

Gemeente
Amsterdam

Informatieavond

Stedenbouwkundig Plan

Omval-Weespertrekvaart

6 november 2018

Locatie

Amstelstation

Amsteloever

Amsteldorp

Kop Weespertrekvaart

Amstelkwartier

Historie



Kaart van Mol, 1770



Vogelvlucht Omval 1920



Vogelvlucht Omval 1939

Historie



1940, achterzijde bebouwing



1980, vanaf de Weespertrekvaart

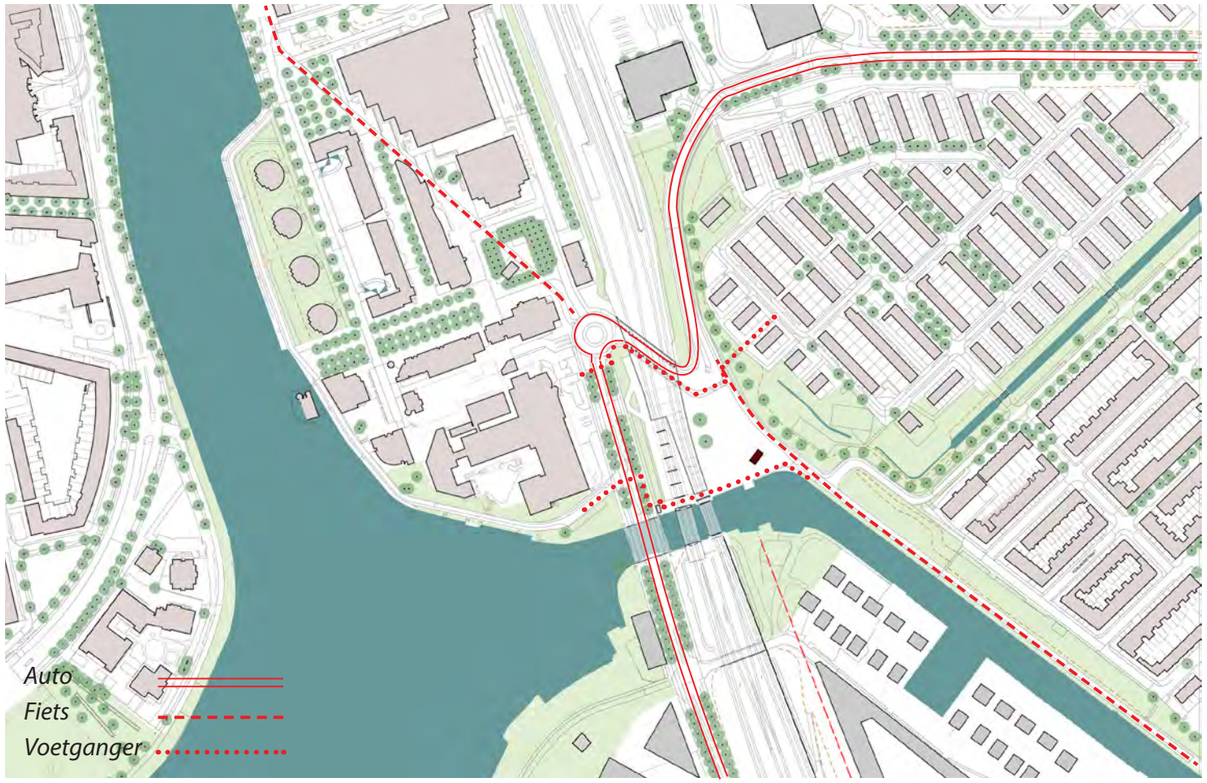


1966, café De Omval

Locatie



Analyse

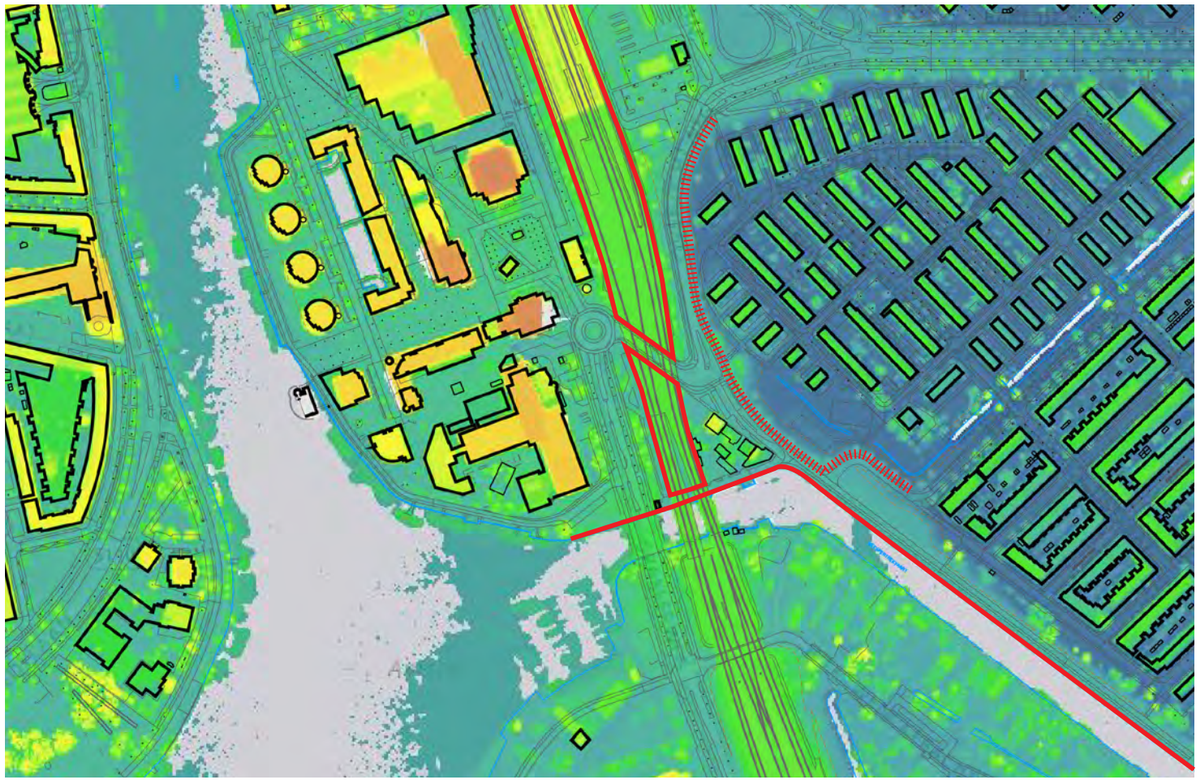


Verkeer



Oeverroute

Analyse

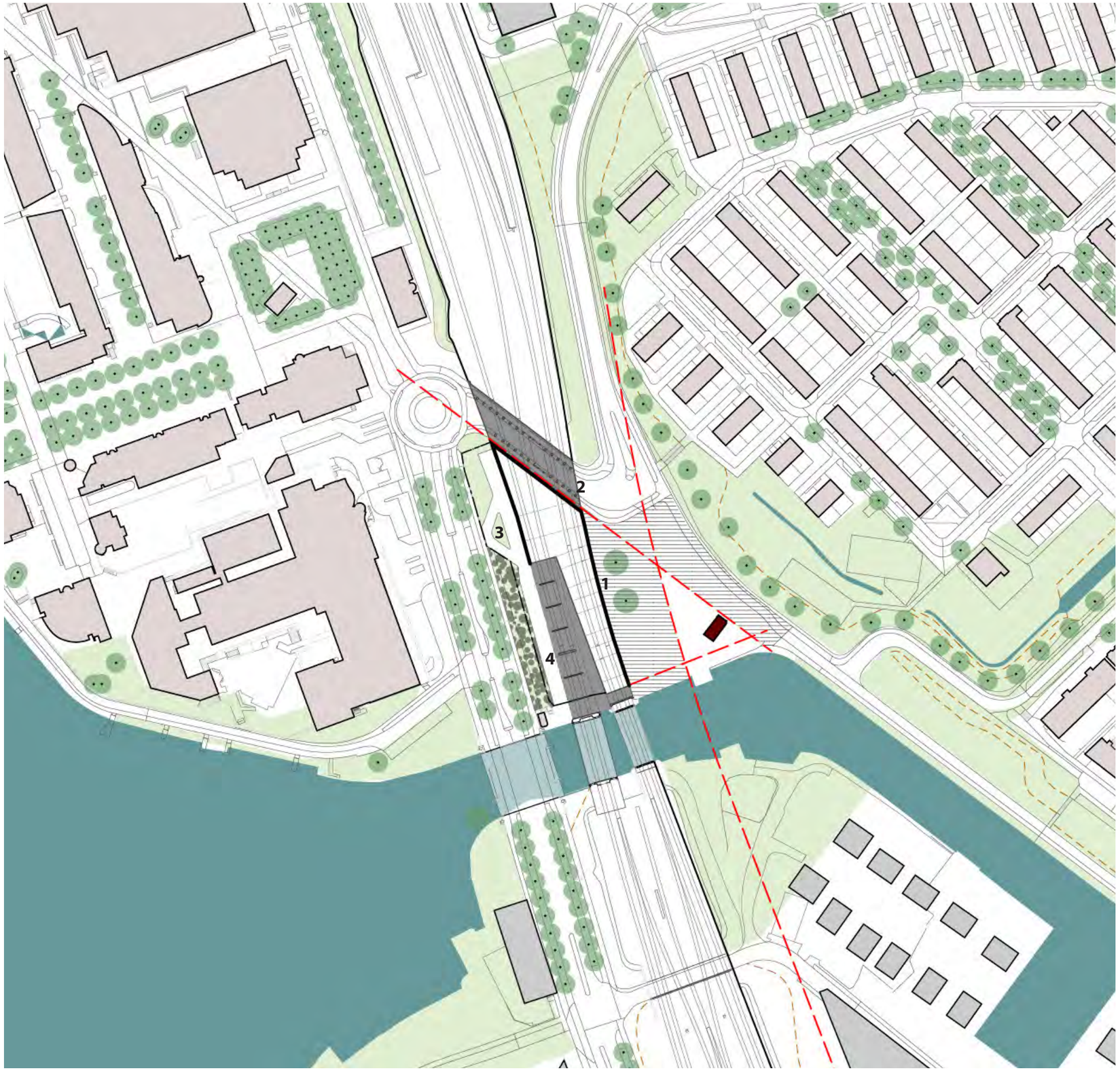


Hoogtes en barrières



Groenzones in de omgeving

Situatie





