamers zijn in samenhang met het Huis van de Wijk (HvdW) goed verspreid over de verschillende deelgebieden. In het Bajeskwartier is er voor gekozen om geen eigen buurtkamer te positioneren omdat hier een jongerencentrum komt waar ook een ontmoetingskarakter van uit gaat. Bij de buurtkamers en het HvdW is gekeken naar een locatie waarbij er ruimte is voor een klein terras, zodat er een makkelijke verbinding van buiten naar binnen gemaakt kan worden.

- De bibliotheek moet in de loop zitten, dit betekent aan de straat waar ook de winkels komen. Er wordt nog gekeken of de bibliotheek gecombineerd kan worden met een andere (welzijnsfunctie).

- Voor het OKT is een locatie gekozen waarbij ze ook gemakkelijk de watergraafsmeer kunnen bedienen, omdat dit een onderdeel van haar verzorgingsgebied is.

- Het Jongerencentrum wordt in samenhang met de VO school en sporthal gebouwd zodat zijn kunnen profiteren van elkaars ruimtes.

- Alles PO scholen zijn aan een stuk groen gepositioneerd zodat het schoolplein ook kan fungeren als openbaar groen. Verder is het uitgangspunt bij de scholen dat de Gymzaal naschools gebruikt kan worden door de buurt en sportaanbieders.

- In het overleg is vooral door Stadsdeel Oost aangegeven dat er ook behoefte is aan ouderenwoningen. Er is afgesproken dat dit verder onderzocht wordt met het stedelijk programma ouderenhuisvesting.

Algemene disclaimer

- Het bovenstaande programma is gebaseerd op de woningbouwprogramma van +/- 9500 woningen, wanneer dit veranderd verandert de opgave van de maatschappelijke voorzieningen ook.
- Bij de inpassing van de voorzieningen is maar zeer beperkt rekening gehouden met:
    - Waar de sociale woningbouw vs vrije sector woningbouw plaats vindt
    - De precieze fasering van de verschillende deelgebieden

#	voorzieningen	Typering / doelgroep	BVO per eenheid	Cliënten/ gebruikers per eenheid	Ligging	Locatie in bouwblok	Zichtbaarheid	Ontm buurt
Algemene eisen en omschrijving voor d								
6	*Alles in éénschool (onderwijs)*		3900 m2 BVO 1740 buitenruimte (is incl. fiets parkeren)	400 leerlingen	Gespreid in de wijk	Losstaand gebouw		
1	*Middelbare school (onderwijs)*		8000 m2 Mini. 2000 oppervlakte 900 m2 buitenruimte	900 leerlingen		Losstaand gebouw		
3	*Gezondheidscentrum (zorg)*	Clustering van huisartsen, eerstelijnszorg, wijkzorg en apotheek. Wisselende combinatie van behandelkamers, spreek- en wachtruimten, oefenruimten, kantoren en flexibele werkplekken.	1100 m2	6500	Centraal in de wijk	In plint, bij voorkeur in/bij woonvoorziening voor ouderen	Duidelijke entree in plint	Ontm d zorgv onde gr spree
2	*Apotheek (zorg)*	Uitgifte van medicijnen, al dan niet ook bereiding.	200 m2	-	Centraal in de wijk	In plint	Zichtbaarheid is van belang	Nie be
1	*Jongerencentrum (basisvoorziening)*	Ontmoeting, activiteiten, advies, vergaderen, kantoor: - Sportzaal / podium - studio - activiteitenruimte / vergaderzaal - inloopruimte / chillruimte - keuken - opbergruimte - kantoor 2 personen	350 m2	jongeren tussen de 12 en 23 jaar.	Centraal in de wijk, Losstaand gebouw of combinatie met VO school. Aan een groot (sport)plein.	Losstaand gebouw	Heel belangrijk, er moet een eigen identiteit zijn.	bela
1	*Huis van de Wijk (basisvoorziening)*	Centrum voor ontmoeting, cursussen, activering, samen koken/eten, informatie en advies, spreekuurruimtes wijkteams, sociaal loket Met goede keuken.	450 m2	-	Centraal in de wijk, idealiter in de aanlooproute van een winkelstraat. Aan een klein pleintje / brede stoep zodat er ruimte is voor een terras	In plint met een etage	Zichtbaarheid is belangrijk. Geef het gebouw architectonische 'smoel'	H bela
3	*Buurtkamer (basisvoorziening)*	Ontmoetingsruimte. Bijv. huiskamer met grootkeuken, vergaderlocatie voor actieve bewoners, ontmoeting en activering.	120 m2	-	Centraal in de buurt, aan een pleintje of plantsoen.	In plint	Goed zichtbaar van buitenaf Uitstraling welkom en veilig	Z bela

