Gemeente Amsterdam

Overamstel Amstelkwartier 2e fase - Ooststrook Bouwenvelop 4G - Middensegment koop



Colofon

Opdrachtgever:	Projectbureau Oost
Auteur:	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, Ruimte & Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie:	februari 2016

Informatie

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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	4
2. Plangebied Overamstel	6
3. Kavelpaspoort kavel 4G middensegment koop	8
4. Openbare ruimte	16
5. Bouwlogistiek & kabels en leidingen	24
6. Akoestisch onderzoek, besluit hogere waarden	30
7. Welstandsnota	32
8. Archeologiebeleid Amsterdam	34

1

▼ *Luchtfoto Overamstel (2015)*



Inleiding

In deze bouwenvelop worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven vanuit de gemeente Amsterdam, voor het appartementencomplex van bouwkavel 4G in Amstelkwartier 2e fase.

De uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van het Business case Amstelkwartier fase 2 (2012), het bestemmingsplan Amstelkwartier 1e fase (2011), het bestemmingsplan 2e fase Amstelkwartier (2013) en de bouwplannen van blok 4C.

Bouwkavel 4G wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de bebouwing van blok 4c in Amstelkwartier 1e fase. Aan de zuidzijde ligt de toekomstige Amstelstroomlaan. De voorkant van de kavel grenst aan de Bella Vistastraat met aan de overkant het toekomstige buurtpark.

Kavel 4G is één van de zeven bouwkavels in de Ooststrook. De Ooststrook is de eerste stap in de ontwikkeling van Amstelkwartier 2e fase, een deelgebied van Overamstel, waar een transformatieproces is ingezet van een werkgebied naar een gemengd woon- werkgebied. Overamstel is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen, één van de gebieden in Amsterdam die is aangewezen voor nieuwe woningen.

De contouren van een nieuwe stadswijk langs de Amstel zijn inmiddels duidelijk zichtbaar, een Amsterdamse stadswijk waar gewoond en gewerkt wordt. De unieke locatie aan de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het plangebied zijn sterke factoren voor een stedelijk woonwerkmilieu.

De bouwplannen, die langs de Amstelvlietstraat zijn opgeleverd, laten de diversiteit goed zien: een twintig verdiepingen tellend hotel, goedkope starters- en studentenwoningen van 30 m² tot luxe herenhuizen met een woonoppervlakte van 200 m², sociale en vrije sector huurwoningen en een brede basisschool. Tussen de Amstelbeststraat en de Amstelvlietstraat, aan de rand van het "Park Somerlust" zijn tevens zeventien kavels voor collectief- en particulier opdrachtgeverschap en een appartementencomplex met voornamelijk middeldure huurwoningen in ontwikkeling.

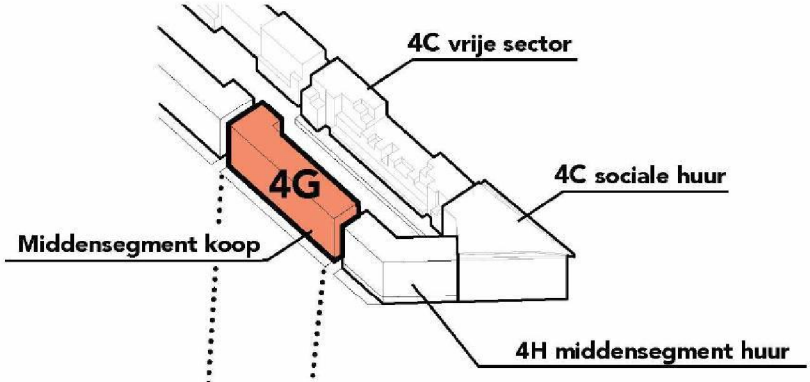
Minstens zo belangrijk is de aanleg van een nieuw park aan de Amstel. Dit buitendijkse park, "Park Somerlust" zorgt in eerste instantie dat de weidsheid van de Amstel ervaren kan worden. Daarnaast zorgen diverse horecagelegenheden, een haven en een drijvend zwembad voor een aantrekkelijke verblijfsplek aan de Amstel. In Amstelkwartier 1e fase zullen uiteindelijk circa 1.500 woningen, een hotel, een kinderdagverblijf, bedrijfsruimtes en een brede basisschool gerealiseerd worden. In amstelkwartier 2e fase zullen circa 750 woningen worden gerealiseerd

De in het hoofdstuk 4: "openbare ruimte" voorgestelde uitgangspunten in relatie tot de inrichting van de Bella Vistastraat en de Amstelstroomlaan zijn uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp maaiveld inrichting. Dit ontwerp ligt momenteel ter visie en wordt spoedig vastgesteld. De beschrijving is indicatief en onder voorbehoud van inspraak en bestuurlijke goedkeuring.

Stedenbouwkundige ambitie

De bouwkavels langs de Ooststrook zijn gekarakteriseerd door de prominente ligging aan het toekomstige buurtpark. De toekomstige bebouwing vormt van daar niet alleen een straatwand, maar ook de representatieve frame van de centrale openbare ruimte in Amstelkwartier. De bebouwing zal medebepalend zijn voor de beleving van het openbare park en tegelijkertijd de context gaan vormen voor de aanwezige rijksmonumenten zoals het directiegebouw, de hoofdingenieurswoning, het portiersgebouw en de watertoren.

Er wordt een statige uitstraling beoogd, met monumentale entrees, opgehoogde voortuinen en souterrains. De bouwvolumes variëren in hoogte en breedte, en is rijk aan detaillering en reliëf, waardoor de plasticiteit van de gevel wordt benadrukt. Vanwege de gunstige bezonning is het mogelijk om hier balkons en erkers als architectonisch thema uit te werken. Excellente uitwerking hiervan is vereist.



▼ Plannenkaart Overamstel



Het plangebied Overamstel

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

Amstelkwartier 1e fase

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

Amstelkwartier 2e fase

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

Kop Weespertrekvaart

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

Penitentiaire Inrichting Amsterdam Over-Amstel

Ten zuiden van het Stadsblok ligt de Penitentiaire Inrichting Overamstel, ook wel "Bijlmerbajes" genoemd. Naar verwachting wordt in 2016 de Bijlmerbajes gesloten. De eigenaar is het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijk is met de Gemeente in overleg over de toekomstige invulling/herbestemming van het circa 7 ha grote terrein. Voor de gemeente is het daarin belangrijk dat het complex een deel gaat uitmaken van het stedelijk weefsel.