1



2

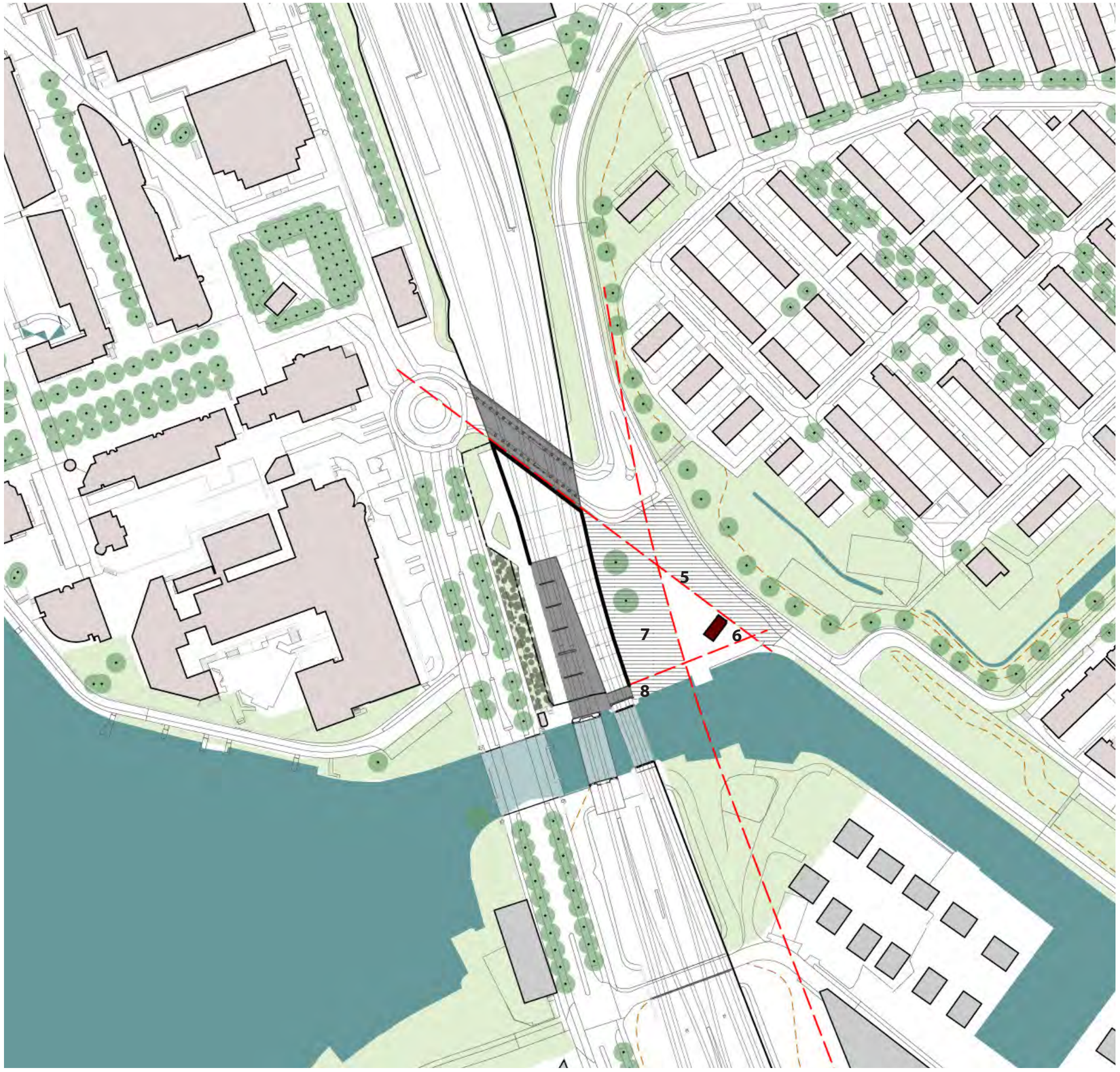


3



4

Situatie





5



6



7



8

Identiteit

Identiteitsdragers

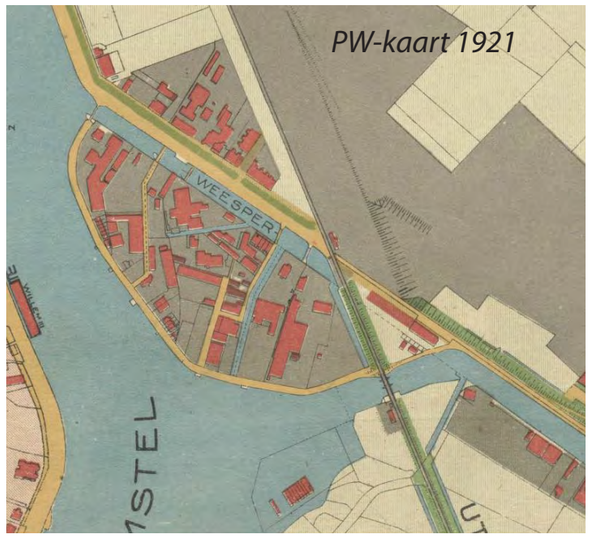
Ligging op zichtlijnen





Afleesbaarheid geschiedenis





Rafelrand karakter



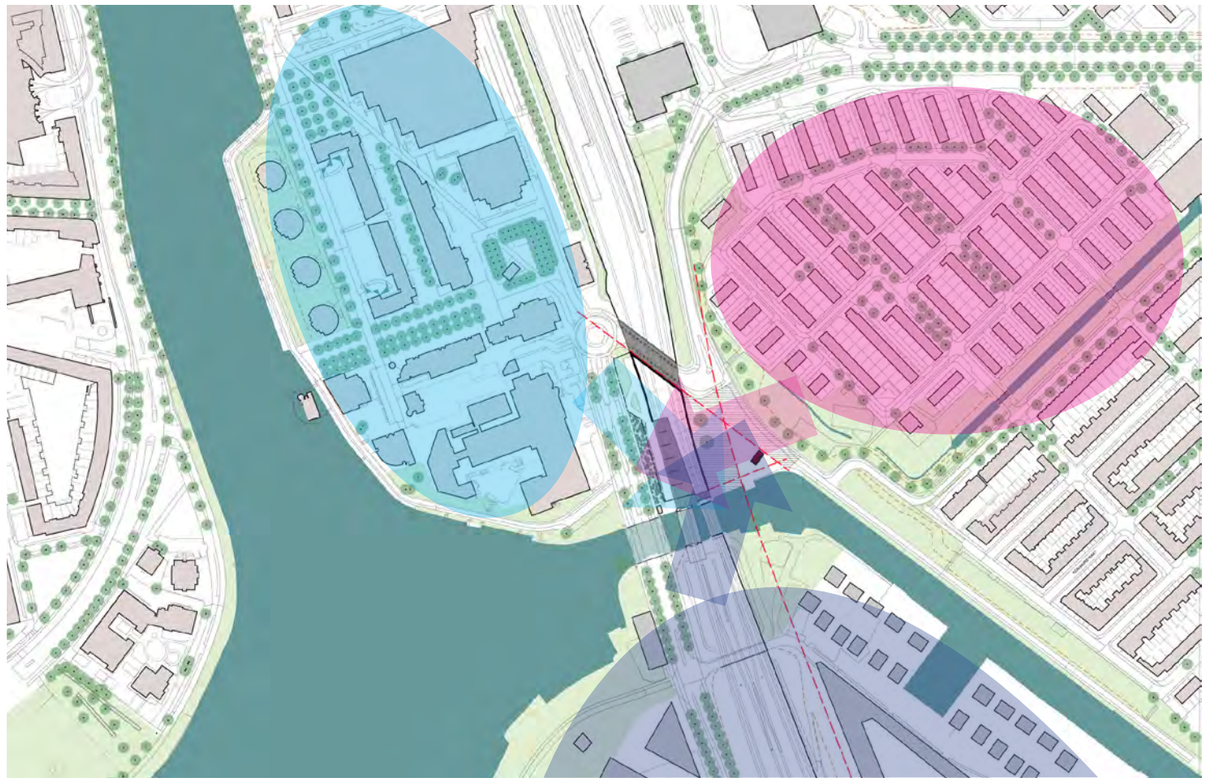


Café de Omval





Verbindingen



Verbinden van omgevende buurten



Wandelroutes



Fietsverbindingen

Plek voor ontmoeting

Op het terrein







Onder het spoor



© Zürich Tourism / Elisabeth Real





Onder de bogen, Amsterdam

Openbare ruimte















Plankaart

Legenda

- bestaande bebouwing
- ruimte in viaduct - transformeren