oeting / functie	Bereikbaarheid & Toegankelijkheid	Combinatiemogelijkheden/risico's	Overig / opmerkingen	S M L
e verschillende Jeugd, Zorg voorzieningen.				
	Hebben aparte eisen, zie document "Randvoorwaarden kavels en gebouwen voor onderwijshuisvesting"			
	Hebben aparte eisen, zie document "Randvoorwaarden kavels en gebouwen voor onderwijshuisvesting"			
noeting loor erleners rling in otere kruimte	Goede ov-bereikbaarheid, zorg voor korte loopafstanden Autoparkeren, kiss&ride en fietsparkeergelegenheid zijn belangrijk Gereserveerde parkeerplek voor de arts (visite/spoed), mindervalide-parkeerplaats en goede opstelplaats voor de ambulance. Rolstoeltoegankelijkheid is vereist Brancardtoegankelijke lift is vereist wanneer patiënten op verdieping worden gezien Age Friendly openbare ruimte is gewenst	Graag in de buurt van (geclusterde) ouderenwoningen. Bij de 1e zeven items in dit overzicht zitten kansen in wisselende combinaties. Combinatie mogelijk met alles op gebied van zorg en welzijn, inhoudelijk in het bijzonder fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maatschappelijk werk, apotheek. Sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Eerstelijns Verblijf. En respijt/logeeropvang. Consultatie / spreekuur specialist (timesharing).	Aanpasbaarheid/flexibiliteit in architectuur is van belang gezien het gebruik van veel verschillende partijen Lift is noodzakelijk bij meerdere verdiepingen Receptiefunctie is belangrijk, goed zichtbaar vanaf ingang. Bij indeling gebouw belangrijk te differentiëren welk deel van het gebouw 's avonds open kan.	L
et van elang	Zorg voor korte loopafstanden. Fietsparkeergelegenheid is belangrijk Rolstoeltoegankelijkheid is vereiste	Combinatie mogelijk met 1 t/m/7	Naast 1 van de gezondheidscentra of tussen deze drie locaties in--	S
ngrijk	Gemiddelde ov-bereikbaarheid voldoende ruimte voor fietsparkeren en scooters toegankelijk voor mensen met een beperking.	Mogelijke koppeling met VO, mits eigen ingang en identiteit. Niet koppelen met voorzieningen voor 12- of volwassenen / ouderen Koppeling met studentenhuisvesting zou verder onderzocht kunnen worden..	Uitstraling: Transparant gebouw, toegankelijke uitstraling, makkelijk te beheren en toezicht te houden, flexibiliteit / multifunctionaliteit is wenselijk om veranderd gebruik mogelijk te maken Sportzaal moet minimaal 5 meter hoog zijn, en toegankelijk zijn voor derde via eigen ingang.	M
Heel ngrijk	Goede ov-bereikbaarheid er moet minimaal 1 invalideparkeerplaats zijn Fietsparkeergelegenheid is belangrijk Rolstoeltoegankelijkheid is vereiste en Age Friendly openbare ruimte is gewenst	Combi met meedoenlocatie (dagbesteding), gezondheidscentrum, met werklocatie voor wijkteams, horeca. Algemeen: Koppel voorzieningen voor de doelgroep jongeren niet met volwassenen of alleen met een duidelijk eigen ingang.	1 per gebied (22 gebieden) gewenst Aanpasbaarheid/flexibiliteit in architectuur is van belang gezien het gebruik van veel verschillende partijen Senioren vriendelijk programma van eisen, zoals een scootmobieloplaadpunt en drempelloos uitstraling welkom en veilig (open entree) Veel daglicht	M
Zeer ngrijk	Alle locaties moeten toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Age Friendly openbare ruimte Fietsparkeer-gelegenheid is belangrijk	Per geval afwegen of buurtkamer in combinatie met bijvoorbeeld Huis van de Wijk kan. Hierbij moet de mate van eigenaarschap van bewoners in overweging genomen worden.	3 per gebied (22 gebieden) gewenst Buitenactiviteiten moeten kunnen --> terras	S

Advies Werkgroep Kantoren 21

1. Ziet de Werkgroep Kantoren ruimte voor kantoren op deze locatie?

De plek is redelijk voor het realiseren van een kantoor, maar niet optimaal. Dit is omdat de ligging van de twee metrostations net wat ver weg is (een zeer optimale locatie zou naast Overamstel station zijn). Een groot kantoorgebouw van 10.000 m² functioneert hier waarschijnlijk niet goed. Er staat 20.000 m² kantoren voor het hele gebied gepland. Dan is 10.000 m² op deze plek veel als andere locaties in het gebied beter zijn. Het is daarom beter om op deze locatie een kleinschaliger kantoorprogramma te realiseren van 5000 m². Een bescheiden en flexibele kantoorontwikkeling is in het kader van menging goed en is ook meer toekomstbestendig met het oog op een eventueel dalende markt. Het is een pluspunt dat de locatie aan een stadstraat ligt.

2. Hoe staat de Werkgroep Kantoren tegenover de clustering van kantoorprogramma in blok 11a (in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw op een plint met andere niet-woonfuncties)?

Menging met andere niet-woonfuncties is een goed idee. Maar er moet niet teveel worden geclusterd.

3. Op welk type kantoren kan het beste worden ingezet?

Een kleinschalig / flexconcept kantoorgebouw is een goed idee. De locatie is namelijk niet passend voor één grote eindgebruiker.

4. Welke aandachtspunten geeft de werkgroep mee aan het projectteam?

De werkgroep geeft als aandachtspunt mee dat de oostkant van Amstel III (waar de Kronenberggroep zit) beter kan worden meegenomen in de planvorming, zodat daar in een latere fase nog detailhandel etc. kan worden gerealiseerd. Zorg dat je onderhandelpositie met Kronenberg solide is. Om te voorkomen dat er in de toekomst alleen wonen gerealiseerd kan worden aan de oostkant, kun je nu al anticiperen op de onderhandelruimte. Aan de stadsstraat in Amstelkwartier 3e fase kun je nu al een deel van de detailhandel ontwikkelen en dan later aan de oostkant nog een deel laten ontwikkelen.