Bedrijventerrein Overamstel

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

3

▼ Verkaveling blok 4G *(met kavelgrootte in m²)*



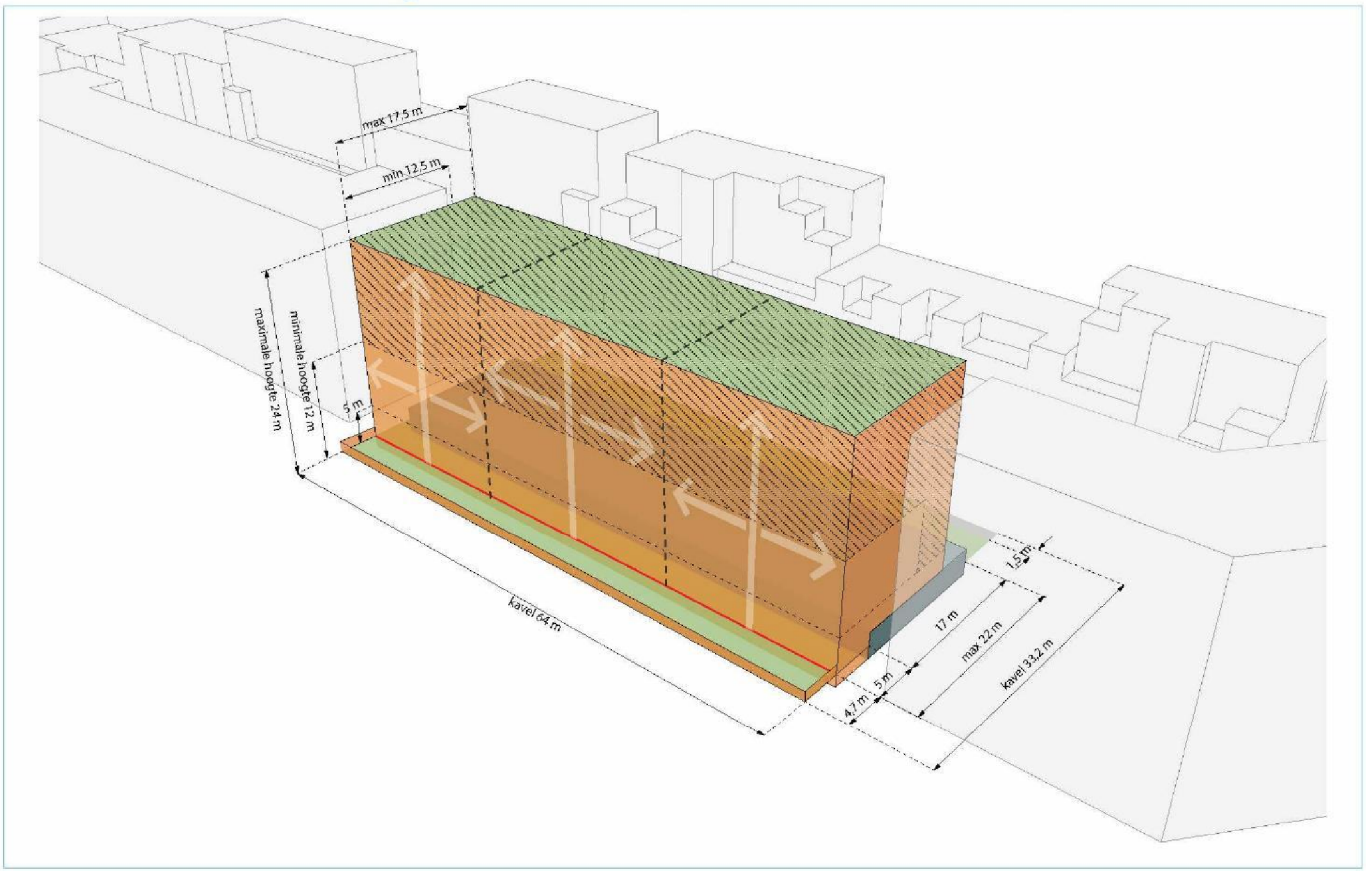
Kavelpaspoort 4G middensegment koop

Kavelnummer AK2 - Ooststrook 4G

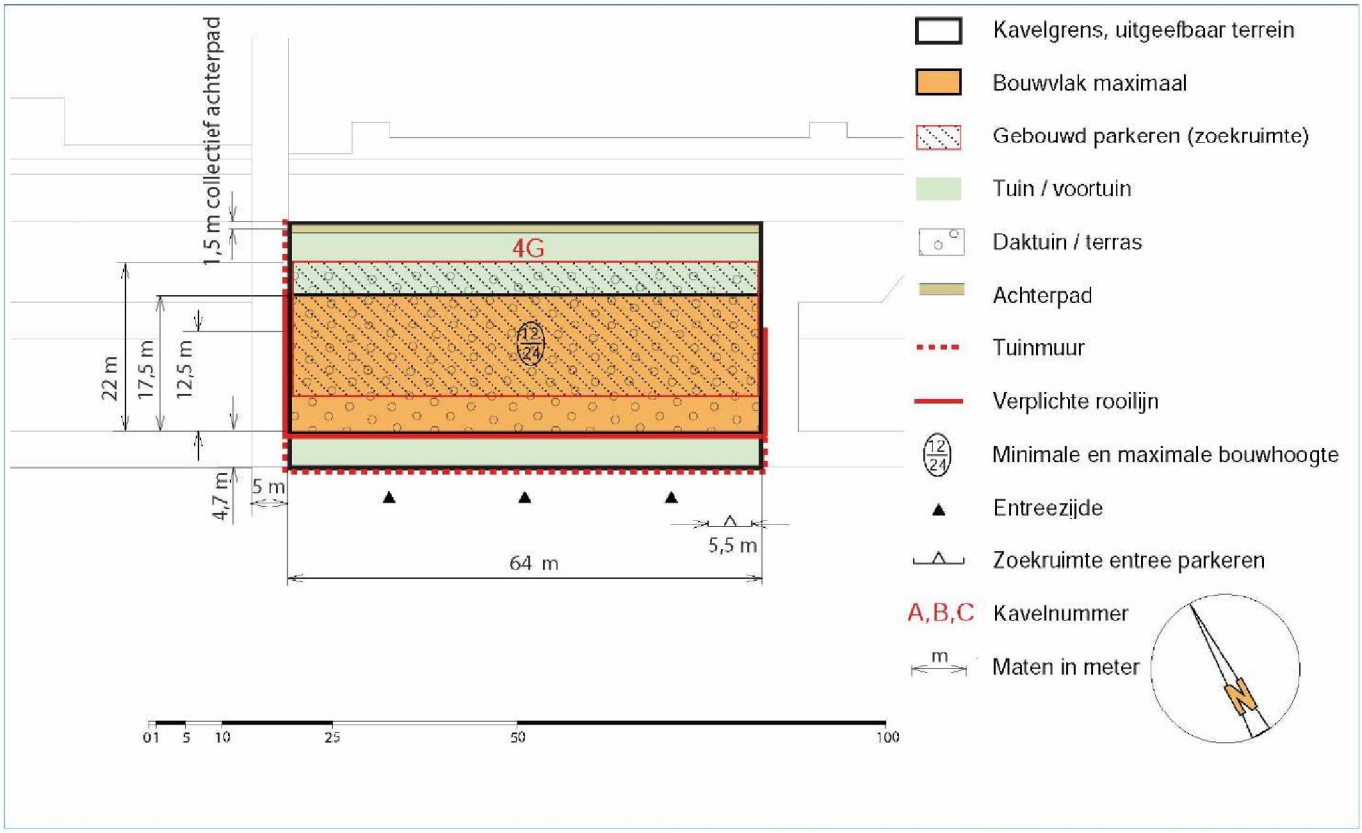
▼ *Kavelinformatie*

Kaveltype: Appartementencomplex
Kavelgrootte: 2.125 m² (incl. 96 m² collectief pad)
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 1.410 m² incl. gebouwd parkeren. (1000 m² toegestaan conform bestemmingsplan)
Bouwhoogte: min 12 m/max 24 m (27 m inclusief technische installatie) (t.o.v. maaiveldaansluiting Bella Vistastraat)
Maximaal bouwoppervlak: 5400 m² BVO inclusief bergingen, exclusief parkeren
Niet-woonfuncties: Vrije beroepsuitoefening / praktijk aan huis
Parkeren: Op eigen kavel, gebouwd binnen de zoekruimte. Entree vanaf Bella Vistastraat.
Parkeernorm is minimaal 0,3 pp/woning en maximaal 1 pp/woning.
Levering grond: Uiterlijk oktober 2017 planning [redacted]
Wat wordt geleverd: bouwrijpe grond. Distributienet is aanwezig in aanliggende straten. Er is een tracé voor stadswarmte en gasnet aanwezig.
Toetsing bouwplan: Voor de kwaliteitsborging wordt elke bouwaanvraag in Amstelkwartier voorzien van een advies door de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve bouwaanvraag in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam.

▼ *Bouwvolume/Bouwregels*



▼ Bouwregels



▼ Bouwregels

Onderstaande bouwregels zijn deels in het bestemmingsplan (Amstelkwartier tweede fase (2013) vastgelegd. Daarnaast zijn extra uitgangspunten ten behoeve van de bouwkavel opgesteld.

Architectuur & uitstraling

De bebouwing aan de binnenstraat heeft een kleinere korrelgrootte dan de bebouwing aan de stadstraten. Het bouwvolume van bouwkavel 4G kent minimaal drie korrels met een eigen ontsluitingsprincipe.
De bouwkorrels moeten een zichtbare variatie hebben in breedte en hoogte.
De hoogtes van de plinten variëren in hoogte met een minimale hoogte van 4,5 meter (inclusief het souterrain) Elke korrel heeft een eigen monumentale entree. De woningen hebben een portiekontsluiting, een open galerijontsluiting is niet toegestaan. De bouwkavels worden aan de Bella Vistastraat begrensd door een muur met daar achter verhoogde voortuinen. Zowel de muur als de tuinen worden als onderdeel van de korrel mee ontworpen.

De architectuur van de gebouwen langs het park is statig met een zorgvuldige afstemming en uitwerking van de gevelelementen zoals balkons, erkers of trappartijen.

Rooilijn

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

Voorgevelrooilijn:
Het bouwvolume moet in de voor-en zijgevelrooilijn worden gebouwd. (zie tekening) 75 % van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen. De gevelwand wordt zonder blinde gevel de hoek om getrokken. Gevelaccenten (oversteken, erkers, balkons of geledingen) zijn vanaf de tweede bouwlaag mogelijk, en mogen met een maximale diepte van 2 meter (Bella Vistastraat) uit de rooilijn springen. Deze gevelaccenten vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld en mogen het gevelbeeld niet overheersen.

Achtergevelrooilijn:
De achtergevelrooilijn is indicatief met veel ruimte voor plasticiteit.
Het gebouw is minimaal 12,5 meter en maximaal 17,5 meter diep, zodat een grote diversiteit aan woningplattegronden en plastiek in de achtergevel gevel mogelijk is.

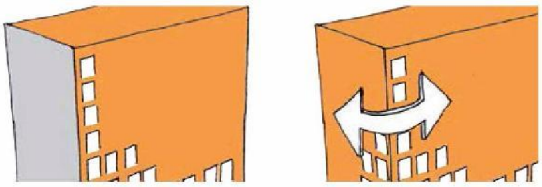
Bouwhoogte

De bouwhoogte is minimaal 12 meter en maximaal 24 meter t.o.v. maaiveld (Bella Vistastraat), exclusief zoekruimte technische installaties. De maximale bouwhoogte van de gebouwde parkeervoorziening die aan de achterzijde buiten de bebouwing steekt is max. 2 meter t.o.v. maaiveld (Bella Vistastraat).

Plint

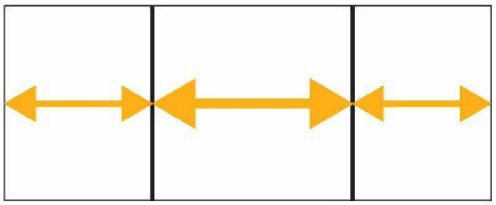
De plint met één monumentaal entree heeft een minimale hoogte van tenminste 4,5 meter.

Zijgevel



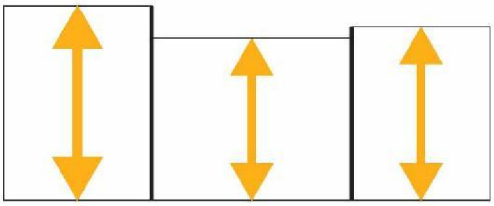
▲ voorgevel de hoek om zetten

Variatie in breedte



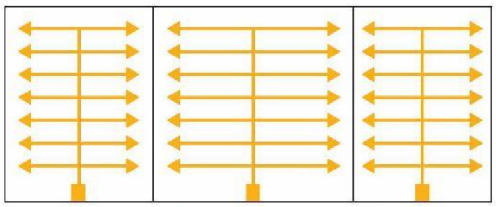
▲ minimaal 3 korrels

Variatie in hoogte



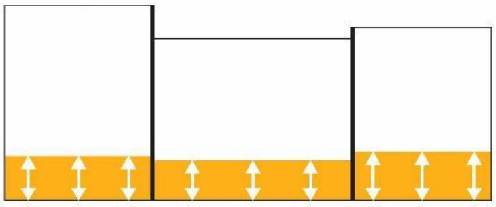
▲ minimaal 12 m / maximaal 24 m

Ontsluitingsprincipe



▲ elke korrel krijgt eigen royale entree en ontsluiting (geen gallerij)

Plinthoogte



▲ plint = minimaal 5 m

Voortuin

De gehele voortuin inclusief de erfafscheiding dient met het gebouw mee ontworpen te worden.
De erfafscheiding wordt als doorlopende muur met daarbovenop hekwerk (in combinatie met een haag) uitgevoerd, en is 150 cm hoog. De muur heeft een vaste hoogte van 50 cm. Daarop komen op de hoekpunten van de kavel, bij de inrit van de parkeergarage, bij de entrees en ter plaatse van erfgrenzen gemetselde hoekkolommen van 1 meter hoog met een sluitsteen. Een transparant hekwerk vult de ruimte tussen de kolommen. Naar behoefte kan deze aangevuld worden met een haag aan de binnenzijde van de erfafscheiding. De muur kadert de hele tuin in. Dat wil zeggen dat deze bij een hoofdentree en parkeergarage doorloopt tot aan het gebouw. De tuin wordt tot aan de bovenrand van de muur opgehoogd (50 cm). Er wordt een hoogteschil gecreëerd, een natuurlijke barrière tussen de privéruimte en de openbare straat. Op die manier ontstaat een groen balkon aan het park.

Maaiveld

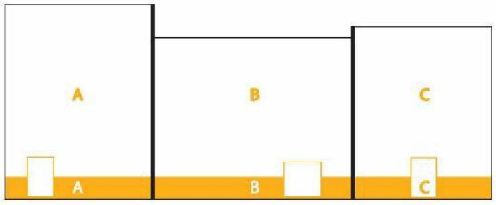
De maaiveldaansluiting aan de Bella Vistastraat (Gebouw) op een hoogte van NAP + 1,10 m. De voortuin ligt op een hoogte van NAP + 0,99 m (*) Het collectief achterpad aan de achterzijde van het gebouw ligt op een hoogte van NAP + 0,90 m (* = bovenkant toekomstige bestrating, zie tekening).

Parkeren

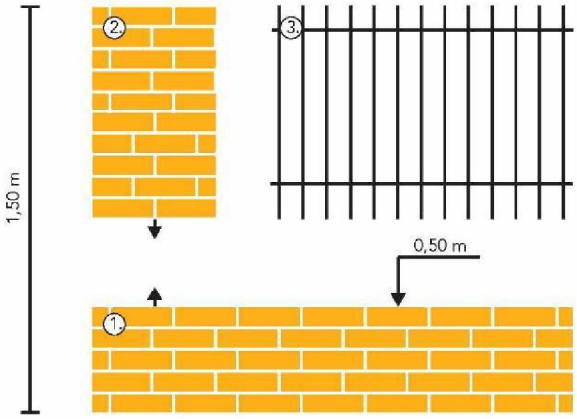
Parkeren voor fiets en auto wordt gerealiseerd op eigen terrein. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk. De parkeergarage is (op maaiveld) of halfverdiept (mits 5 meter terug liggend t.o.v. de voorgevelrooilijn) en dient in de aangegeven zone gerealiseerd te worden in verband met de saneringslaag.

De gevel van het bovengrondse gedeelte van een halfverdiepte parkeergarage is dusdanig vormgegeven, dat er voor de bewoners in de omgeving geen overlast ontstaat i.v.m. geluid, licht en uitlaatgas.
De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de Bella Vistastraat. Garagedeuren of hekken mogen maximaal 5,5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn.
De hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter en

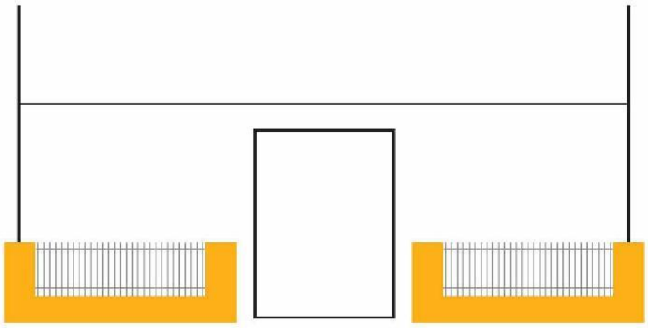
Tuinmuur



▲ erfafscheiding mee ontwerpen met korrel



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



▲ totaalbeeld erfafscheiding

systemen voor het bedienen van de garagedeuren en/ of slagbomen t.b.v. de parkeergarage dienen volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden.
Het dak van de parkeergarage dat buiten de bebouwing steekt dient hoogwaardig afgedekt te worden met groen en /of verharding. De maximale onderkant constructie parkeergarage ligt op NAP - 0,30 m.

Dak:

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

Nestkasten:

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

Binnentuin/Collectief achterpad:

De binnentuin is autovrij. De ruimte tussen de zoekruimte voor de gebouwde parkeervoorziening en de kavelgrens is de minimale omvang voor volle grond. De erfafscheiding tussen het Derde Amstelvlietpad en de kavel dient mee ontworpen te worden met het gebouw.
Verplicht om aan de achterzijde van het gebouw in de aangegeven zone, 1,5 meter van de achtertuin als onderdeel van een 3 meter breed achterpad aan te leggen, t.b.v. toegankelijkheid van andere tuinen van kavel 4C en 4H. Er dient een haag of geheel begroeid hekwerk als afscheiding tussen tuin en achterpad gemaakt te worden. Het achterpad is niet openbaar. De materialisatie en eventuele verlichting dient samen met de buurkavels afgestemd te worden.

Welstand

zie "De schoonheid van Amsterdam" hoofdstuk 8, blz. 186 - 187 (versie 2013)

Materialisatie

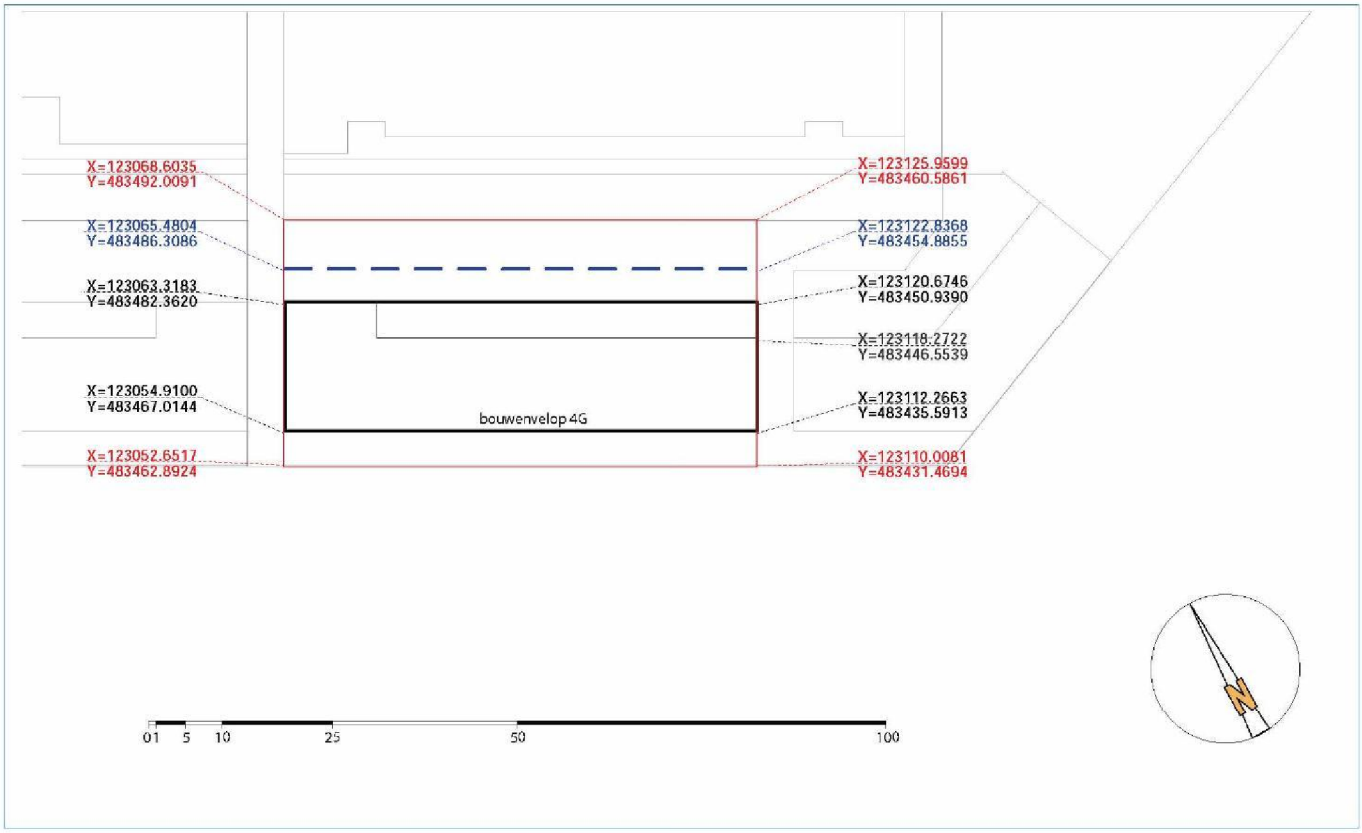
De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn overwegend van baksteen en/of natuursteen in combinatie met royale vensterafmetingen. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk).

Supervisieprocedure

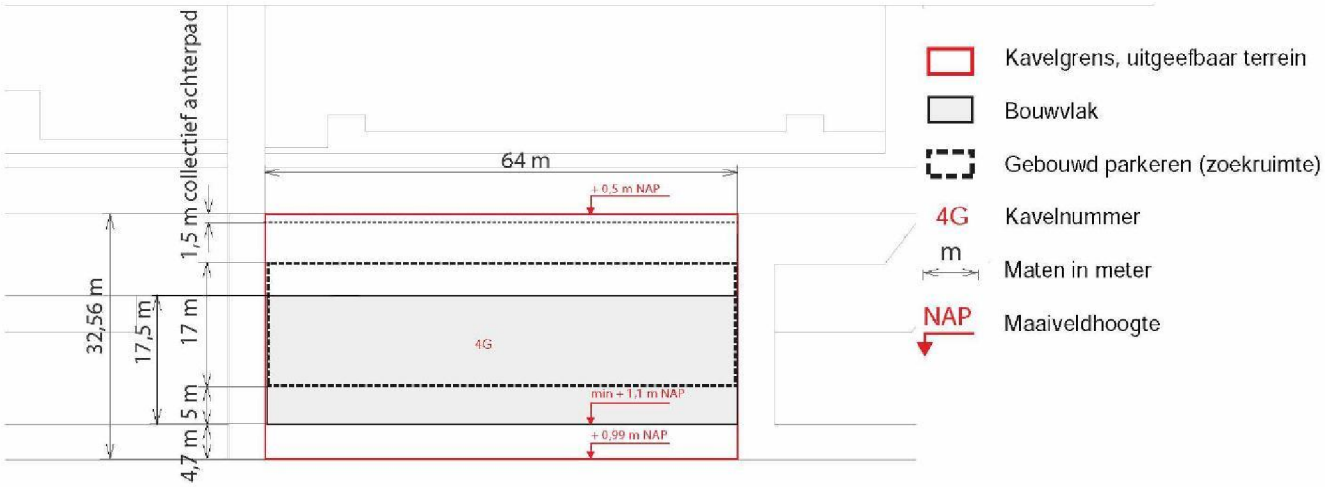
De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerpkwaliteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerpkwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten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

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

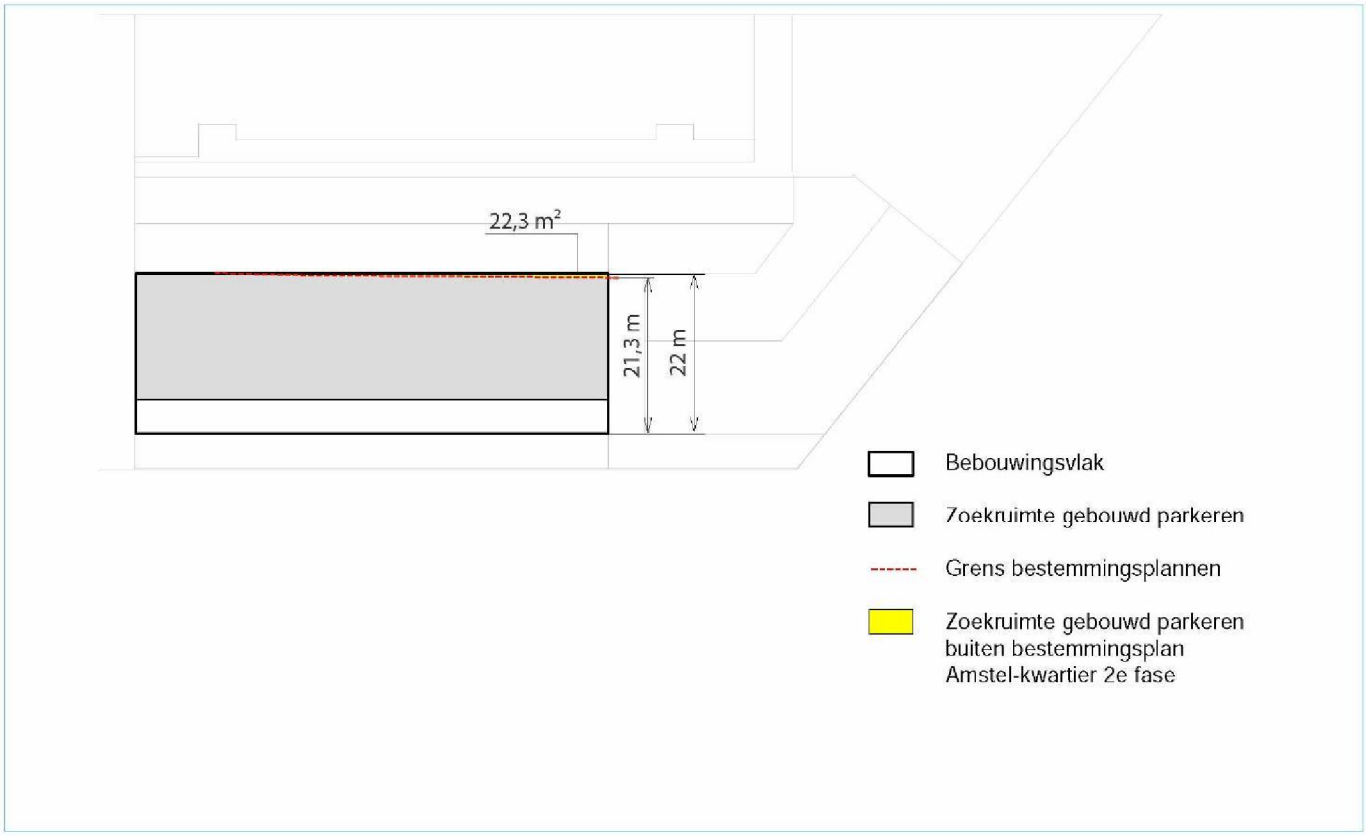
▼ Coördinaten



▼ Maten en maaiveldhoogten



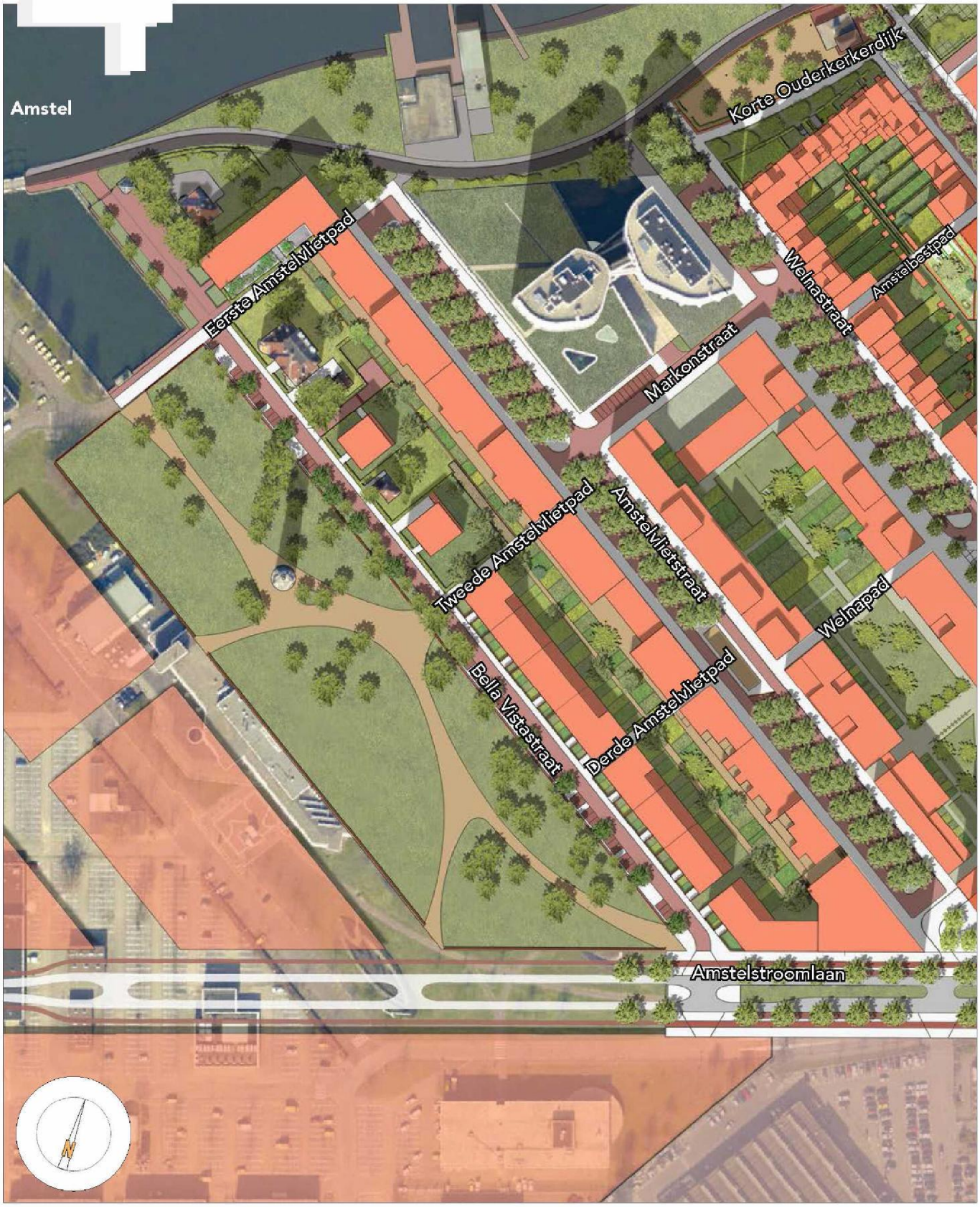
▼ *Buiten bestemmingsplangrens*



Buiten bestemmingsplangrens

De zoekruimte voor de gebouwde parkeervoorziening van 4G ligt deels buiten de bestemmingsplangrenzen van Amstelkwartier Binnendijks (2011). De betreffende zones zijn in geel aangegeven. De gemeente wil ten gunste van het realiseren van een gebouwde parkeeroplossing medewerking verlenen aan een oplossing. Hiervoor dient op eigen risico en eigen rekening een procedure gevolgd te worden.

4


Amstel
Korte Ouderkerkerdijk
Eerste Amstelvlietpad
Welnastraat
Amstelbastpad
Markonstraat
Tweede Amstelvlietpad
Amstelvlietstraat
Welnapad
Bella Vistastraat
Derde Amstelvlietpad
Amstelstroomlaan

Openbare ruimte

De straten:
De binnenstraten in het Amstelkwartier 1e en 2e fase zijn noordwest-zuidoost georiënteerd, zodat de kenmerkende historische richting goed verankerd is, en er lange lijnen zijn tussen het plangebied en de Amstel. De verschillende binnenstraten in Amstelkwartier variëren in breedte en profiel. De Bella Vistastraat (binnenstraat) is doodlopend, rustiger en daarom smaller gedimensioneerd. De rijbaan is 5,5 meter breed, met aan de noordoostzijde een trottoir van 2,4 meter breed. Het trottoir grenst aan de voortuinen van de bebouwing van de Ooststrook. Deze voortuinen zijn afgescheiden van de Bella Vistastraat door zorgvuldig ontworpen tuinmuren met transparante hekwerken en hagen. Tussen de bouwkavels 4F en 4G loopt een voet-fietspad, het 3e Amstelvlietpad. Dit pad wordt deels begrensd door privé- of collectieve binnentuinen. Vanwege veiligheid en privacy worden deze tuinen afgescheiden door zorgvuldig ontworpen tuinmuren al dan niet gecombineerd met transparante hekwerken.

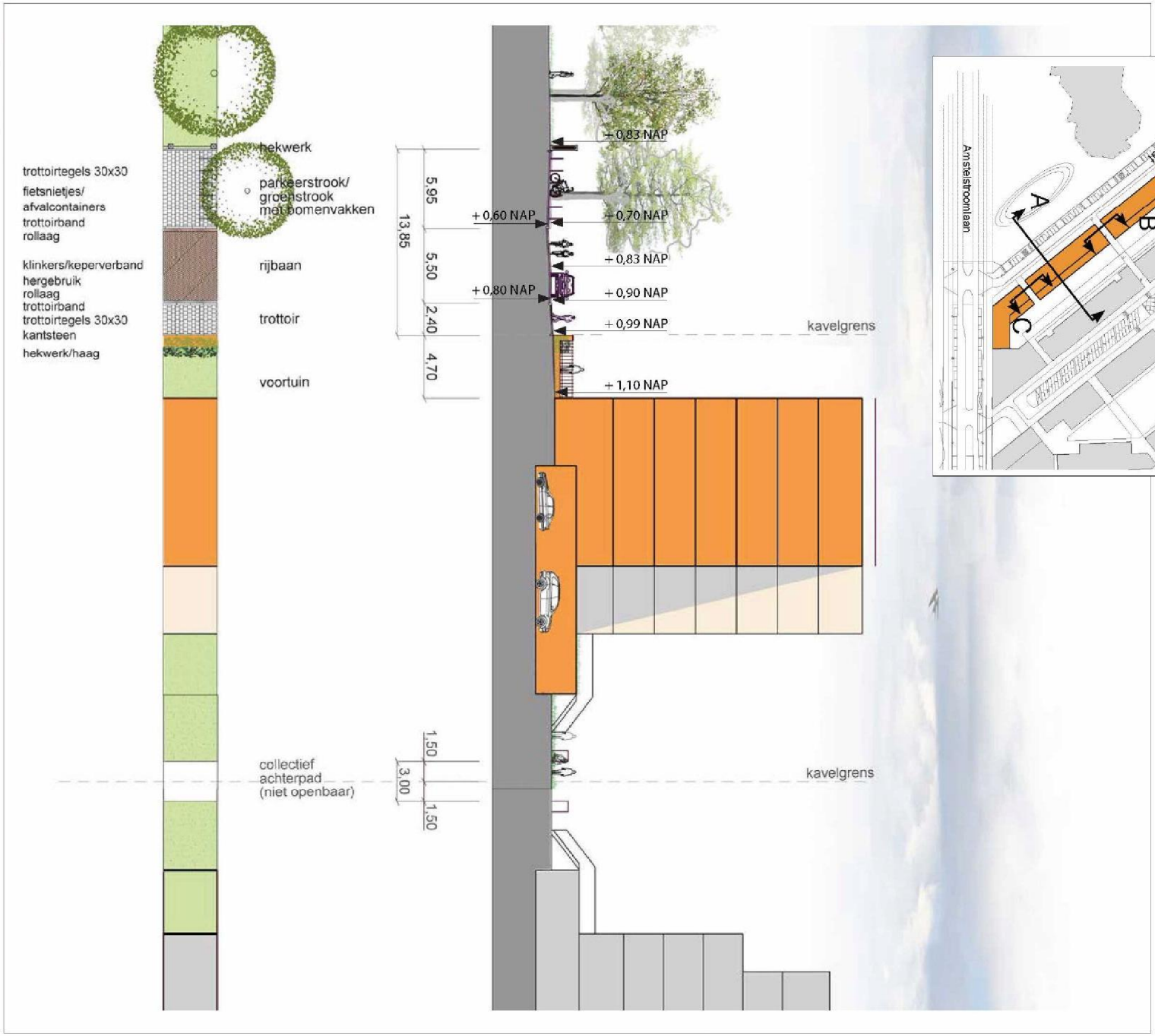
Parkeren
Het maaiveld parkeren in de Bella Vistastraat is geconcentreerd in een strook aan de zuidwestzijde van de rijbaan. In deze strook worden ook de ondergrondse afvalcontainers, de fietsnietjes en de straatverlichting geplaatst. Hierdoor kan het trottoir van de Bella Vistastraat vrij blijven van extra elementen en parkeerplaatsen. Dit zorgt voor een beter zicht op voetgangers, spelende kinderen en de weggebruikers en daarmee voor meer verkeersveiligheid.

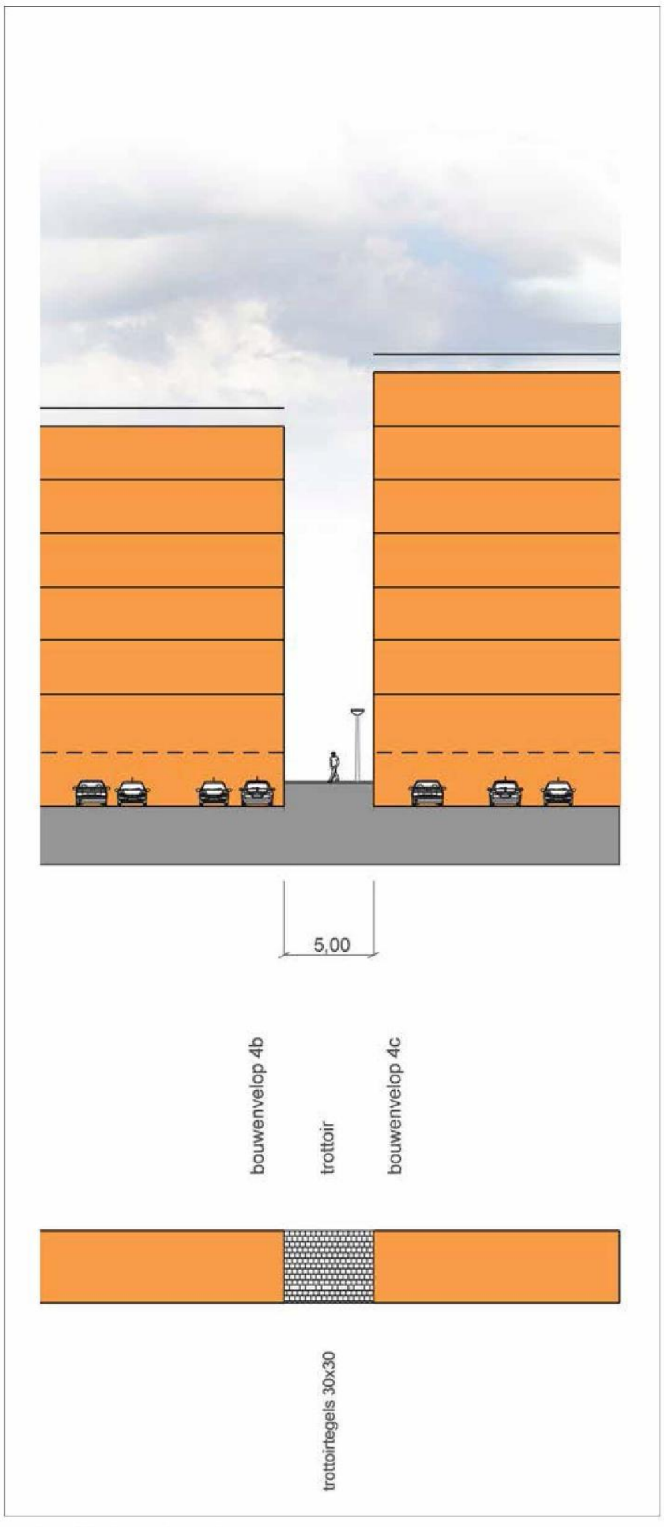
Bomen
Aan de zuidwestzijde van de Ooststrook grenst het toekomstig buurtpark van Amstelkwartier. In dit park is een rijke collectie van diverse, volwassen bomen aanwezig. Om de aanwezige bomencollectie aan te vullen, worden er in de parkeerstrook langs de Bella Vistastraat verschillende boomsoorten geplant. Op die manier wordt de parksfeer dichter bij de toekomstige woonbebouwing gebracht.
De bomen langs de Bella Vistastraat groeien uit tot een monumentale omvang en bieden daardoor een tegenwicht aan de straatwand. Bovendien versterken de bomen het parkkarakter.

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

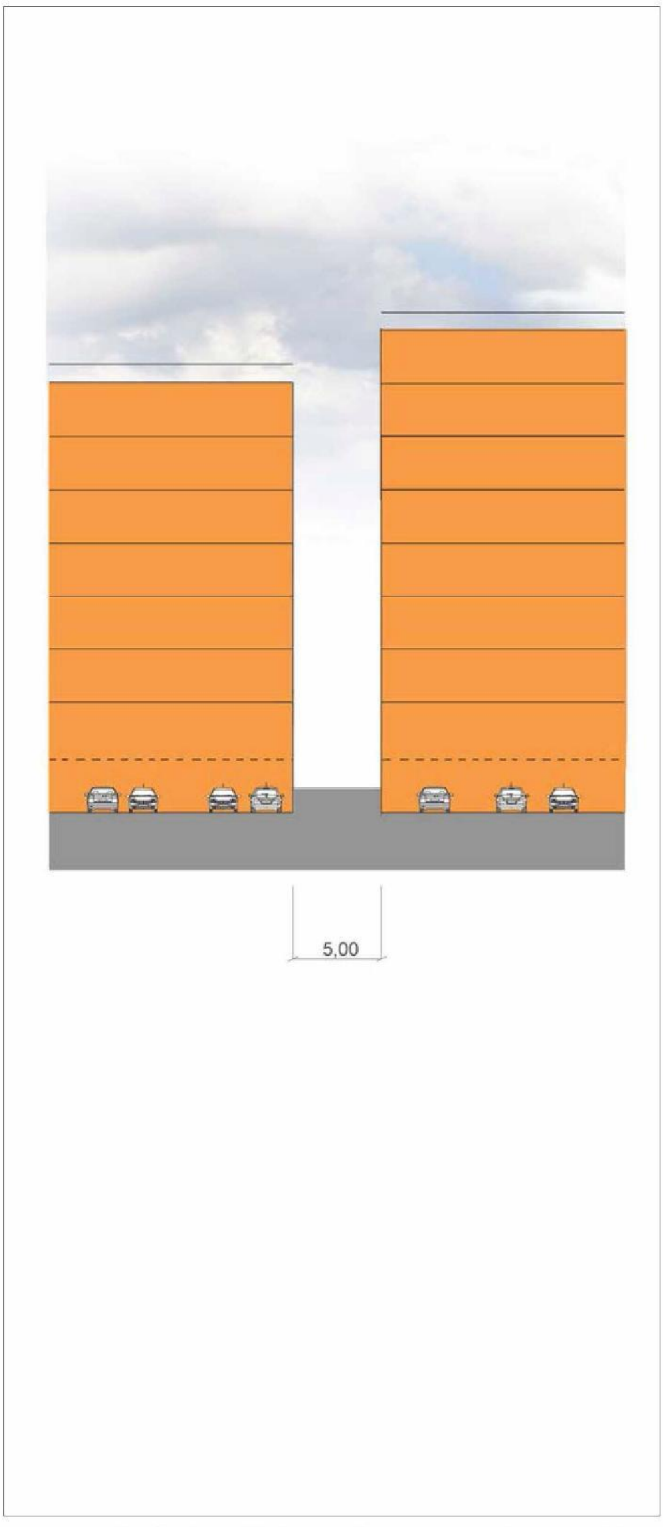
Materialisering:
- Rijweg binnenstraat: in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, rood gemêleerd
- Parkeerstrook in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, paarsrood
- Trottoir in 30x30 cm tegels, grijs.

Profiel A: Bella Vistastraat

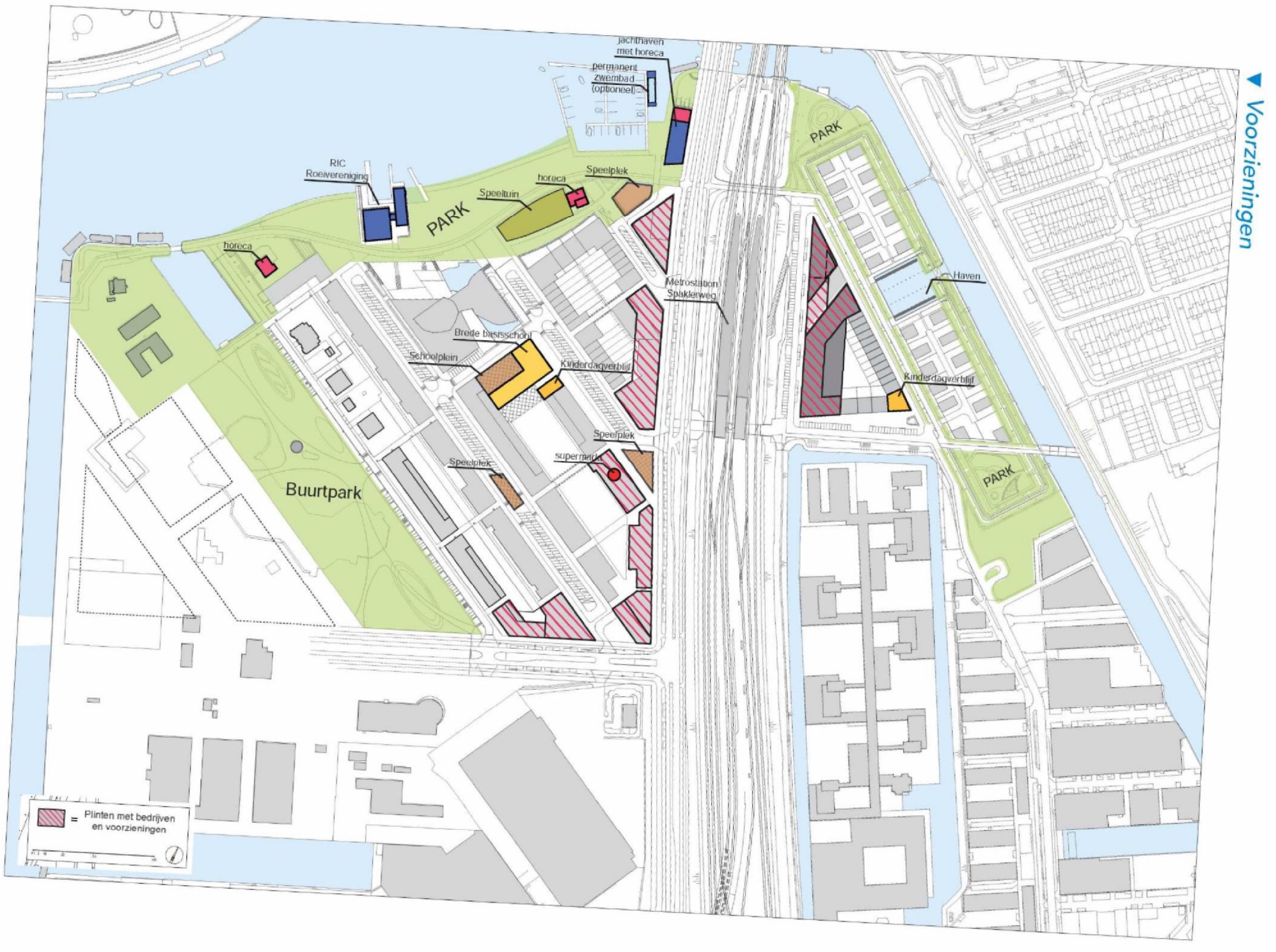




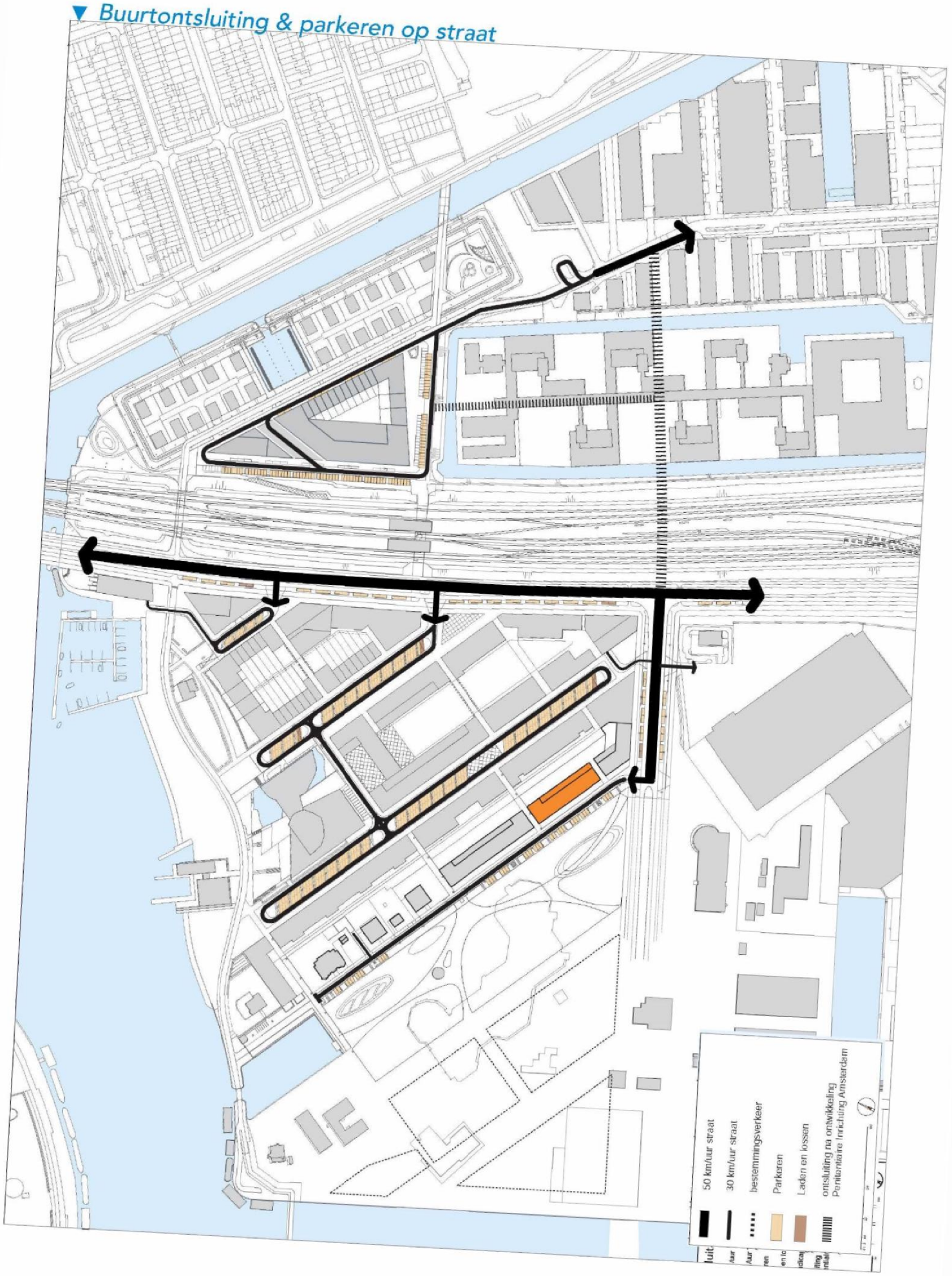
Profiel B: Derde Amstelvlietpad



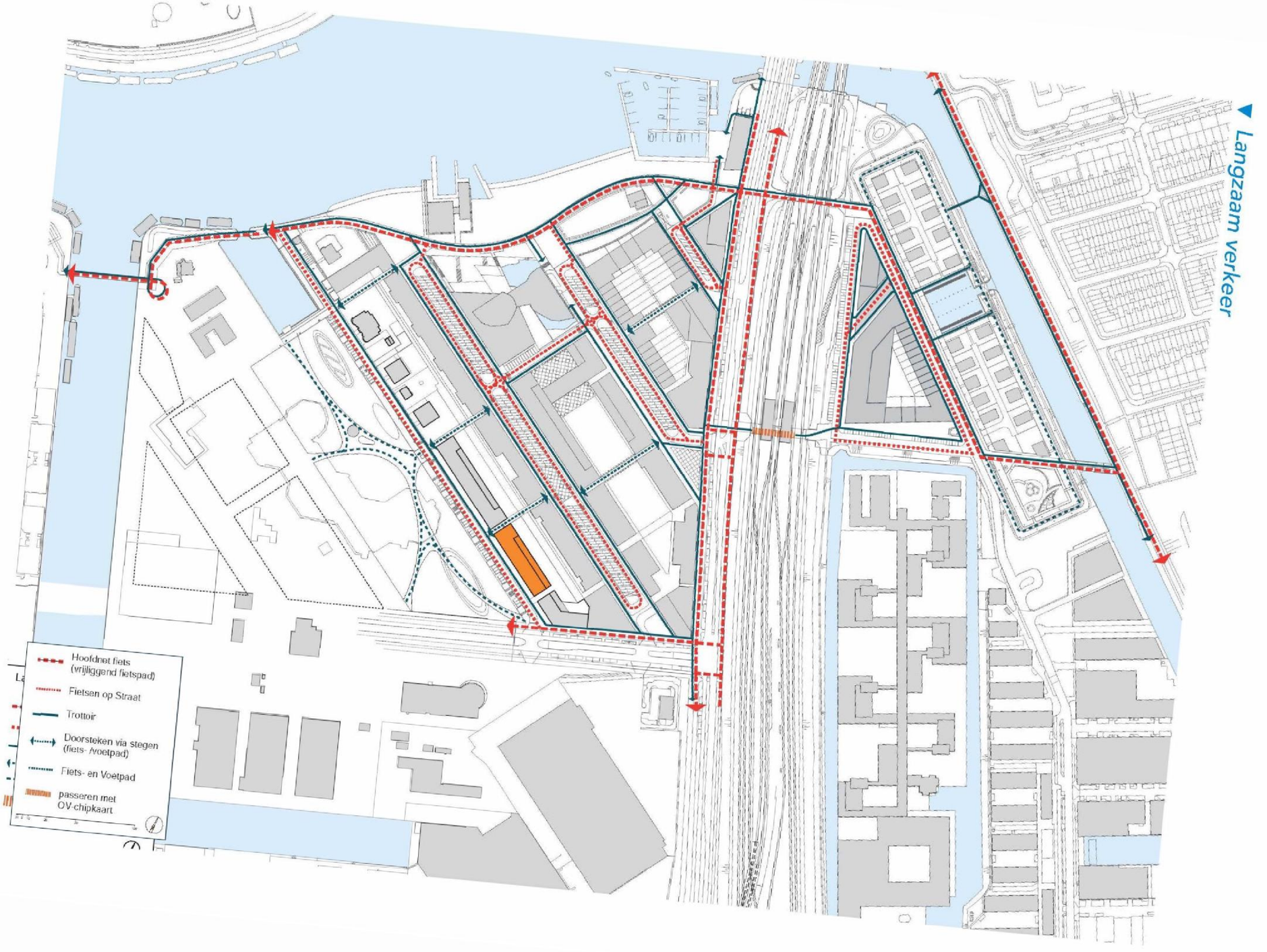
Profiel C: Blokopening tussen 4G en 4H (onderdeel kavel 4H)


jachthaven met horeca
permanent zwembad (optioneel)
RIC Roeivereniging
horeca
Speeltuin
Speelplek
PARK
horeca
Metrostation Spaklerweg
Haven
Brede basisschool
Schoolplein
Kinderdagverblijf
Kinderdagverblijf
Speelplek
supermarkt
Speelplek
Buurtpark
PARK
PARK
IC
= Plinten met bedrijven en voorzieningen
Voorzieningen

▼ *Buurtontsluiting & parkeren op straat*



0053


Langzaam verkeer
Hoofdnet fiets (vrijliggend fietspad)
Fietsen op Straat
Trottoir
Doorsteken via stegen (fiets- /voetpad)
Fiets- en Voetpad
passeren met OV-chipkaart

Bereikbaarheid

Auto: Het plangebied leent zich door de nabijheid van Amstelstation (NS) en het metrostation Spaklerweg en het fijnmazige voet- en fiets-padennetwerk voor een autoluwe wijk. Bouwkavel 4G is voor de auto via de Bella Vistastraat (30 km-straat) ontsloten. De Bella Vistastraat is de hoofdontsluiting van de Ooststrook en sluit aan de zuidzijde van het bouwkavel 4H aan op de Amstelstroomlaan. De Bella Vistastraat is een doodlopende weg. Grote voertuigen (afvalwagen, verhuiswagen) kunnen keren op de ontsluitingsweg van de werkplaats voor het persriool.

Fiets en voet: In het plangebied zijn de fiets-voetverbindingen fijnmaziger dan die van de auto, met als doel om het fietsen en lopen voor korte afstanden te stimuleren. De bouwkavel grenst aan een breed trottoir van minimaal 2,4 meter (Bella Vistastraat) en maximaal 5 meter 3e Amstelvlietpad. In de Bella Vistastraat maken fietsers samen met de auto gebruik van de rijweg. De stegen zijn alleen toegankelijk voor voetgangers.

Openbaar vervoer: Zowel het metrostation Spaklerweg als het Amstelstation liggen binnen loopafstand van bouwkavel 4H.

Parkeren

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

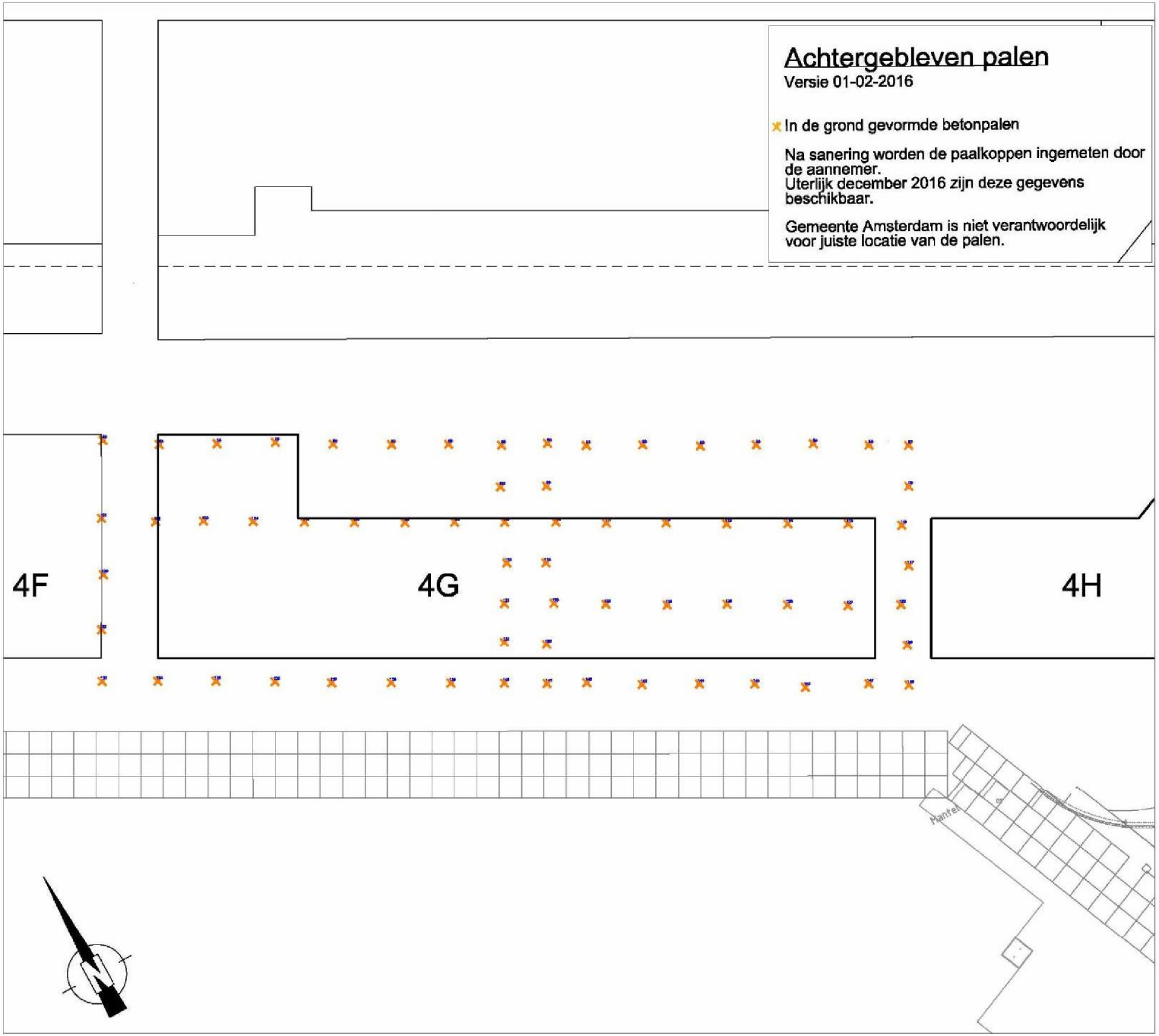
- maximaal gemiddeld 1 parkeerplaats per woning (bestemmingsplan)
- 0,125 parkeerplaats per woning voor bezoekers met 50% dubbelgebruik (op maaiveld)
- 0,5 parkeerplaatsen per woning sociale huur (op maaiveld)
- 1 pp per 125 m² bvo kantoor / voorzieningen (gebouwd)

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

De bewoners van bouwkavel 4G parkeren hun auto (´s) op eigen terrein in een gebouwde parkeervoorziening. Alleen de bewoners van de sociale huurwoningen in Amstelkwartier komen in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De inrit van de parkeergarage ligt in de aangegeven zone aan de Bella Vistastraat. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn gesitueerd langs Bella Vistastraat.

Fiets: De fietsen/scooters van de bewoners worden eveneens op eigen kavel geparkeerd. Conform bouwbesluit is een individuele berging verplicht. Er mag hiervan worden afgeweken mits er een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht. (zie bouwbrief Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw, nummer 2015-130, maart 2015).

De toegang van de (fiets)berging is bij voorkeur vanaf de Bella Vistastraat. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, zoveel mogelijk in de nabijheid van de entrees van de bebouwing. Voor het fietsparkeren op straat wordt 0,5 fietsparkeerplaats per woning gehanteerd.


Achtergebleven palen
Versie 01-02-2016
In de grond gevormde betonpalen
Na sanering worden de paalkoppen ingemeten door de aannemer.
Uiterlijk december 2016 zijn deze gegevens beschikbaar.
Gemeente Amsterdam is niet verantwoordelijk voor juiste locatie van de palen.
Achtergebleven palen Ooststrook
4F
4G
4H
Hanfel

Bouwlogistiek & kabels en leidingen

Bouwlogistiek en werkterreinen

De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de gemeenschappelijke bouwweg in de Ooststrook, de Bella Vistastraat. De bouwweg wordt door alle bouwers in de Ooststrook gebruikt. Bij 1e oplevering van een bouwblok wordt de bouwweg ook gebruikt door bewoners.
Het is een doodlopende straat. Er wordt een keervoorziening aan het eind van de straat en afhankelijk van alle bouwactiviteiten halverwege de straat gerealiseerd. Indien er mogelijkheid is om rond te rijden via de Weststrook (afhankelijk van de saneringsactiviteiten en later de bouwactiviteiten in de Weststrook) wordt deze doorgaande bouwroute aangeboden. Dit wordt in coördinatie overleggen met de bouwers en bouwcoördinator onderling afgestemd. Aan de overkant van de bouwweg is er ruimte voor parkeren en de locatie van de keten.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren, de gezamenlijke bouwweg mag hierbij niet gestremd worden. Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten, kosten hiervoor betreffen €26,- per m2 per jaar.

Aan de overzijde van de bouwweg is nog een gemeenschappelijk te huren terrein voor extra parkeerruimte of keten. De ruimte is onderling te verdelen tussen de bouwers van 4H, 4G en 4F. Hierover kan in coördinatie overleggen afspraken gemaakt worden.

Kabels en leidingen nieuw

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

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

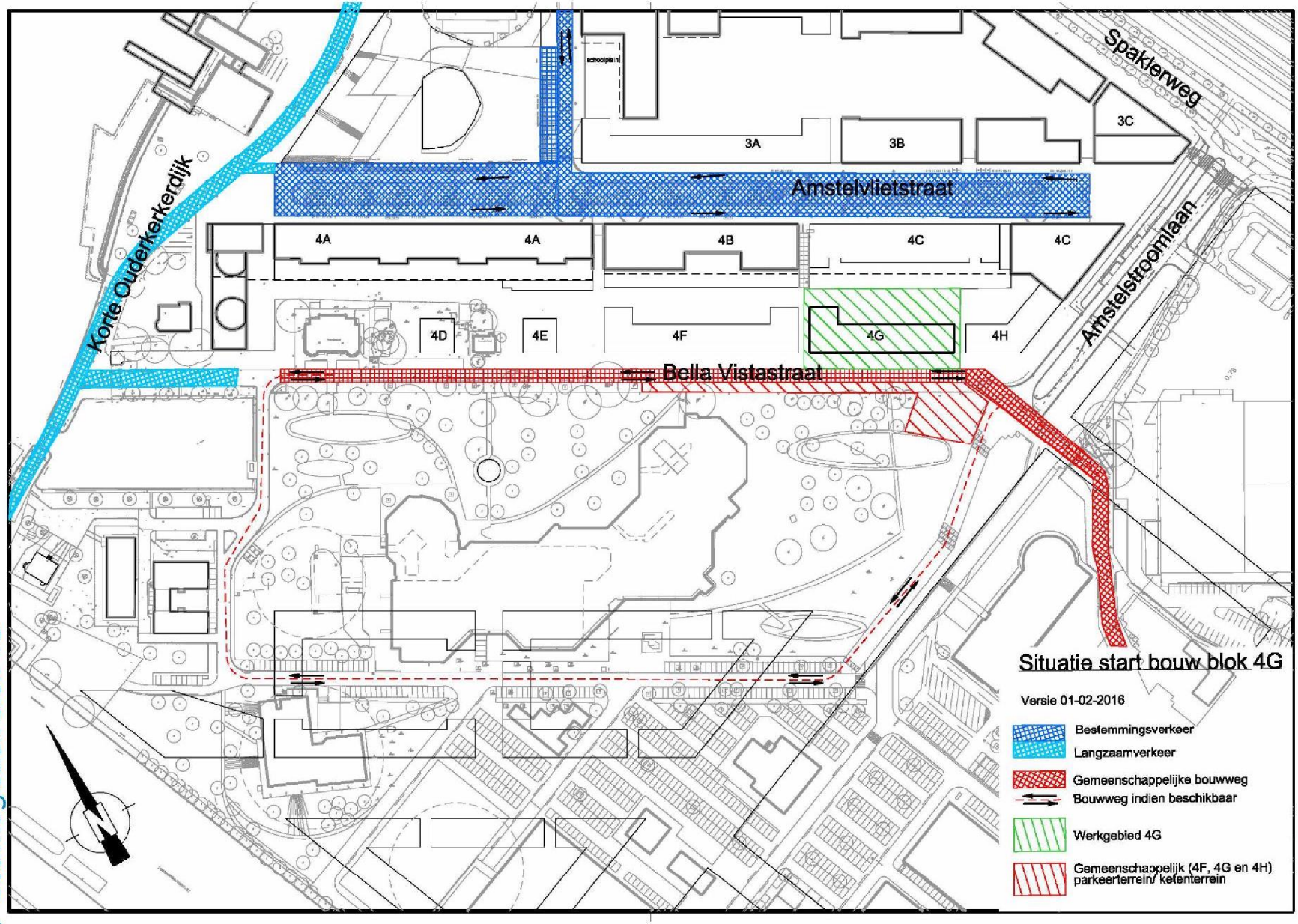
Kabel- en leidingenstrook bestaand

Voor het bestaande kabel- en leidingtracé gelden de volgende randvoorwaarden:

- met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en/of de leidingen en straatmeubilair, mogen obstakels zoals kraanbanen, keten, bouwmaterialen enz. niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden, zodat de mogelijkheid tot het uitvoeren van werkzaamheden aan kabels en/of leidingen te allen tijden gewaarborgd blijft;
- palen, pennen of andere voorwerpen mogen niet in de grond geslagen worden in de nabijheid van kabels en/of leidingen;
- boringen/sonderingen dienen te geschieden op minimaal 0,5 meter van kabels en/of leidingen;
- heien van palen en/of trillen van een damwand dient te geschieden 2 meter uit de kabels en/of leidingen, indien afstand kleiner is dan 2m dienen de damwanden/ palen trillingsvrij aangebracht te worden;
- daar waar kabels en/of leidingen worden gekruist door bouwverkeer, dient bescherming (bijv. rijplaten) te worden aangebracht;
- bij aanleg van kabels door de aannemer t.b.v. eigen gebruik in een bouwterrein, dient een afstand van 0,2 meter bij een kruising en 0,5 meter bij evenwijdige ligging van onze kabels en/of leidingen aan te worden gehouden;

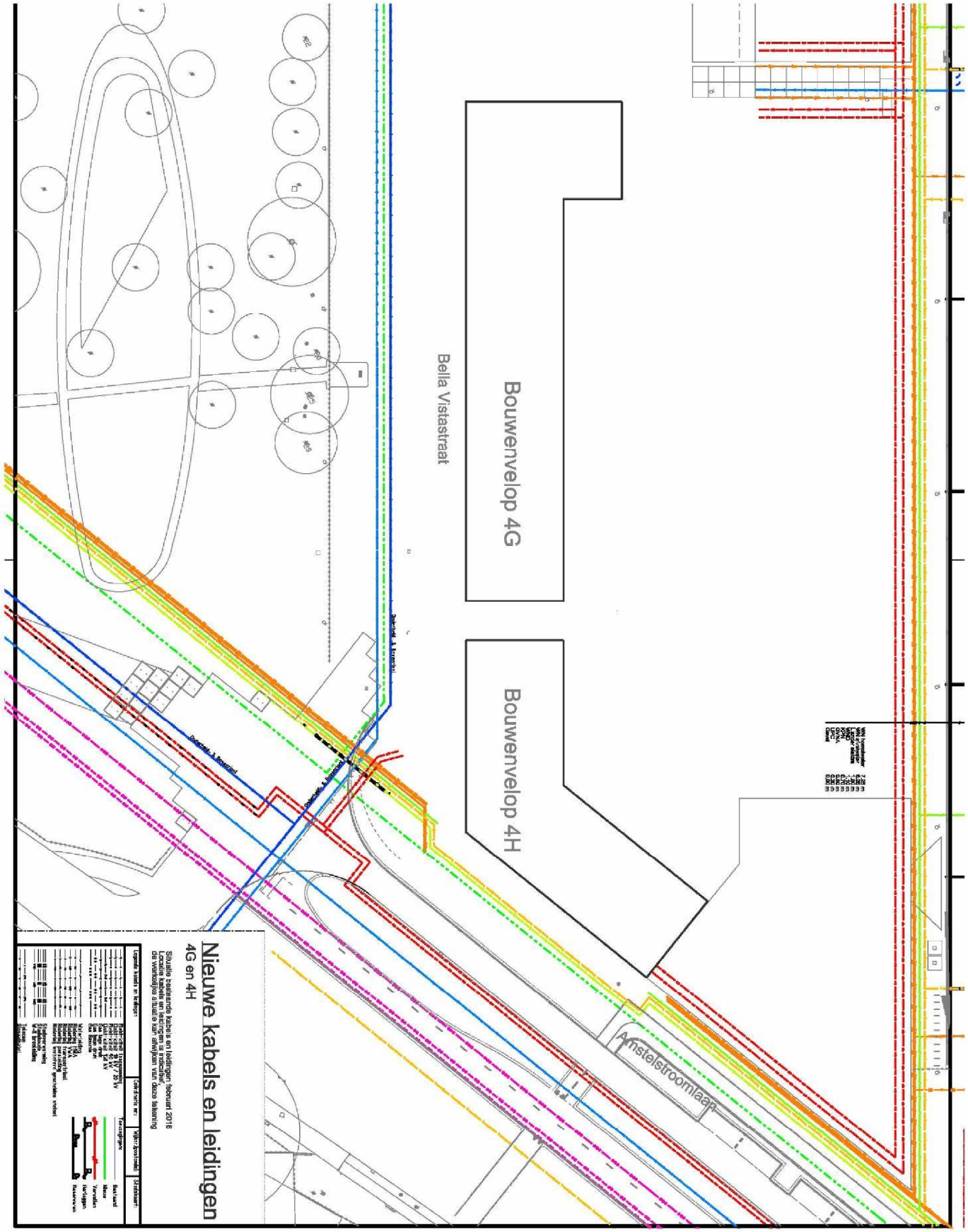
Technisch ontwerp grondsanering - Leeflaag

Om te komen tot een robuuste sanering, wordt aangesloten bij het meest gevoelige gebruik binnen het bestemmingsvlak. Dat is voor de bestemming Wonen het gebruik van tuinen. Door het aanbrengen van een leeflaag tot de maximale bebouwingsdiepte is de locatie duurzaam geschikt voor de functie wonen en is er geen sprake van beperkingen tot het verticale bebouwingsniveau wat is opgenomen in het bestemmingsplan. Om te zorgen dat de projectontwikkelaar optimaal invulling kan geven aan de inrichting van de locatie, wordt over het gehele bestemmingsvlak (wonen en tuin) een leeflaag aangebracht. De kwaliteit van de grond dient te voldoen aan de lokale maximale waarde (LMW) wonen. Door de leeflaag aan te brengen tot NAP -0,5 meter (dus 20 cm dieper dan de maximale bouwdiepte) wordt ruimte gecreëerd voor de aannemer om 'vrij' te kunnen bouwen. Bij werkzaamheden juist boven de grondwaterstand dient wel rekening te worden gehouden met (beperkte) maatregelen in het kader van veilig werken (in verband met mogelijkheid van uitdamping van verontreiniging).

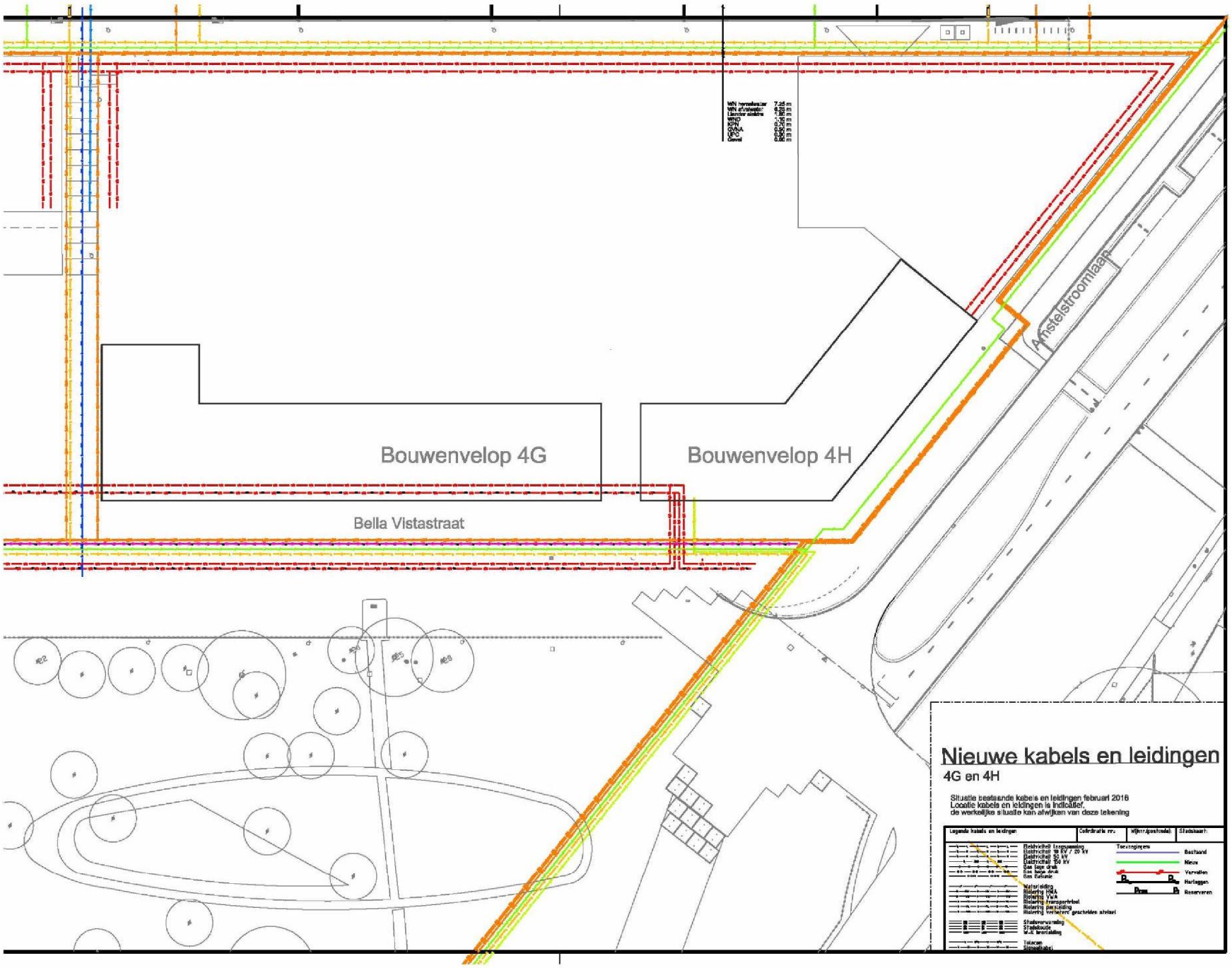


Bouwlogistiek blok 4G

▼ *Kabels en leidingen - bestaande situatie*



▼ Kabels en leidingen - nieuwe situatie



7 Akoestisch onderzoek

Inleiding

Het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase bestaat uit twee delen. Voor de bouwstrook direct langs het gebied Amstelkwartier eerste fase is een bouwprogramma vastgesteld. Dit deel van het plangebied is als gedetailleerde eindbestemming (Wonen 1 t/m 4) in het bestemmingsplan opgenomen.

Aangezien verschillende geluidsbronnen in en nabij het plangebied aanwezig zijn, is door Tauw bv een 'Akoestisch onderzoek MER en bestemmingsplannen Overamstel' uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek wordt er vanuit gegaan dat in 2023 de planontwikkeling van Amstelkwartier tweede fase is opgeleverd. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de Amstelstroomlaan is aangelegd en met een brug over de Duivendrechtsevaart is aangesloten op de bestaande Joan Muyskenweg.

Wegverkeer en metro

Wonen 1 en 2
De geluidbelasting vanwege de Amstelstroomlaan bedraagt maximaal 57 dB op de zuidgevel van de woonbebouwing (Wonen 1) en maximaal 53 dB op de zuidwestgevel (Wonen 1 en 2). Vanwege de Spaklerweg bedraagt de geluidbelasting op de zuidgevel van de woonbebouwing (Wonen 1) maximaal 49 dB.
De woonbebouwing is op meer dan 100 meter van de metro gesitueerd. De metro is niet geïntegreerd in de weg en wordt derhalve afzonderlijk beschouwd. Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting maximaal 48 dB bedraagt ten gevolge van de metro. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, waardoor de metro geen belemmering vormt voor de nieuwbouw.

Railverkeer

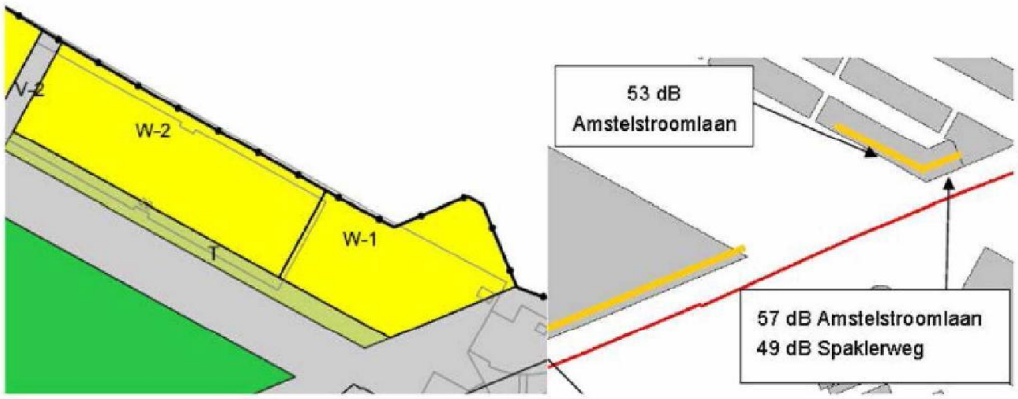
De nieuwe woonbebouwing ondervindt een maximale geluidbelasting van 56 dB op de zuidwest gevel en 63 dB op de zuidgevel, parallel aan de Amstelstroomlaan, ten gevolge van het railverkeer (Wonen 1 en 2).
De geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde ligplaatsen voor woonboten is lager dan de voorkeursgrenswaarde.
BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Amsterdam hebben besloten in te stemmen met het voorliggend besluit tot de vaststelling van de onderstaande hogere waarden voor het wegverkeerslawaai, het railverkeerslawaai zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze hogere grenswaarden worden vastgesteld om woningen in het plangebied mogelijk te maken.

Besluit hogere waarden *(uittreksel)*

(bestemmingsplan Amstelkwartier 2e fase (2013), bijlage 16)

▼ *Verkeerslawaai wegverkeer*



locatie	weg	voorkeursgrenswaarde	te ontheffen waarde
Wonen 1 en 2 zuidwestgevel	Amstelstroomlaan	48 dB	53 dB
Wonen 1 zuidgevel (parallel Amstelstroomlaan)	Amstelstroomlaan	48 dB	57 dB
Wonen 1 zuidgevel (parallel Amstelstroomlaan)	Spaklerweg	48 dB	49 dB

▼ *Verkeerslawaai railverkeer*



locatie	spoorbaan	voorkeursgrenswaarde	te ontheffen waarde
Wonen 1 en 2 zuidwestgevel	Amsterdam-Utrecht	55 dB	56 dB
Wonen 1 zuidgevel (parallel Amstelstroomlaan)	Amsterdam-Utrecht	55 dB	63 dB

De hogere waarden worden vastgesteld voor woonbebouwing op percelen met de volgende kadastrale perceelnummers: ASD27 AG 1231 en 1559.

Welstandsnota



0850 Andreas Ensemble



0855 Overamstel



0851 Laan van Spartaan



0856 GWL Terrein



0852 Overhoeks



0857 Bos en Lommerplein



0853 Johan van Hasselt-weg



0858 Admiralengracht



0854 Science Park

Uitgangspunten

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

Waardering

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

Beoordeling

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

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

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

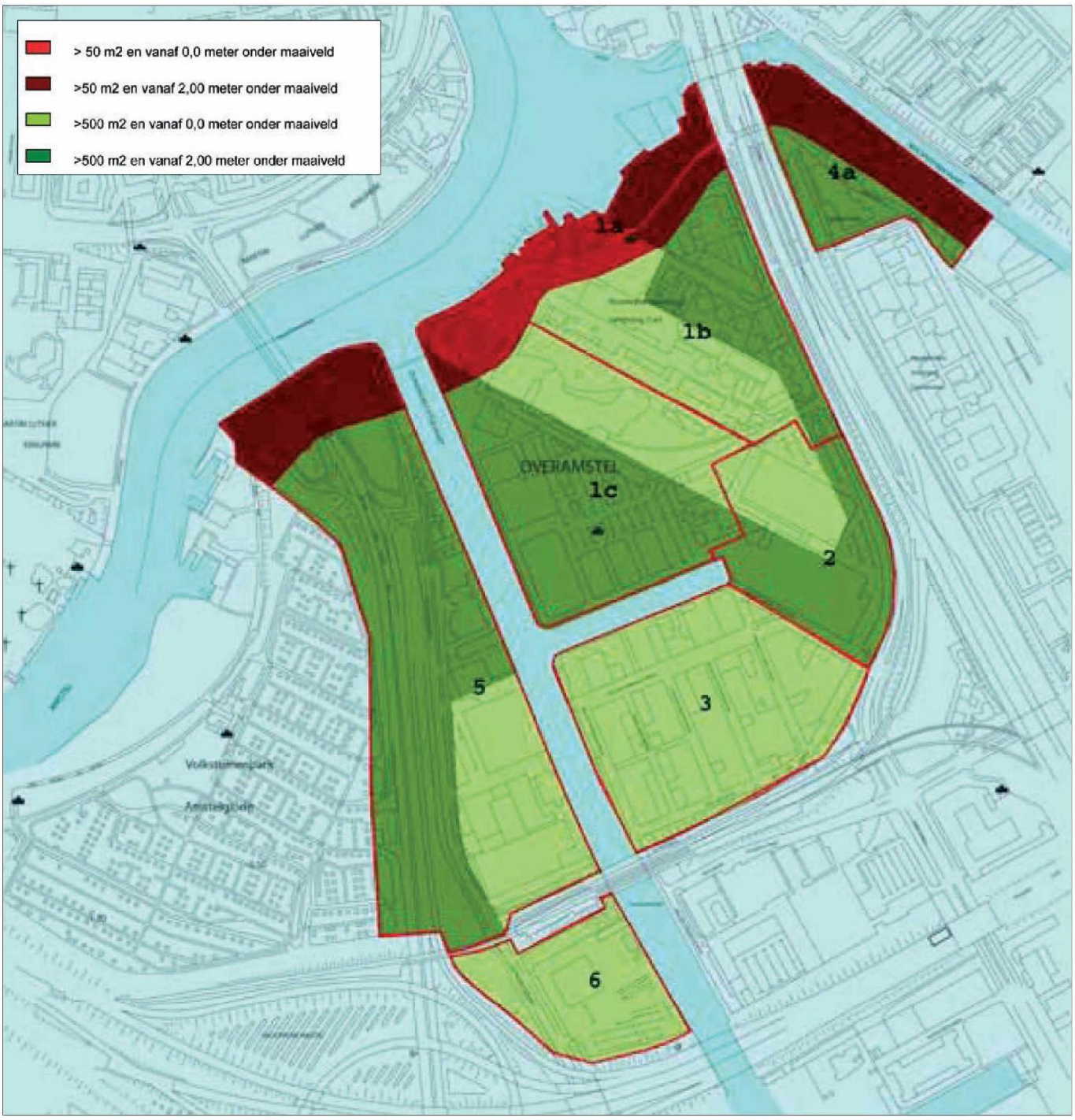
Massa
- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak of bescheiden kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren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

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

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

8e
CRITERIA

Er dient rekening gehouden te worden met het archeologisch beleid van de gemeente Amsterdam.
(Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Overamstel, Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer Amsterdam, BO 51, Amsterdam 2007)



Hoge archeologische waarde: zones A, B, en E

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

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

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

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

Lage archeologische waarde: zones C en D

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

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

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

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

Gemeente Amsterdam