- ruimte in viaduct en reservering wegomlegging
- ruimte in viaduct en voetgangerstunnel
- open ruimte onder viaduct - toekomstige bouwingsmogelijkheid
- bouwvlak nieuwbouw (zie bouwenvelop)
- 23 — max. bouwhoogte
- 4,0 — max. Floor Space Index (FSI)
- terrein gebruik af stemmen op nieuwbouw en broedplaatsen
- groen
- voetgangersgebied
- voetgangers onderdoorgang
- fietspad
- fietspad, situatie bij wegomlegging
- fietspad, ligging te herzien
- wegomlegging, indicatieve ligging
- water
- boom (indicatief)

Plankaart
Omval - Weespertrekvaart

Functiekaart

Viaduct oost- en noordzijde
Broedplaatsen
Creatieve bedrijvigheid

Nieuwbouw
Begane grond: Horeca
Concept met culturele, recreatieve of maatschappelijke nevenfunctie

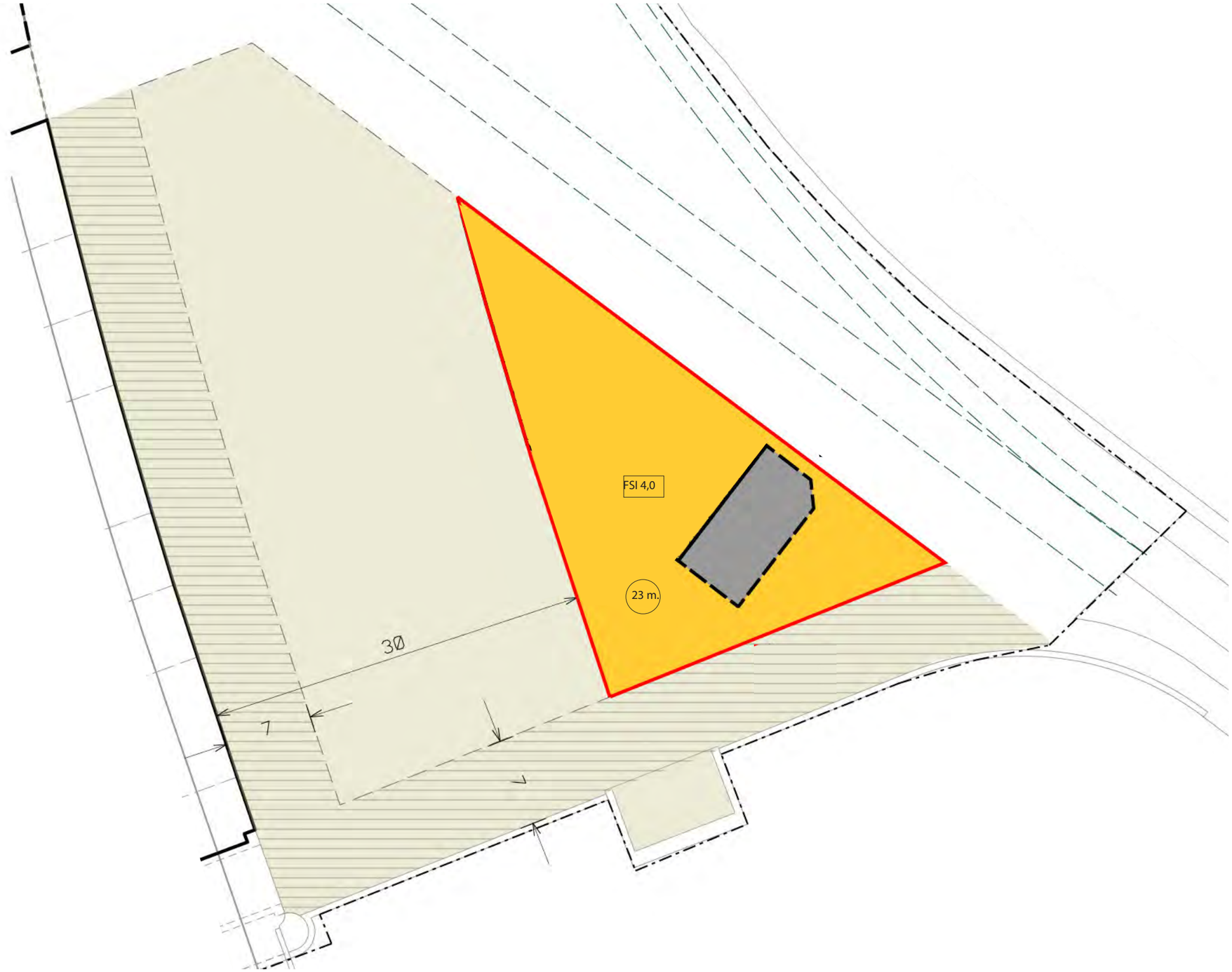
Verdiepingen:
Nader te bepalen gemengde bestemming

Viaduct westzijde
Nader te bepalen commerciële functies zoals:
- *bedrijvigheid*
- *kantoren*

Terrein
Openbaar terrein (bijvoorbeeld:)
- *terras*
- *speelvoorziening*
- *evenementen*

Functiekaart
Omval - Weespertrekvaart

Bouwvlak



Bebouwingsvolume en hoogtes
- mag 100 % bebouwd worden
- FSI 4,00. (Het bouwvlak zonder cafégebouw = 600 m2., maximaal te bouwen BVO = 2.400 m2)
- max. bouwhoogte 23 meter