Advies / concluderend

Het realiseren van een kantoor in het kader van menging kan op deze plek, maar het is niet de meest ideale locatie. Daarom is bescheiden houden beter met een volume van 5000 m². Zorg ervoor dat het een kleinschalig / flexconcept wordt met meerdere gebruikers. Houd rekening met planvorming in de rest van het gebied.

Gemeente Amsterdam

Informatieavond Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase (14 maart 2019)

Aan	Aanwezigen informatieavond stedenbouwkundig plan Amstelkwarier 3e fase d.d. 14 maart 2019
Van	Anja Boon, Projectmanager Amstelkwartier 2e en 3e fase
Datum	29 maart 2019

Beste bewoner/ondernemer,

Nogmaals bedankt voor uw aanwezigheid bij de eerste informatieavond over het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase. Met dit verslag geven wij u graag een terugkoppeling van de avond. In dit verslag is een samenvatting opgenomen van de getoonde presentatie gevolgd door de vragen en opmerkingen van de aanwezigen. Hierbij zit ook het overzicht van alle 'geeltjes' die door u aan het einde zijn geplakt op de posters. Als bijlage is de volledige presentatie van de avond nog toegevoegd met daarin alle beelden.

Hoe nu verder?
De planning is erop gericht om rond de zomer met het concept stedenbouwkundig plan naar buiten te gaan. Begin 2020 wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. . Tot de zomer worden verschillende momenten georganiseerd waarin de voortgang met de buurt gedeeld wordt. Een eerst volgende moment is de informatiemarkt Overamstel op 13 april (van 13:00 tot 17:00 uur) in het Postillion hotel. Tijdens deze middag kunt u zich laten informeren over alle lopende projecten binnen Overamstel waaronder de 3e fase. Voor deze middag ontvangt u nog apart een uitnodiging.

Nota bene: Het voorlopig ontwerp van het Buurtpark zal naar verwachting in mei ter inzage worden gelegd voor 4 weken. Onder andere via de nieuwsberichten op de website www.amsterdam.nl/overamstel kunt t.z.t. hier meer informatie over vinden.

Mocht u nog vragen hebben, of mochten er nog ideeën of suggesties naar boven komen bij het nogmaals zien van de schetsen? Dan bent u vrij om deze te mailen naar herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Anja Boon
Projectmanager Amstelkwartier 2e en 3e fase
Grond & Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Samenvatting

Presentatie gemeente over stand van zaken stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase.



Amstelkwartier 3e fase ligt in het midden van de nieuwe wijk Overamstel en vormt daarmee het logische hart van Overamstel. In het gebied zijn meerdere ontwikkelingen bezig, waaronder de 1e en 2e fase van het Amstelkwartier, de Weespertrekvaart, het Bajeskwartier en het Kauwgomballenkwartier.

Amstelkwartier 3e fase is gesitueerd op het huidige terrein van Liander. De gemeente voert gesprekken met Liander over de levering van de grond. Vooralsnog wordt uitgegaan van medio 2021. Daarna zal ook hier de grond gesaneerd worden. Dit duurt circa 1 jaar. Vanaf medio 2022 kan gestart worden met de bouw. Deze planning is onder voorbehoud van levering van de grond.

Visie vanuit de gemeente op Amstelkwartier 3e fase

Het hart van Overamstel

Amstelkwartier 3e fase wordt gezien als scharnierpunt tussen de klassieke, statige structuur van het Amstelkwartier en het zuidelijk gelegen Kauwgomballenkwartier,dat een veel lossere, rauwere uitstraling kent. In de 3e fase worden circa 800 woningen gerealiseerd, 2 basisscholen en (winkel)voorzieningen. Het gebied wordt het hart van Overamstel waar de verschillende buurten samenkomen.

Goed verbonden met de rest van Overamstel

Met de komst van de brug over de Duivendrechtsevaart en de onderdoorgang onder het spoor door, vormt de Amstelstroomlaan de verbinding tussen verschillende wijken in het gebied. De Amstelstroomlaan doorkruist het Amstelkwartier en vormt een oost-west verbinding tussen de Weespertrekvaart en de A2-zone (aan de overzijde van de Duivendrechtsevaart).

Ruimtelijke kwaliteiten

Amstelkwartier 3e fase heeft een ruimtelijke kwaliteit door zijn langs de kades van de Duivendrechtsvaart en de insteekhaven, en een gezicht aan het buurtpark. Daarnaast heeft het gebied een mooie zuidelijke oriëntatie op de zon. In het stedenbouwkundigplan wordt geprobeerd om van deze kwaliteiten optimaal gebruik te maken.

Het stedenbouwkundig plan

Hieronder vindt u de getoonde schetsontwerpen met daarbij een toelichting op de openbare ruimte en het winkelgebied. Deze schets gaat uit van een aantal rechthoekige blokken, die aan de noordkant reageren op de structuur en architectuur van het Amstelkwartier, en aan de zuidkant een overgang vormen naar het Kauwgomballenkwartier. Langs de Amstelstroomlaan en de Duivendrechtsekade zijn de gebouwen circa 20 tot 30 meter hoog. Naar het zuiden toe worden de gebouwen ongeveer 15-25 meter hoog. Rondom het schoolplantsoen staan de 2 basisscholen gegroepeerd.