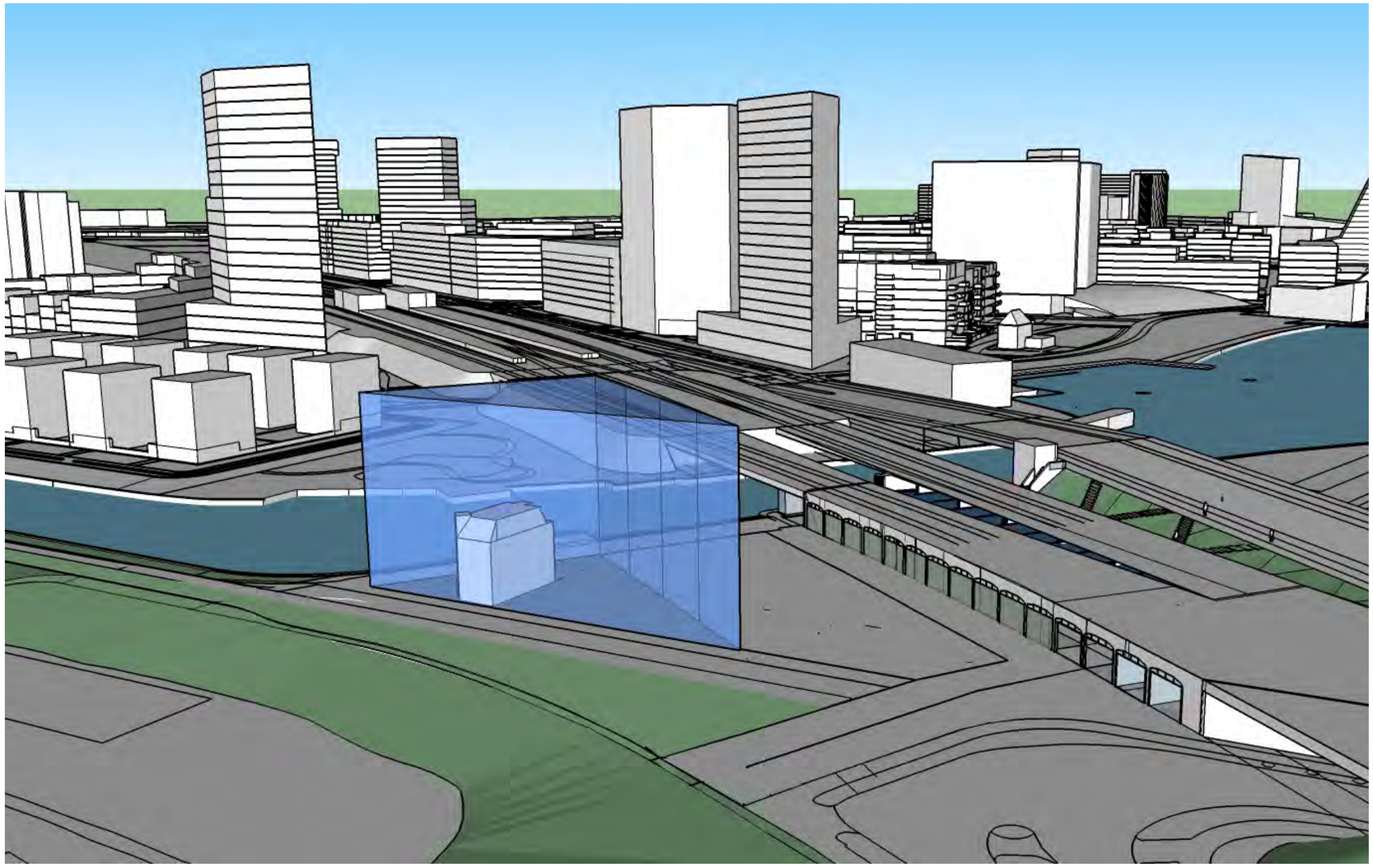
Programma (zie ook paragraaf programma)
- horeca (en/of het evt. resterende programma op de begane grond) met gedeeltelijk een recreatieve, culturele, sociale, maatschappelijke of creatieve functie gericht op interactie en ontmoeting.

Oriëntatie en plinten
- alzijdig, qua uitstraling en ontsluiting
- plinten dragen bij aan levendigheid en sociale controle
- uitnodigend open (transparant) karakter.

Integratie gebouw Café de Omval.
- het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw van Café de Omval wordt onderdeel van de ontwerpopgave.

Terrein
- de ruimte tussen de nieuwbouw en het spoor krijgt een relatie tot de functie eromheen met een mogelijk een sociale/ creatieve invulling.
- de inschrijvers op de tender zal gevraagd worden om een goed idee voor het gebruik van het terrein.
- ‘ontmoeting’ staat centraal

Bouwenvelop



Bouwenvelop

Footprint incl. café	600 m2
Footprint excl. café	533 m2
Max. FSI	4,00
Max. BVO	2.400 m2
Max. hoogte	23 m.

Bouwenvelop - voorbeelden

Voorbeeld modellen

Model Samengesteld

BVO	2320 m²
FSI	3,9
Verdiepingen	6
Hoogte	23 m.

Model Driehoek

BVO	2180 m²
FSI	3,6
Verdiepingen	6
Hoogte	23 m.

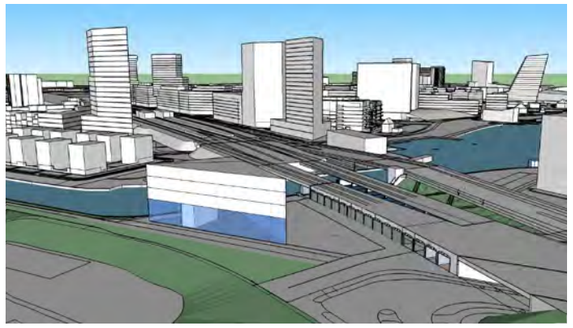
Model Zwevend blok

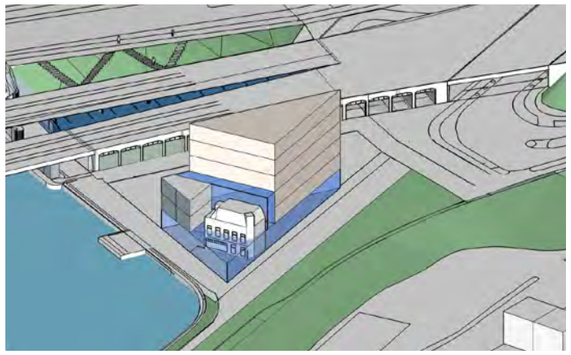
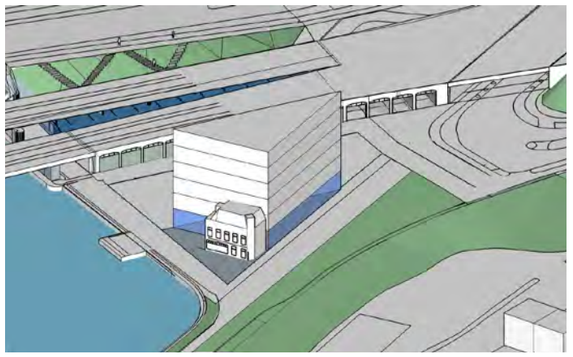
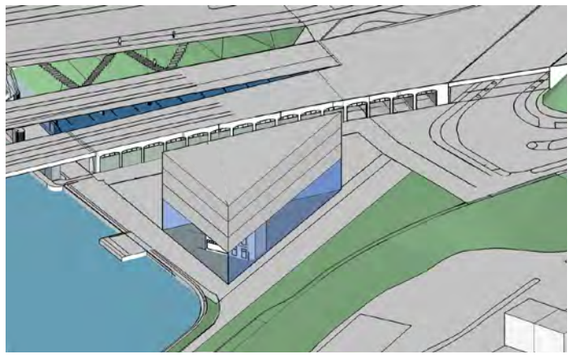
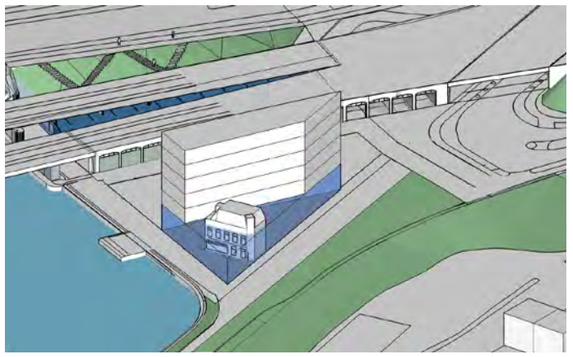
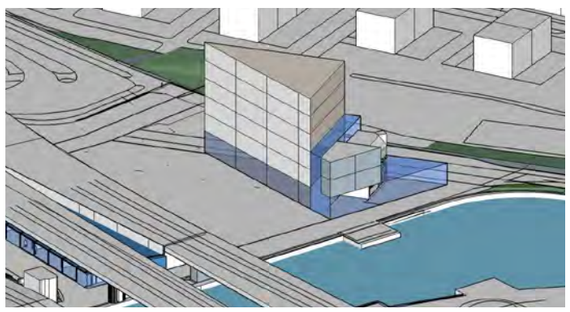
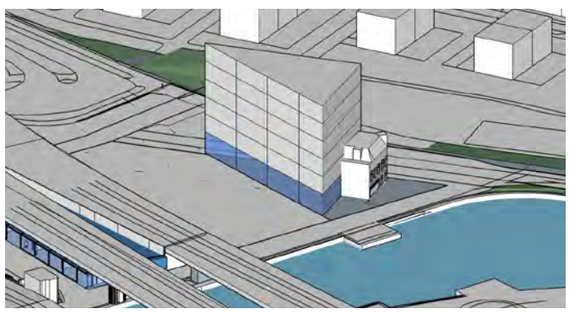
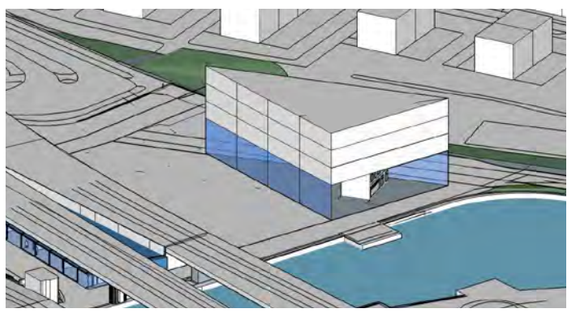
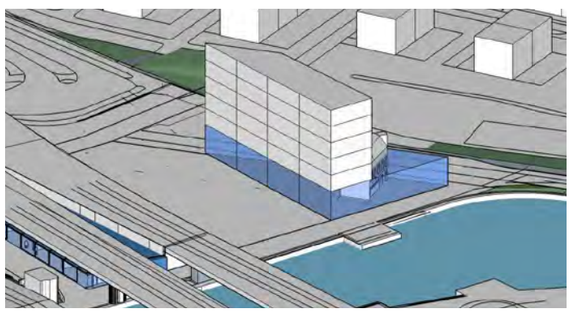
BVO	2333 m²
FSI	3,9
Verdiepingen	4
Max.hoogte	18,5 m.

Model Schijf

BVO	2270 m²
FSI	3,8
Verdiepingen	6
Max.hoogte	23 m.