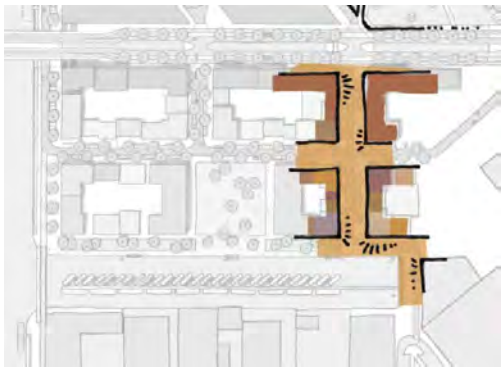
Openbare ruimte

De openbare ruimte van de 3e fase wordt ingelijst door de kades langs de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven. De middenstraat en de Amstelstroomlaan doorsnijden het gebied in oost-westelijke richting en dienen ter afwikkeling van het verkeer. De kade langs de insteekhaven wordt ingericht als erf, dat wil zeggen dat deze alleen bij uitzondering toegankelijk is voor auto's. De insteekhaven krijgt een fiets en voetgangersbrug die het Amstelkwartier gaat verbinden met het Kauwgomballenkwartier en metrostation Overamstel. Het schoolplantsoen brengt de openheid en de zon langs de kade dieper de buurt in. Dit plantsoen wordt in samenspraak met de scholen ingericht als een plek waar de hele buurt gebruik van kan maken.



Winkelgebied

In Amstelkwartier 3e fase zijn ook winkel- en maatschappelijke voorzieningen gepland. Deze worden zo veel mogelijk geconcentreerd langs de getoonde straat. Zo kan men in de toekomst zo vanuit het park te voet of per fiets vanuit de Amstelstoomlaan het winkelgebied bereiken. Dit winkelgebied wordt opgespannen tussen 2 supermarkten, waartussen allerlei kleinere winkelunits en horecazaken kunnen komen. Via een bajonet loopt deze straat zo door in het Kauwgomballenkwartier. Deze straat is toegankelijk voor voetgangers, fietsers en klein laad en los verkeer.



Vragen en opmerkingen

Tijdens en na de presentatie zijn verschillende vragen gesteld door aanwezigen. Hieronder worden de vragen en opmerkingen weergegeven op hoofdlijnen.

Amstelstroomlaan en verkeersveiligheid

De Amstelstoomlaan doorkruist het Amstelkwartier en vormt een oost-west verbinding tussen de Weespertrekvaart en de A2-zone (aan de overzijde van de Duivendrechtsevaart). Deze weg heeft daarmee ook een kruising met de Spaklerweg. Deze 50 km weg is onderdeel van de hoofdontsluiting van Overamstel. Vanuit het grotere verkeersnetwerk is als randvoorwaarde meegegeven dat voor deze weg een verkeersregime van 50km/u geldt .

Tijdens de informatieavond is naar voren gekomen dat men zich zorgen maakt over de veiligheid rondom de Amstelstroomlaan en de Spaklerweg. Er moet aandacht besteed worden aan hoe de 3 fases van het Amstelkwartier goed met elkaar verbonden kunnen worden. Daarnaast zullen veel mensen de Amstelstroomlaan oversteken om gebruik te maken van de (winkel)voorzieningen en de basisscholen. Er is gesuggereerd om een tunnel onder de Amstelstroomlaan aan te leggen die een veilige oversteek kan garanderen. Ook worden zorgen geuit over het kruispunt met de Spaklerweg. Vooral voor fietsers is er een onoverzichtelijke situatie ontstaan.

Bij de Duivendrechtsevaart is er een mogelijkheid om onderlangs de brug de Amstelstroomlaan op een veilige manier te kruisen. Het projectteam zal de andere oversteekplekken nog eens nader bekijken of hier maatregelen ten behoeve van de veiligheid genomen moeten worden. Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een nieuw ontwerp voor de gehele Spaklerweg. Veiligheid op die plek zal worden besproken met het daarbij betrokken projectteam. Binnen dit project valt ook de aansluiting richting het Amstelstation waar aandacht wordt besteed aan een betere doorstroming.

Groen doortrekken vanuit het park

Er is gesuggereerd om een meer nadrukkelijke overgang tussen het park en het groen binnen Amstelkwartier 3^{e} fase te realiseren, bijvoorbeeld door het doorzetten van het park aan de overzijde van de Amstelstroomlaan.

Type woningen

Tijdens de avond wordt gevraagd naar de mogelijkheden voor zelfbouw in de 3^{e} fase, bouwhoogtes en woningtype. Het Amstelkwartier (vooral de eerste fase) kent vrij veel zelfbouwprojecten. Er wordt onderzocht of dit ook mogelijk is in de derde fase. Op dit moment kunnen de bouwhoogtes binnen de derde fase vergeleken worden met de eerste en tweede fase. Vooralsnog staan er geen hoogteaccenten van richting de 70 meter gepland in de 3^{e} fase.

Voor het Amstelkwartier 3^{e} fase geldt het stedelijke beleid waarbij 40% sociale huur, 40% middensegment huur en 20% vrije sector (koop/of huur) ontwikkeld wordt. Binnen het Amstelkwartier is de keuze gemaakt om de 20% vrije sector zo veel mogelijk te ontwikkelen als koopwoningen om zo een diverse buurt te ontwikkelen. Daarnaast wordt er ook ingezet op grotere woningen voor gezinnen.

Parkeren bij winkels

Vanuit de aanwezigen worden vragen gesteld over de bereikbaarheid en parkeergelegenheid van de supermarkt(en). In de schetsen van het plangebied wordt immers uitgegaan van een autoluw

winkelgebied. De stedenbouwkundige licht toe dat er in ondergrondse parkeervoorzieningen ruimte komt voor parkeren ten behoeve van winkelen in het gebied.

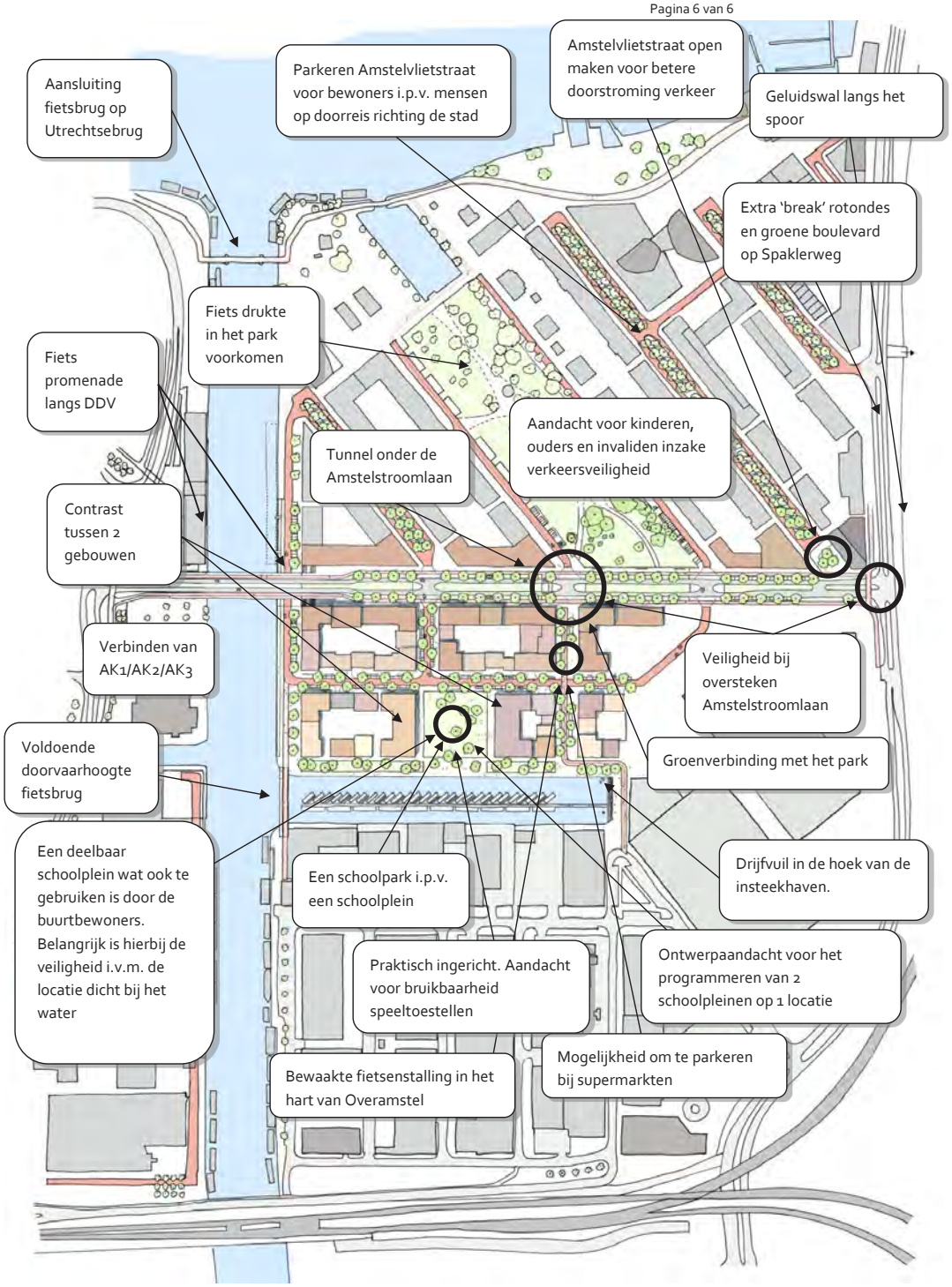
Amstelkwartier 1e fase

Tijdens de informatieavond is ook een aantal aandachtspunten gegeven met betrekking tot de eerste fase van het Amstelkwartier. Onder andere de doorstroming, parkeren en het niet doorlopen van de Amstelvlietstraat werd onder de aandacht gebracht. Deze punten worden gedeeld met de Beheergroep Overamstel / Amstelkwartier, waar deze zaken al eerder ter sprake zijn gekomen.

Als u interesse heeft om de beheergroep bij te wonen, kunt u zich opgeven bij Janine van Arnhem via herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl U wordt dan uitgenodigd. De beheergroep is 1 keer in de 2 maanden.

Uw verdere suggesties

Op de volgende pagina kunt u een overzicht vinden van alle suggesties die u heeft achtergelaten op de posters aan de muur.


Aansluiting fietsbrug op Utrechtsebrug
Parkeren Amstelvlietstraat voor bewoners i.p.v. mensen op doorreis richting de stad
Amstelvlietstraat open maken voor betere doorstroming verkeer
Geluidswal langs het spoor
Extra 'break' rotondes en groene boulevard op Spaklerweg
Fiets drukte in het park voorkomen
Fiets promenade langs DDV
Aandacht voor kinderen, ouders en invaliden inzake verkeersveiligheid
Tunnel onder de Amstelstroomlaan
Contrast tussen 2 gebouwen
Verbinden van AK1/AK2/AK3
Veiligheid bij oversteken Amstelstroomlaan
Voldoende doorvaarhoogte fietsbrug
Groenverbinding met het park
Een deelbaar schoolplein wat ook te gebruiken is door de buurtbewoners. Belangrijk is hierbij de veiligheid i.v.m. de locatie dicht bij het water
Een schoolpark i.p.v. een schoolplein
Drijfvuil in de hoek van de insteekhaven.
Praktisch ingericht. Aandacht voor bruikbaarheid speeltoestellen
Ontwerpaandacht voor het programmeren van 2 schoolpleinen op 1 locatie
Bewaakte fietsenstalling in het hart van Overamstel
Mogelijkheid om te parkeren bij supermarkten

2e Informatieavond Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase (24 juni 2019)

Aan	Aanwezigen informatieavond stedenbouwkundig plan Amstelkwarier 3e fase d.d. 14 maart 2019
Van	Anja Boon, Projectmanager Amstelkwartier 2e en 3e fase
Datum	16 juli 2019

Beste bewoner/ondernemer,

Nogmaals bedankt voor uw aanwezigheid bij de tweede informatieavond over het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase. Met dit verslag geven wij u graag een terugkoppeling van de avond. In dit verslag is een samenvatting opgenomen van de getoonde presentatie gevolgd door de vragen en opmerkingen van de aanwezigen. De gemaakte opmerkingen worden meegenomen in de afronding van het plan. Daarnaast worden de uitkomsten vanuit het participatietraject opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Hoe nu verder?
De planning is erop gericht om na de zomer het concept stedenbouwkundig plan vrij te geven voor inspraak. Naar verwachting zal in september de inspraakperiode van 6 weken starten. Tijdens deze periode kunt u een inspraakreactie insturen welke zullen worden meegenomen in verdere afronding van het plan. Over de start van de inspraakperiode wordt u nader geïnformeerd. Begin 2020 wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Mocht u nog vragen hebben, of mochten er nog ideeën of suggesties naar boven komen bij het nogmaals zien van de schetsen? Dan bent u vrij om deze te mailen naar herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Anja Boon
Projectmanager Amstelkwartier 2e en 3e fase
Grond & Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Stedenbouwkundig plan
Amstelkwartier 3e fase



Stedenbouwkundig plan versie juni 2019

Samenvatting presentatie

Amstelkwartier 3e fase wordt een gemengde stadsbuurt met circa 800 woningen, supermarkten plus aanvullende winkels en horeca, 2 basisscholen en andere maatschappelijke voorzieningen. De buurt moet het Hart van Overamstel worden en is goed verbonden met omliggende buurten als Amstelkwartier 1e en 2e fase, Kauwgomballenkwartier en de Weespertrekvaart buurt.

Sinds de vorige informatieavond zijn er enkele stedenbouwkundige wijzigingen doorgevoerd. Amstelkwartier 3e fase ligt in het midden van 2 verkavelingsstructuren. Er is voor gekozen om de diagonale polderstructuren voor een deel door te trekken in het gebied. Hierdoor ontstaat er een plek waar het hart van Overamstel ontstaat. Door deze wijziging is er ook meer ruimte gekomen voor (tijdelijke) openbare ruimte. Mogelijke toekomstige uitbreiding van de buurt over het naastgelegen bedrijventerrein moet uitwijzen hoe deze openbare ruimte definitief wordt ingericht.



Stedenbouwkundig plan versie maart 2019

Openbare ruimte

Tijdens de presentatie zijn de verschillende openbare ruimtes in Amstelkwartier 3e fase besproken.

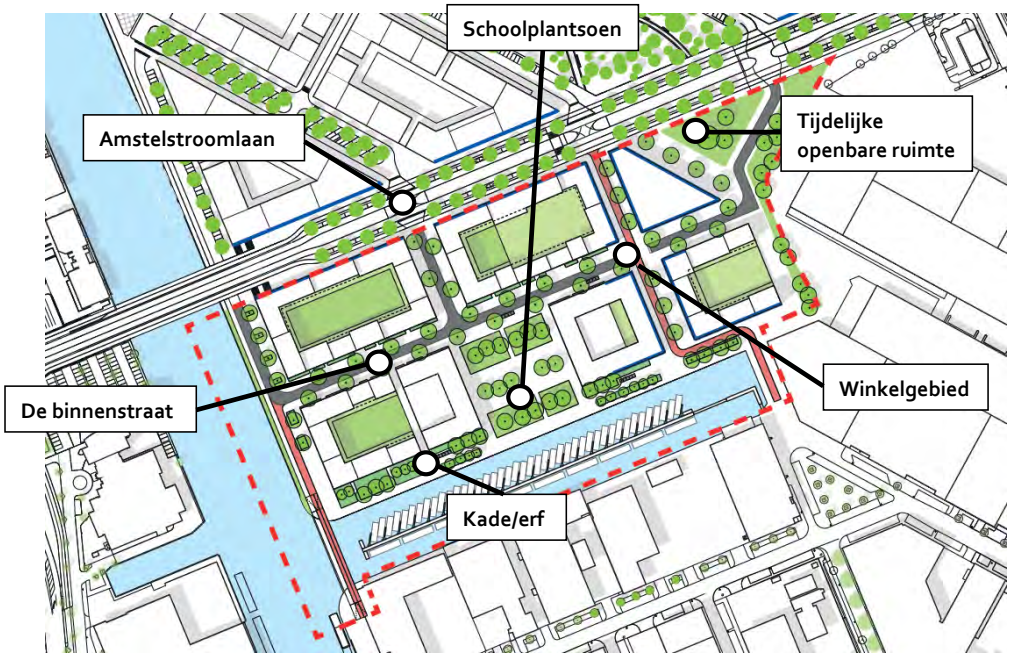
Amstelstroomlaan
De Amstelstroomlaan is de hoofdontsluitingsweg van het gebied met een 50 km/uur regiem. Tijdens de eerste informatieavond werden zorgen geuit over de verkeersveiligheid en de mogelijkheden om de straat over te steken. Het is mogelijk om op 3 plekken de straat veilig over te steken. Langs de Duivendrechtsevaart kan je onder de brug door, bij de kruising met de Spaklerweg kan worden overgestoken doormiddel van verkeerslichten en ten hoogte van het park is een zebrapad gesitueerd. Langs de Amstelstroomlaan wordt niet geparkeerd wat de straat overzichtelijk maakt. Daarnaast is er een brede middenberm waardoor oversteken in 2 stappen mogelijk is.

Schoolpantsoen
Tussen de twee scholen komt een openbaar schoolplantsoen wat als schoolplein dient en door de buurt gebruikt kan worden. De definitieve invulling zal in een later stadium met de schoolbesturen worden bepaald.

Tijdelijke openbare ruimte
Door veranderingen in het stedenbouwkundig plan is openbare ruimte ontstaan langs de Amstelstroomlaan. De plek zal tijdelijk worden ingericht. Voor de inrichting zal in een later stadium een participatietraject worden gestart met de buurt.

Winkelgebied
De winkelstraat is een autoluwe straat waar voertuigen alleen toegang toe hebben om te laden en lossen. Daarnaast loopt er een fietspad door deze straat. De winkelstraat bied voldoende ruimte voor zowel winkelend publiek als doorgaand fietsverkeer richting het kauwgomballenkwartier.

Kade/erf
Langs de insteekhaven wordt een autoluw erf gecreëerd. Hulp en nooddiensten hebben





toegang tot de kade. Daarnaast kunnen bewoners hier laden en lossen. De kade wordt groen ingericht en wordt een mooie verblijfsruimte gericht op de zon.

De binnenstraat.
Vanuit de binnenstraat worden alle bouwblokken ontsloten (30 km /uur regiem). Daarnaast vindt de bevoorrading van alle winkels plaats middels deze straat. De straat is 20 meter breed met een asymmetrisch profiel. Dit houdt in dat de stoep aan de noordzijde (die meer zonlicht ontvangt) breder is (6 meter i.p.v. 4 meter aan de zuidzijde). Daarnaast geeft een brede straat ruimte aan groenvlakken en grote volgroeide bomen.

Vragen en opmerkingen

De volgende vragen en opmerkingen zijn gesteld/gemaakt tijdens de informatieavond:

Wat zijn de bouwhoogtes in Amstelkwartier 3e fase?
De maximale bouwhoogte is 30 meter. Dit is vergelijkbaar met de huidige bebouwing langs de Amstelstroomlaan in Amstelkwartier 1e fase (met uitzondering van het hotel). Richting de insteekhaven zal de bebouwingshoogte lager worden.

Hoe breed worden de stoepen langs de Amstelstroomlaan?
De stoepen worden 4 meter breed.

Kan er geparkeerd worden bij de supermarkten?
Er zullen ondergrondse parkeervoorzieningen komen t.b.v. de supermarkten. Parkeren op het dak is niet mogelijk aangezien woningen gebouwd worden bovenop de winkelvoorzieningen.

Welke uitstraling krijgen de kades?
De kades worden vernieuwd. Om deze reden zullen de huidige bomen gekapt moeten worden. Nieuwe bomen moeten 5 meter uit de kade geplant worden om schade aan de kade te voorkomen. De nieuwe kade zal waarschijnlijk een gemetselde kade worden met ruimte voor begroeiing. In AK3 is er geen ruimte voor woonboten. De kade zal daarom publiek toegankelijk blijven met uitzicht op het water.

Waarom is er nog geen supermarkt in het gebied? Waarom pas in de 3e fase? Zijn de mogelijkheden voor een tijdelijke supermarkt onderzocht?
De gemeente begrijpt dat het ontbreken van een supermarkt in Overamstel een groot gemis. Er zijn meerdere verklaringen voor het feit dat pas in Amstelkwartier 3e fase de eerste supermarkt voor Overamstel wordt gerealiseerd. In Amstelkwartier 1e fase was er ruimte voor een kleine supermarkt langs de Spaklerweg. In de crisistijd had geen supermarktketen interesse in deze locatie. Daarnaast wilde een supermarkt hier zich nog niet vestigen vanwege het ontbreken van klandizie. Vanwege langdurige

leegstand is daarom besloten mee te werken aan een wijziging zodat een andere functie zich in het pand kon vestigen.

Lange tijd was er een supermarkt meegenomen in de plannen voor de tweede fase. Echter, na het uitvoeren van onderzoeken naar de meeste geschikte winkelprogrammering voor Overamstel kwam de conclusie dat het niet gewenst is om winkelvoorzieningen verspreid door het gebied te situeren. Daarnaast was het inpassen van een supermarkt en de bevoorrading hiervan lastig in te passen. Een clustering van voorzieningen in de derde fase zou bijdragen aan de levensvatbaarheid van een dergelijk winkelgebied.

In de tussentijd zijn er mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een tijdelijke supermarkt. In samenspraak met de buurt zijn verschillende locaties onderzocht. Deze bleken echter niet haalbaar of wenselijk. Er zijn gesprekken gevoerd met de eigenaar van het bedrijventerrein tussen AK3 en de Spaklerweg om te kijken of dit in 1 van hun panden gerealiseerd kon worden. Dit bleek uiteindelijk niet mogelijk aangezien dan niet meer voldaan kon worden aan gemaakte afspraken over parkeerplaatsen met andere huurders in het pand.

De conclusie is nu dat op eigen grond (van de gemeente) geen ruimte is voor een tijdelijke supermarkt. Daarnaast ziet de gemeente ook geen mogelijkheid in andere panden. Het is tevens voor de gemeente niet mogelijk om 1 op 1 met supermarktketens hierover in gesprek te gaan vanwege de wettelijke aanbestedingsplicht.

Als de brug er niet komt, gaan de ontwikkelingen van AK3 dan gewoon door?
Op dit moment ligt het bestemmingsplan van de brug over de Duivendrechtsevaart bij de Raad van State. Wij verwachten hier na de zomer uitspraak over te krijgen. De uitspraak hierover heeft geen invloed op te realiseren winkelvoorzieningen en de rest van AK3.

Planning en vervolg

Het stedenbouwkundig plan wordt deze zomer afgerond. Na de zomer zal de officiële inspraakperiode starten waarin u de mogelijkheid hebt om een laatste keer te reageren op de plannen. In maart 2020 zal het stedenbouwkundig plan inclusief investeringsbesluit worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hierop volgend wordt een bestemmingsplan opgesteld voor het gebied. Naar verwachting zal dit bestemmingsplan eind 2020 worden vastgesteld.

In de tussentijd wordt er gewerkt aan een vervroegde verhuizing van Liander per medio 2021. Naar verwachting zal liander het terrein gefaseerd verlaten. Na een jaar saneringswerkzaamheden (vanwege vervuilde grond) kan naar verwachting in 2023 worden gestart met de bouw van de eerste bouwblokken.

De fasering van de bouwblokken moet nog worden bepaald. En hangt af van verschillende factoren. De wens vanuit de buurt om zo snel mogelijk te starten met de winkelvoorzieningen zal in deze afweging worden meegenomen.

Verslag corporaties 23

Consultatie woningbouwcorporaties Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase

Datum: 12 augustus 2019

Op initiatief van de Amsterdamse Federatie voor Woningbouwcorporaties zijn er gesprekken gevoerd met drie woningbouwcorporaties over het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase. De corporaties zijn enthousiast over de plannen voor Amstelkwartier 3e fase en denken graag mee over de verdere invulling van het programma en het aandeel sociale huur. Vanuit de corporaties zijn de volgende aandachtspunten aangedragen:

- De voorkeur gaat uit naar een eigen gebouw (geen VVE constructies) met circa 40 à 50 woningen per ontsluiting en lift (bij voorkeur galerij). Daarnaast gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van minimaal 60 woningen per locatie in verband met schaalvoordelen.
- Grotere woningen voor gezinnen (4 of 5 kamerappartementen) worden bij voorkeur ontwikkeld als maisonnette woningen op de begane grond. Daarnaast hebben 2,5 a 3 kamerwoningen de voorkeur op de verdiepingen die kunnen dienen als starterswoningen en woningen voor jonge gezinnen. Deze woningen zijn tevens meer toekomstgericht. Gezinnen worden bij voorkeur niet op de bovenverdiepingen geplaatst. Daarnaast werken de corporaties graag met een vereiste gemiddelde woninggrootte zodat zij zelf een programmatische invulling en mix aan woninggroottes kunnen bedenken.
- Verpleeghuizen worden nog weinig meegenomen in de programma's van gebiedsontwikkeling. Het advies is om hierover in gesprek te gaan met het programma ouderenhuisvesting. Amstelkwartier 3e fase (en heel Overamstel) is een geschikte locatie voor een verpleeghuis qua ligging mits goede OV-verbindingen op korte afstand beschikbaar zijn.
- Wanneer wordt gekozen voor collectieve WKO's ten behoeve van de warmtevoorziening is het noodzakelijk om in een vroeg stadium de kosten voor het systeem inzichtelijk te maken. Ervaring uit andere projecten leert dat er wordt geschoven in kosten voorde huurder en de ontwikkelaar. De corporaties adviseren om niet alleen de aansluitkosten mee te nemen in de tenders, maar ook de vastrechtkosten van de huurders en andere voorwaarden (zoals technische eisen) in te kaderen., zodat vanaf het begin duidelijk is onder welke voorwaarden wordt ontwikkeld.
- Het is voor corporaties lastig om niet-woonplinten en winkelvoorzieningen te ontwikkelen aangezien deze niet-daeb zijn. Verruiming van de woningwet maakt ontwikkeling van middel dure huur wellicht weer mogelijk. Het ontwikkelen van woningen bovenop scholen is mogelijk, maar vergt wel complexere aanbestedingstrajecten.
- Corporaties staan positief tegenover duurzaam bouwen, maar ervaren ook een opeenstapeling van eisen. De corporaties bouwen liever extra woningen in plaats van dure investeringen in duurzaamheid. Men houdt zich op dit vlak liever aan de eisen conform bouwbesluit.
- De corporaties vragen om na te denken over mogelijke plintfuncties langs de Amstelstroomlaan aangezien deze op het noorden zijn gericht en hierdoor voor bepaalde functies, zoals horeca, minder aantrekkelijk zijn.

De corporaties geven aan graag in een vroeg stadium betrokken te zijn bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, verdeling van de bouwblokken en het opstellen van de bouwenveloppen. Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en investeringsbesluit worden de gesprekken hervat met de corporaties. De opmerkingen hierboven worden meegenomen in de afronding van het stedenbouwkundig plan.