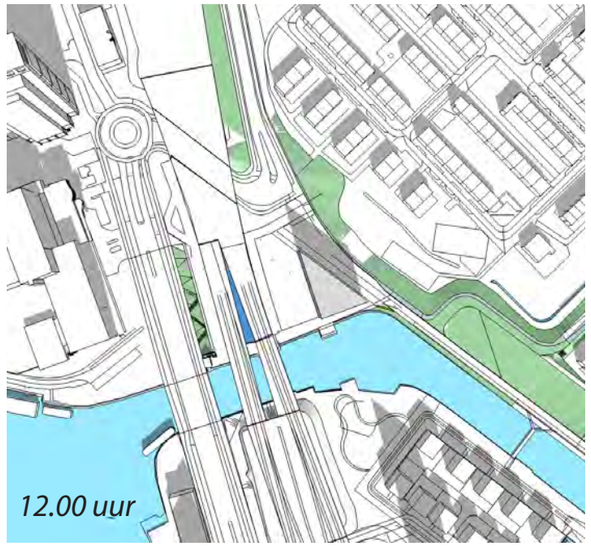


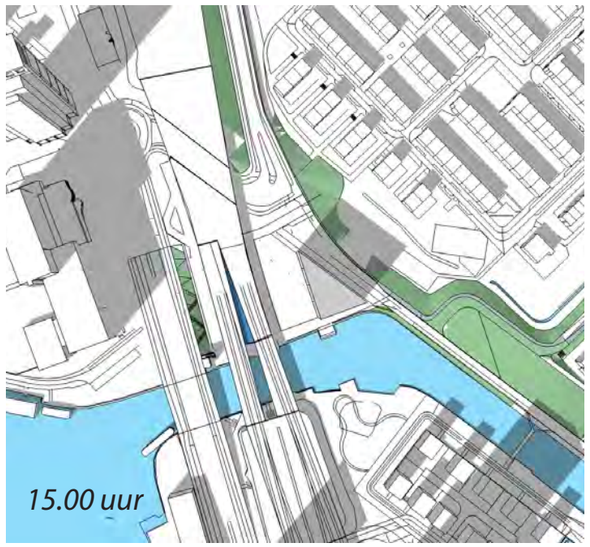









Bezonning

21 maart



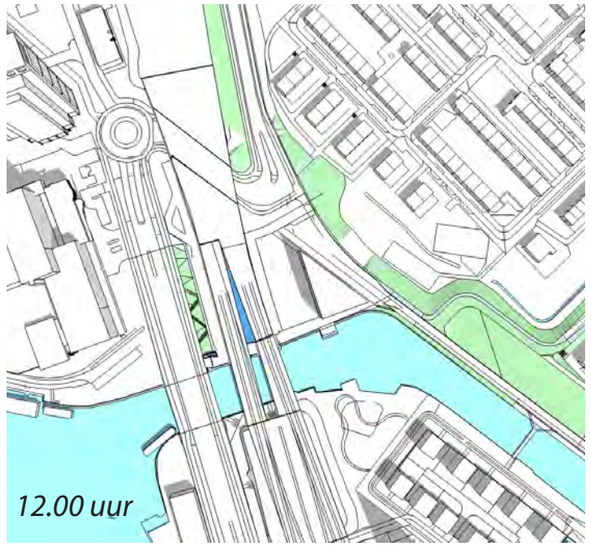




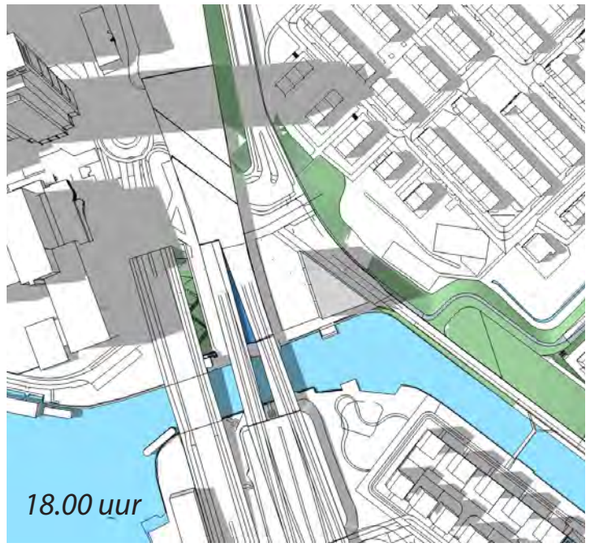


21 juni



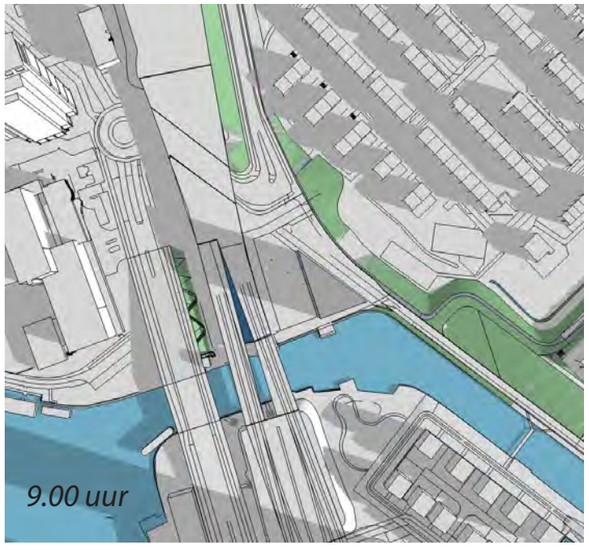


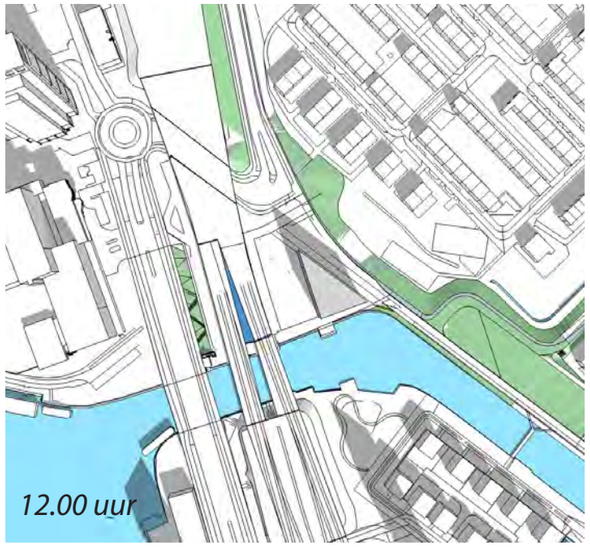


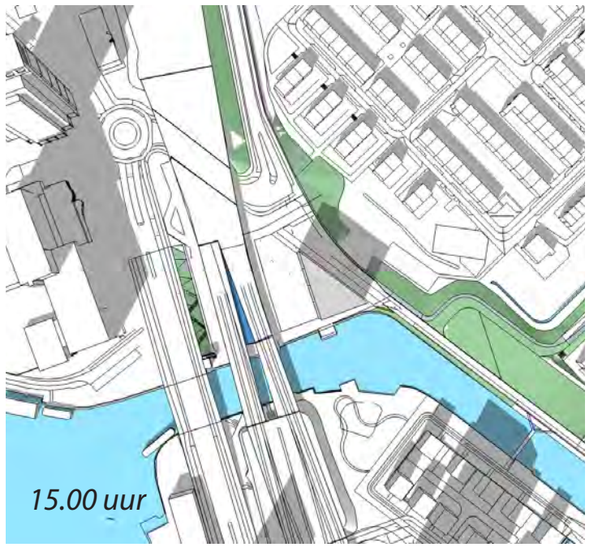


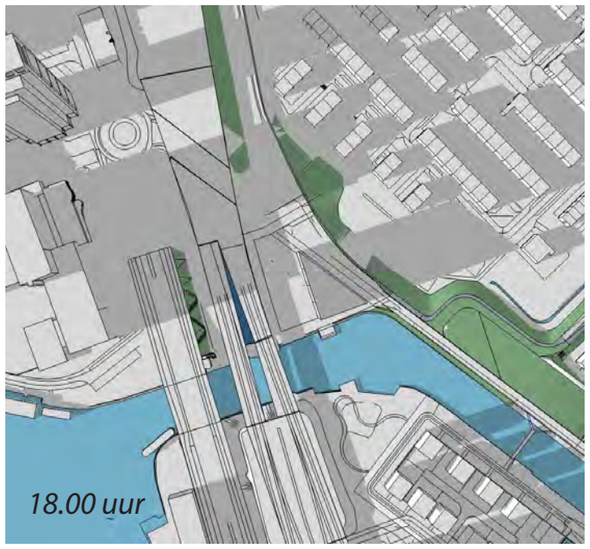
Bezonning

21 september



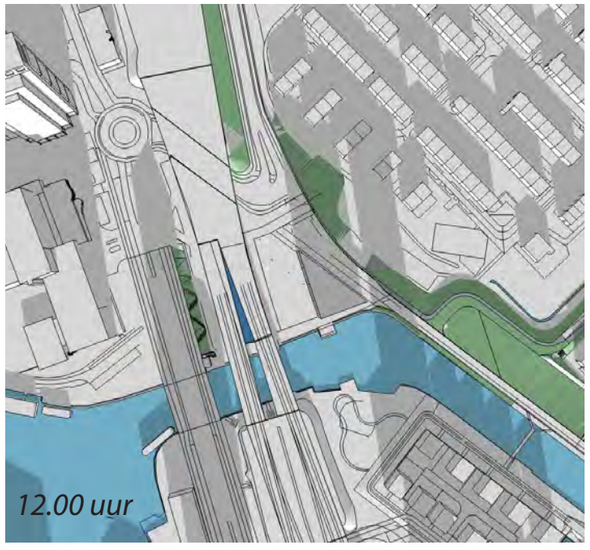




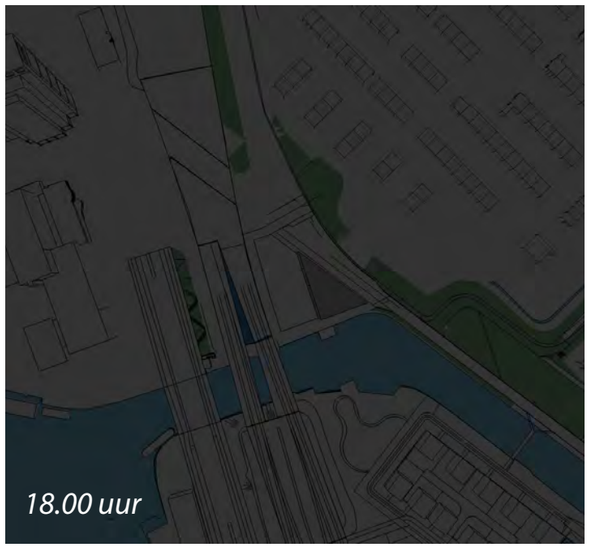


21 december









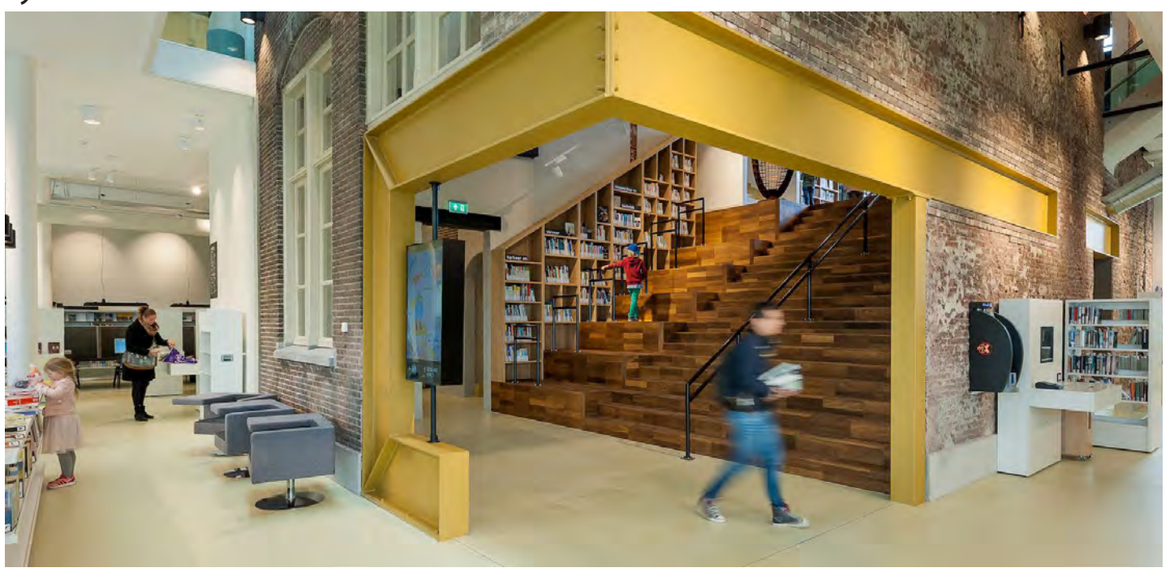
Uitdagingen architectuur



Symbiose oud- nieuwbouw



Markant door vorm, locatie en architectuur





Tender

Minimale vereisten (Uitsluiting partijen)

- Bouwenvelop
- Vereiste onderdelen van het programma (Horeca)
- Minimale duurzaamheidsmaatregelen

(o.a. EPC < 0,15; Aardgasvrij , Regenwaterbestendig)

- Grondbod

Selectiecriteria (Vergelijking partijen)

1. Programma, bijv:
- Vrije onderdelen van programma (verdiepingen)
- Horecaconcept
- Idee voor terrein
- Wijze van participatie bij inrichting

2. Ruimtelijke kwaliteit, bijv:
- Architectuur
- Wijze van omgaan met pan Café de Omval

3. Duurzaamheid, bijv:
- Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen