Gemeente Amsterdam



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Muyskenkwartier

vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 mei 2025

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING **4**

01 INLEIDING **6**

1.1 Aanleiding

1.2 Ligging

1.3 Opgave

1.4 Ambities

02 HISTORISCHE CONTEXT **12**

2.1 Het AUP

2.2 Amstelscheg

2.3 Duivendrechtsevaart

2.4 Gebouwen

03 STEDENBOUWKUNDIG PLAN **14**

3.1 Hoofdopzet

3.2 Kavels

3.3 Menging van wonen en werken

3.4 Bestaande en nieuwe kavelgrenzen

3.5 Bezonning en wind

3.6 Afwaardering A2

3.7 Programma wonen, werken en voorzieningen

04 OPENBARE RUIMTE **24**

4.1 Context

4.2 Hoofdopzet

4.3 Bestaande groenstructuur

4.4 Groene inrichting van de openbare ruimte

4.5 Verkeer en gebruik

4.6 Materiaalgebruik

4.7 Verlichting en sociale veiligheid

4.8 Kabels en leidingen

05 Beeldkwaliteit **36**

5.1 Beeldkwaliteitseisen

5.2 Supervisie

5.3 Welstandscriteria

06 BELEIDS -EN TECHNISCHE ASPECTEN **42**

6.1 Verkeer

6.2 Bewegende stad

6.3 Duurzaamheid

6.4 Waterkering

6.5 Natuur

07 VERVOLG **48**

7.1 Ontwikkelstrategie

7.2 Juridische voorbereiding

7.3 Communicatie

7.4 Financiële uitvoerbaarheid

7.5 Planning besluitvorming

COLOFON **50**

BIJLAGEN in aparte bijlage

A. Eigendom grond

B. Omgevingsvisie 2050

C. Groenstructuur

D. Ecologische structuur

E. Archeologie

F. Gasleiding

G. Kabels en leidingen

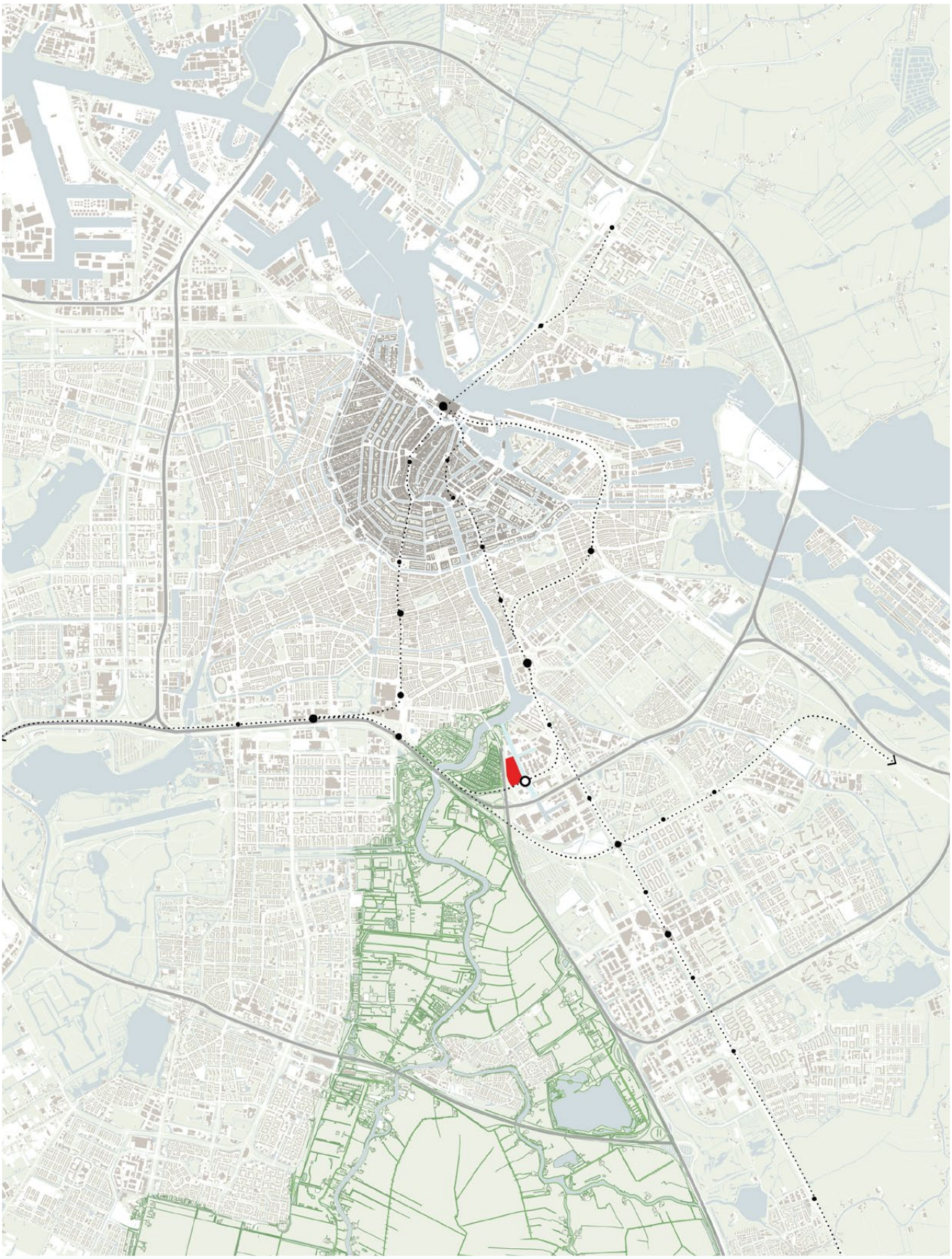
H. Legger

I. Verhard/onverhard

J. Zonnestudie

K. Beeldkwaliteit

L. Concept hoogbouwbeleid



Het Muyskenkwartier ligt binnen de ring en heeft goede aansluitingen naar de stad en het landschap

SAMENVATTING

In de kop van de groene Amstelscheg ligt het Muyskenkwartier; nu nog een werkgebied dat ten oosten begrensd wordt door de Duivendrechtsevaart, ten westen door de A2 en ten noorden door de Amstel. Het Muyskenkwartier heeft een hoog ontwikkelpotentieel door de ligging binnen de A10 en door de nabijheid van het metrostation Overamstel, de Amstelscheg en de Amstelkwartieren die nu volop in ontwikkeling zijn.

Het gebied wordt nu gekenmerkt door bedrijven, studentenwoningen, woonboten, hotels en een verouderde openbare ruimte en metrostation. In dit gebied is ruimte voor verdichting op 3 kavels. Met de mogelijk toekomstige afwaardering van de A2 ligt de weg vrij om ook een tweede deel van het Muyskenkwartier te ontwikkelen.

Stedenbouwkundige opzet

In het Muyskenkwartier wordt gekozen voor een heldere ruimtelijke structuur met de Duivendrechtsevaart als structurerend element. Alle bestaande en nieuwe gebouwen staan haaks en evenwijdig aan de vaart in een grid dat van Eesteren al voor ogen had toen hij het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Met het verschil dat de kade in het AUP privé was en in dit plan openbaar.

De kavels hebben uiteenlopende maten en vormen. Een grid structuur zorgt voor de samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De ruimtes tussen de gebouwen zijn gevarieerd, dicht en soms ook luchtig en los. Zo zullen niet alle straten even breed of toegankelijk voor auto's zijn en zal er meer gevarieerde ruimte zijn voor groen, recreatie en verblijf.

De openbare kade aan de vaart vormt de ruggengraat van het gebied, hier staan de gebouwen nog strak uitgelijnd langs het water maar meer naar binnen zal de variatie aan ruimtes toenemen. Binnenin ontstaat een informele wereld met soms een doorkijk naar de scheg of de Duivendrechtsevaart.

Welstand

Bij een transformatie van een werkgebied naar een stedelijk gemengde woon-werk wijk worden er hoge eisen gesteld aan de architectonische uitwerking. Het Muyskenkwartier staat in de gemeentelijke Welstandsnota (2016) aangeduid als bedrijven- en kantorenterrein met welstandsniveau 'gewoon'. Bij vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt het welstandsniveau aangepast tot 'bijzonder' omdat het een transformatiegebied is. Voor de beeldkwaliteit worden specifieke voorwaarden voor materialen en verschijningsvormen benoemd, daarnaast zijn aanvullende welstandcriteria opgesteld die tegelijkertijd met dit stedenbouwkundig plan zullen worden vastgesteld.

Programma

In het plangebied is ruimte voor een toevoeging van ongeveer 55.000 m2 programma op 3 kavels met circa:

- ongeveer 420 woningen/ appartementen (85 m2 BVO), op gebiedsniveau wordt gestreefd naar een verdeling van 40% sociale huur, 40 % middeldure huur/koop en 20% vrije sector
- circa 5000 m2 BVO aan voorzieningen, waaronder horeca en mogelijk een bijzondere functie op kavel 3 (Colafabriek);
- circa 8.000 m2 BVO lichte bedrijvigheid en kantoren

In de bedrijvenstrategie 'Amsterdam duurzaam productief' (2020) wordt het Muyskenkwartier aangeduid als een combinatie van een productieve en creatieve woon/werkwijk, met een informele menging van wonen en kleinschalig werken. Voor het slagen van dit milieu is de beleving op ooghoogte en een zorgvuldige invulling van het begane grondniveau, de 'plint', essentieel. Levendige plinten zijn daarvoor van belang maar ook het borgen van voldoende sociale controle mag in dit gebied niet worden onderschat. Daarom worden horeca, bedrijvigheid en wonen gemengd geprogrammeerd op de begane grond.

Het aantal maatschappelijke voorzieningen in het Muyskenkwartier wordt gebaseerd op de Amsterdamse Referentienorm 2018. In het gebied is de reservering voor een buurtkamer opgenomen. Overige voorzieningen zoals supermarkten, scholen en medische voorzieningen zijn voorzien in het belendende Amstelkwartier.

Openbare ruimte

Het schetsontwerp openbare ruimte is onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht en draagt bij aan de sfeer en identiteit van het woon/werkgebied: stoer, robuust en informeel. Het plan openbare ruimte wordt gefaseerd uitgevoerd en sluit zowel aan op de huidige situatie als op de mogelijk toekomstige ontwikkelingen.

Bepalend voor de hoofdopzet is de rechte rooilijn langs de Duivendrechtsevaart en een meer vrije plaatsing van verschillende type gebouwen in westelijke richting. De openbare ruimte vormt de verbinding tussen de verschillende gebouwen en geeft een belangrijke kwalitatieve impuls aan de transformatie.

In de openbare ruimte wordt hiërarchie aangebracht en worden verschillende sferen gecreëerd. Er zijn drie typen te onderscheiden met elk een eigen karakter en sfeer. De buurstraat is de hoofdontsluiting voor autoverkeer, de kade is levendig, autoluw en heeft verblijfskwaliteit en de paden/ doorsteken krijgen een intiem karakter. Deze zijn vrij van autoverkeer en alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Aspecten

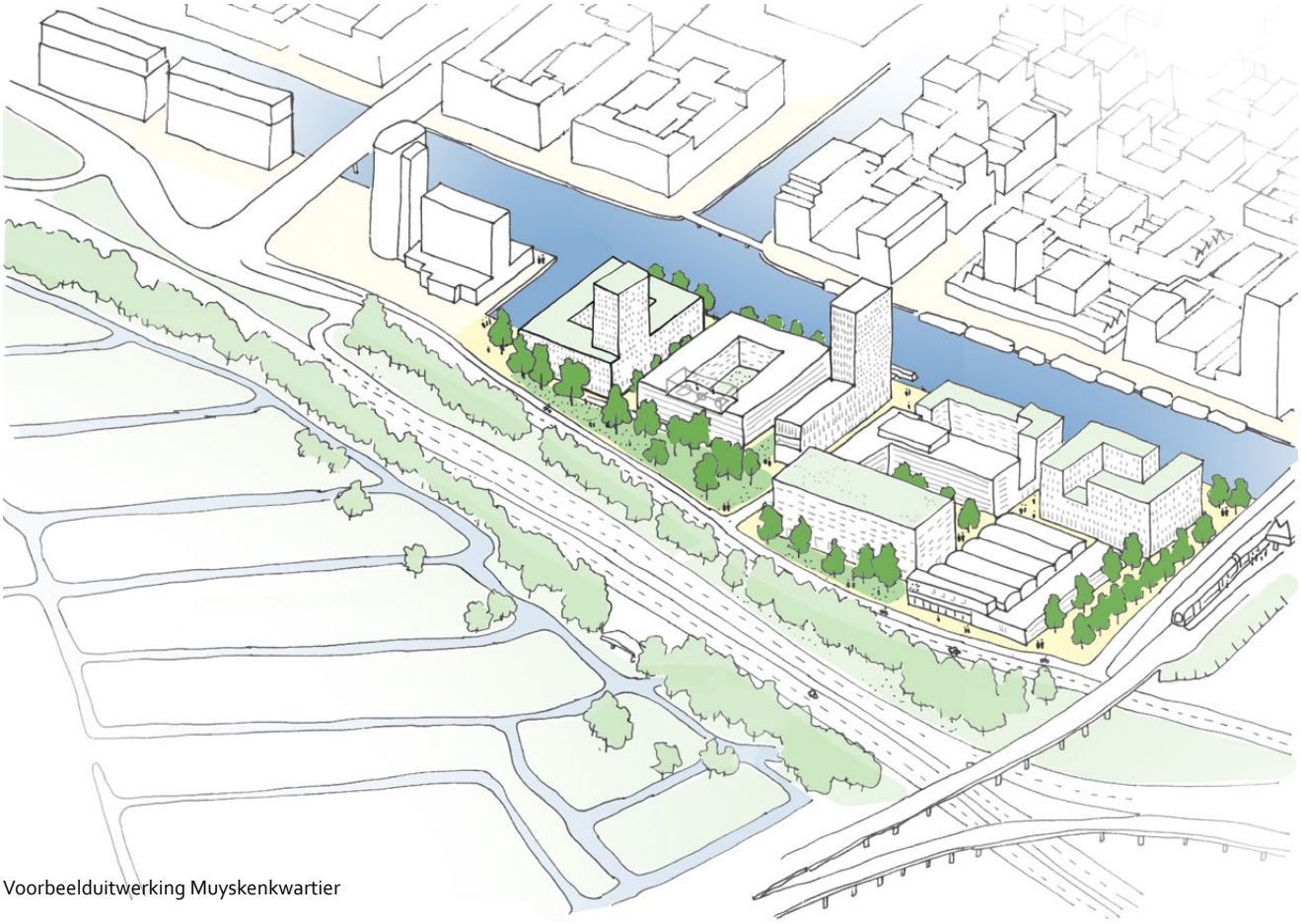
Het stedenbouwkundig plan bevat een uitgebreid hoofdstuk waarin de gebruikelijke technische aspecten worden besproken, met name op het gebied van verkeer en parkeren, het Bewegende Stad beleid, duurzaamheid, waterhuishouding en natuur.

Ontwikkelstrategie

De eigendomssituatie in het Muyskenkwartier loopt uiteen. Een groot deel van de openbare ruimte en kavel 1 zijn eigendom van de gemeente. Twee ontwikkellocaties zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven en de tijdelijke studentenhuisvesting is in volledig eigendom van derden.

Dit stedenbouwkundig plan zal samen met de bijbehorende grondexploitatie in de gemeenteraad worden vastgesteld. De gemeente maakt met elk zittend bedrijf en initiatiefnemer individuele (proces) afspraken over de herontwikkeling, wat en wanneer er wordt gebouwd, de verdeling van plankosten en het nieuwe erfpachtcanon. Het schetsontwerp van de openbare ruimte wordt in een volgende fase uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Dit plan wordt ter inspraak voorgelegd aan bewoners en stakeholders. Na eventuele aanpassingen wordt het bestuurlijk vastgesteld.

Het streven is om in 2025 te beginnen met de herontwikkeling en bouw van het eerste bouwveld. Die planning is uiteraard afhankelijk van het proces van inspraak en besluitvorming en kan mogelijk vertragen.



Voorbeelduitwerking Muyskenkwartier

INLEIDING 01

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren heeft er een aanzienlijke transformatie plaatsgevonden aan de Joan Muyskenweg. De transformatie van het Delta Loyd kantoor naar woningen, de bouw van 'Student Experience' (studentenhuisvesting) en van het Van der Valkhotel hebben het aanzien van de Joan Muyskenweg ingrijpend veranderd. Ook in de infrastructuur hebben aanzienlijke wijzigingen plaatsgevonden. De Amstelstroombrug over de Duivendrechtsevaart is gerealiseerd en een deel van de kade langs de Duivendrechtsevaart is vernieuwd en openbaar gemaakt. Steeds meer transformeert dit gebied naar een aantrekkelijke woon/werkbuurt.

De komende tijd zullen hier nog meer ontwikkelingen plaats gaan vinden, waarvan woningbouw een groot aandeel zal vormen. Dit brengt de nodige uitdagingen met zich mee, op het gebied van onder andere sociale veiligheid, groen, spelen en parkeren. Om een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte te maken en de drie nieuwe initiatieven goed op elkaar en op de huidige bebouwing af te stemmen is een Stedenbouwkundig Plan (SP) light opgesteld. Daarnaast is er voor dit gebied een specifiek beeldkwaliteitskader opgesteld en wordt de Welstandsnota aangepast.

Omdat het een transformatiegebied betreft en een aantal kavels in erfpacht zijn uitgegeven is in het SP Muyskenkwartier bewust gekozen om een aantal globale ruimtelijke principes vast te leggen en veel ruimte te laten voor de uitwerking in de bouwenveloppen.

1.2 Ligging

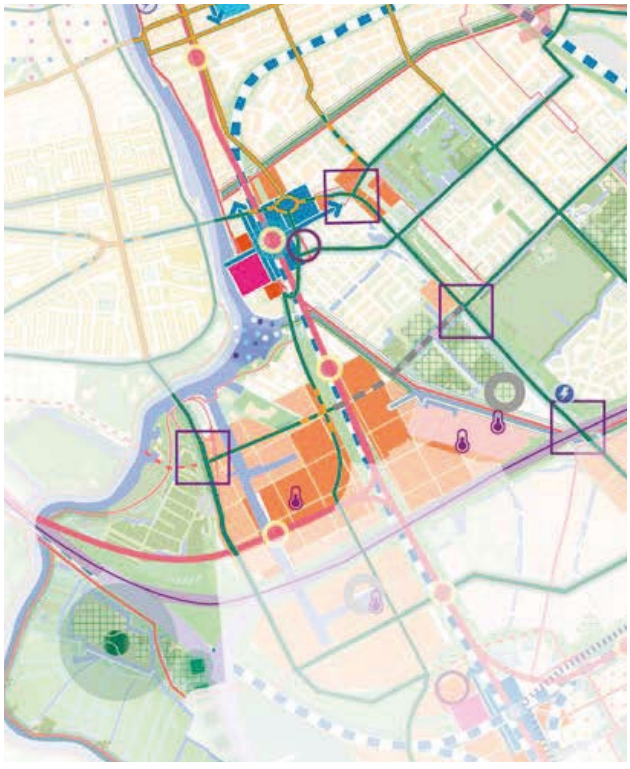
Het Muyskenkwartier ligt in de kop van de groene Amstelscheg en wordt ten oosten begrensd door de Duivendrechtsevaart, ten zuiden door de metrolijn, ten westen door de Joan Muyskenweg en A2 en het noorden door de Amstel.

Aan de overkant van de Duivendrechtsevaart wordt voortvarend gewerkt aan het Amstelkwartier; de 1e fase is afgerond en de 2e fase is in aanbouw. Voor de 3e fase is een Stedenbouwkundig Plan vastgesteld. Het belendende Kauwgomballenkwartier transformeert stapsgewijs met behulp van een ontwikkelkader als leidraad. Aan de zuidzijde van de metrolijn is de gemeentegrens met Ouder-Amstel en begint werkstad Overamstel. Het deel tussen de A10 en de metro is nu nog in gebruik als GVB-terrein maar kan op den duur ook transformeren naar een woon-werk gebied.

1.3 Opgave

Het Muyskenkwartier heeft een uitstekend ontwikkelpotentieel, met name door de ligging binnen de ring A10 en goede bereikbaarheid door de nabijheid van snelwegen en metrostation Overamstel met goede verbindingen naar het centrum en Schiphol. De uitdaging van deze gebiedsontwikkeling ligt bij het behoud van het bestaande gebieds-DNA, de diversiteit en creativiteit in het gebied, de hoge geluidsbelasting van de A2 en de A10 en de krappe openbare ruimte voor de functie wonen. In de huidige situatie karakteriseert het gebied zich door een verzameling van losse en van elkaar afwijkende gebouwen met elk een eigen functie, schaal, vorm, architectuurstijl en bouwjaar. De ambitie is om het gebied te transformeren van een traditioneel werkgebied naar een meer gemengd woon-werkgebied met lichte en ambachtelijke bedrijvigheid met behoud van het bestaande gebieds-DNA. Ook is het van belang om samenhang te brengen in het patchwork van bestaande en nieuwe gebouwen met een grote diversiteit aan functies, leeftijd en uitstraling.

Het doel van dit SP is bestaande gebouwen en nieuwe initiatieven goed op elkaar af te stemmen en rekening houden met de mogelijk toekomstige afwaardering van de A2 waar op dit moment op

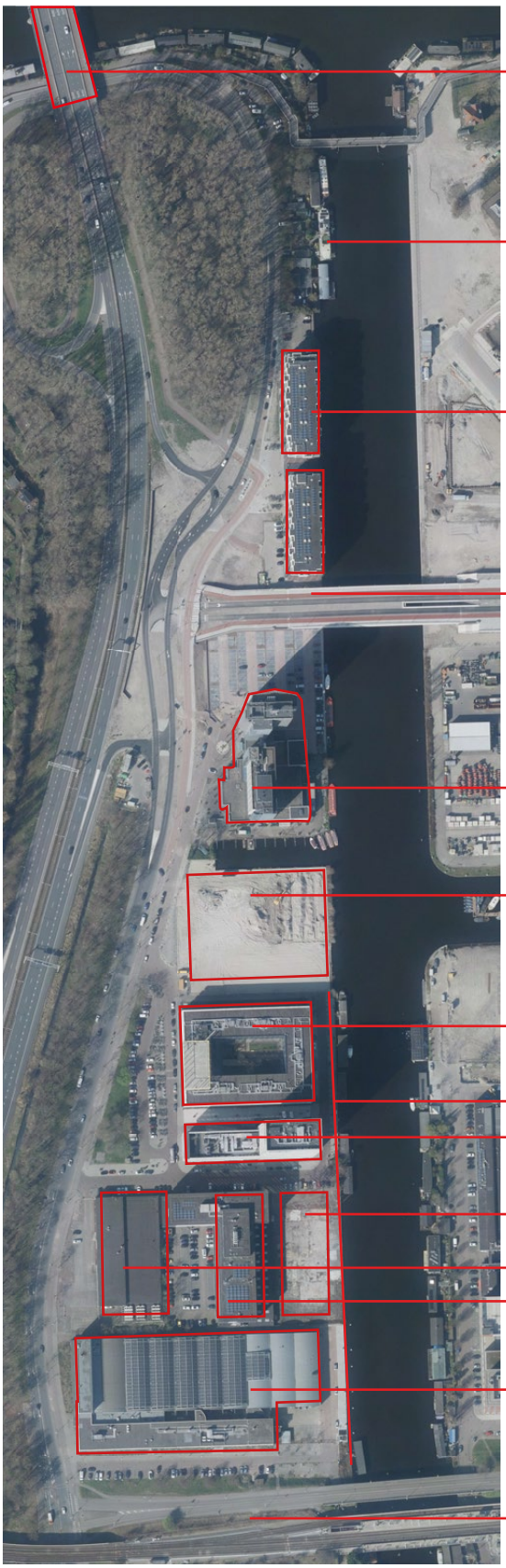


Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (zie toelichting in bijlage)



De context van het projectgebied Muyskenkwartier

Ontwikkelingen plangebied en omgeving



Utrechtse brug, 1954

Bestaande woonboten

Transformatie Delta Lloyd kantoren
191 vrije sector appartementen

Amstelstroombrug, 2022

Mercure hotel, renovatie 2008,
368 kamers

Kavel 1, Joan Muyskenweg 12-14,
woningbouw en bedrijvigheid

Studentenhuisvesting , 520
woningen + sportvoorziening
(basketbal) op het dak

Kade vernieuwd, 2023

Van de Valk hotel, 206 kamers,
opgeleverd in 2018

Koffiefabriek, 70 woningen, fase DO

Kavel 2, Joan Muyskenweg 24

Johny River gebouw, Start-up
berdijven, renovatie 2015

Kavel 3 Colafabriek: Meertens
instituut, Duo en Rijksarchief
(Rijksvastgoedbedrijf)

De Heusbrug, 1969 en metrostation
Overamstel



Transformatie Delta lloyd



Amstelstroombrug



Mercure Hotel



Van der Valk Hotel en Jonny River



Urban basketball, studentenhuisvesting



Hallen voormalige Colafabriek

wordt gestudeerd. Hierdoor kan ruimte vrijkomen voor gebiedsontwikkeling ten westen van het projectgebied. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is dit gebied benoemd als gemengde stadsbuurt met de Joan Muyskenweg als een doorgaande stadslaan en een schakelpunt bij de Amstelstroomlaan. Schakelpunten zijn plekken waar verschillende buurten of gebieden met de ruggen tegen elkaar liggen en vaak een verkeersfunctie hebben. Het schakelpunt en de stadslaan vallen niet binnen dit SP maar zullen in de studie naar de afwaardering van de A2 worden uitgewerkt.

De openbare ruimte wordt momenteel gedomineerd door auto- en fietsparkeren en heeft weinig verblijfskwaliteit. In de avonduren is het er sociaal onveilig door een tekort aan levendig programma in de plinten van de gebouwen. De openbare ruimte van het plangebied is hoognodig toe aan een herinrichting. Een openbare route langs het water ontbreekt. Daarnaast ontbreken groene verblijfsruimtes en ecologische verbindingen naar het water. Er ligt dus een opgave om het openbaar gebied groen, ecologisch en klimaat adaptief in te richten. Een andere belangrijke opgave voor de komende jaren is transformatie van metrostation Overamstel. Het metrostation heeft nu een zeer sobere inrichting en voelt sociaal onveilig aan. De gemeente wil het station en de omgeving verbeteren (overkapping, roltrappen, een ontvangstdomein en goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers). Ten slotte is kadeherstel een opgave in dit gebied.

Het gebied heeft concreet drie ontwikkellocaties die resulteren in een verdubbeling van het huidige programma. De drie ontwikkellocaties zijn:

Kavel 1 aan Joan Muyskenweg 12-14, in gemeente-eigendom;

Kavel 2 aan Joan Muyskenweg 24, naast het Johnny Rivergebouw;

Kavel 3 aan Joan Muyskenweg 25, het Rechtbankarchief/DUO-gebouw in de voormalige Colafabriek.

1.4 Ambities

Aangenaam wonen en werken in een productieve wijk

- Muyskenkwartier is een productieve wijk waar het fijn wonen en werken is. Ondernemers, bedrijven, startups, studenten en gezinnen pionieren samen in deze wijk.
- Diversiteit aan programma zorgt voor een levendige wijk. Productie-, ambachtelijke- en creatieve bedrijven, broedplaatsen en expositieruimten, kantoren, co-working spaces: veel is mogelijk in Muyskenkwartier!
- Openbaar toegankelijk groen wordt aanzienlijk vergroot binnen het bestaande gebied voor sport, spel en ontspanning. Een hoge verblijfskwaliteit en afwisseling van de openbare ruimte wordt gegarandeerd.
- De Duivendrechtsevaart wordt vergroend, de belevingswaarde wordt vergroot en aanmeerplaatsen en vlonders voor recreatie worden gefaciliteerd.

Ruim baan voor voetganger en fietser

- Bewoners van en werknemers in het Muyskenkwartier genieten van fijnmazige fiets- en wandelpaden.
- Autogebruik wordt geminimaliseerd, de autoluwe ontsluitingsstructuur faciliteert alleen bestemmingsverkeer.
- Autoparkeren voor werknemers en bewoners wordt niet meer gefaciliteerd in de openbare ruimte. De vrijgekomen ruimte wordt ingezet voor een meer groene en leefbare buurt.
- Kade Duivendrechtsevaart geldt als ruggengraat voor langzaam verkeer (fiets- en voetganger).

Sociaal-inclusieve en veilige wijk

- Verbeteren sociale veiligheid en kwaliteit Metrostation Overamstel heeft hoge prioriteit.
- Op wijkniveau wordt uitgegaan van een woningverdeling van 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector. Daarbij is volop kans voor ontwikkeling van nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties. Op kavelniveau is ook een verdeling van 30-40-30 mogelijk als een corporatie de sociale huurwoningen afneemt.
- Er wordt flexibele ruimte voor toekomstig maatschappelijke functies gereserveerd om sociale cohesie in de toekomst te kunnen faciliteren en versterken.
- In de wijk worden zoveel mogelijk functies gemengd zodat op alle tijden sociale controle in het gebied ontstaat.



Luchtfoto 2018, foto: YourCapitain


HOTEL

HISTORISCHE CONTEXT 02

2.1 Het AUP

Halverwege de jaren dertig presenteerde de Dienst Stadsontwikkeling het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor de stad Amsterdam, dat in 1934 officieel is aangenomen. Hierin werden meerdere industrieterreinen rondom Amsterdam aangewezen. Deze beslissing kwam voort uit het streven om zwaardere industrie te scheiden van woonbebouwing. Ook Overamstel is op de bijbehorende kaart van het AUP als industriezone gemarkeerd. Naast de Zuidergasfabriek vestigde zich hier vanaf het midden van de jaren dertig ook de Rioolwaterzuivering Zuid.

Door het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog kon er pas na de oorlog aan de invulling van het AUP worden begonnen. Feitelijk waren er twee afzonderlijke industrieterreinen in het gebied voorzien: industriegebied-Duivendrecht en industrieterrein Weespertrekvaart.



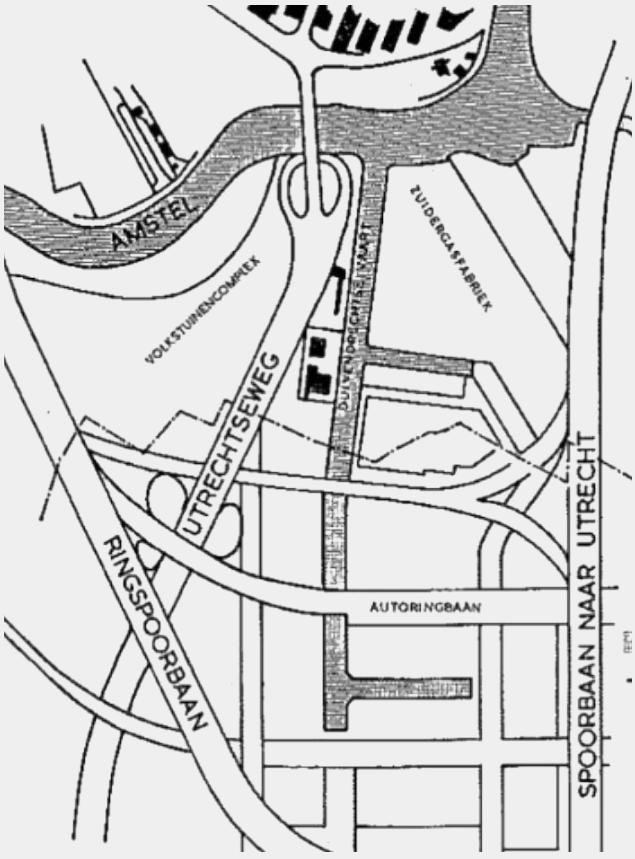
Uitsnede Algemeen Uitbreidingsplan 1935

2.2 Amstelscheg

Op 3 september 1953 werd het nieuwe 'Volkstuinenpark Amstelglorie' aan de kop van de Amstelscheg geopend met haar 'fraaie en ruime opzet, behorend tot de fraaiste tuingroepen in Amsterdam'. Het volkstuinenpark bevindt zich in de kop van de Amstelscheg en kan worden gezien als de groene schakel tussen de Amstelscheg en het industriegebied.

Het is niet ondenkbaar dat de vergroening van de kop van de Amstelscheg met een fors volkstuinenpark als compensatie diende voor het industriegebied. De beplanting aan weerszijden van de als een 'parkway' ontworpen rijksweg vormt de punt van de Amstelscheg. Daarin liggen de botenhuizen van roeiverenigingen en het Tuinpark Amstelglorie. De Duivendrechtsevaart vormde in zekere zin een grens tussen de groene Amsteloever en het industriegebied. Na de Tweede Wereldoorlog is de grens van het groengebied op de rijksweg komen te liggen.

Hoewel de 'parkway' uit het oorspronkelijke plan is vervangen door de A2, is het beoogde effect van een vrij-liggende invalsweg nog goed te ervaren. Van Eesteren, stedenbouwkundige van het plan, hoopte stad en landschap met elkaar te verweven d.m.v. diep in het stadsweefsel doordringend groen. Opvallend is dat ligging van wegen nagenoeg gelijk is aan de huidige situatie. Aan het groene karakter van de



Herzien naoorlogs ontwerp, bron: Ons Amsterdam XIV 1962

Amsteloevers werd destijds veel waarde gehecht. De groene uitloper van de Amstelscheg vertegenwoordigt nog steeds een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde en is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur.

2.3 Duivendrechtsevaart

De Duivendrechtsevaart werd midden jaren vijftig aangelegd om de aan- en afvoer van goederen per schip in het gebied mogelijk te maken. De vaart is ongeveer zestig meter breed en heeft een nautisch en utilitair karakter met strakke kademuren. In de vooroorlogse variant vormde een insteekhaven met aftakkingen binnen de kavelstructuur de basis, ondersteund door een bescheiden wegennetwerk. In de naoorlogse variant zijn de aftakkingen teruggebracht naar drie insteekhavens die samen met een groot aantal wegen de structuur bepalen; een relatief strak raster. De vaart met zijn insteekhavens is van cultuurhistorisch belang vanwege de historische functie en vanuit stedenbouwkundig oogpunt als ruimtelijk structurerend element.

2.4 Gebouwen

Het noordelijke gedeelte van het industrieterrein Amstel werd vanaf het begin van de jaren vijftig geleidelijk bebouwd. Daarvan hebben recentelijk twee gebouwen een cultuurhistorische waardering gekregen op de concept 'Ordekaart Havens, kantoren en bedrijventerreinen'. Het Johnny Rivergebouw 'orde 3', een goed functionerend kantoorgebouw uit de jaren 70 en de Cola Fabriek 'orde 2' met het huidige Rechtbankarchief en het DUO Toets- en Examencentrum.

De afdeling Monumenten en Archeologie heeft voor de Colafabriek een cultuurhistorische verkenning opgesteld. Vanwege de lage dichtheid en de gunstige ligging naast een metrostation is het wenselijk om dit gebouw in de toekomst te verdichten met woningbouw. Deze ontwerpopgave wordt in dit Stedenbouwkundig Plan toegelicht en zal nader worden uitgewerkt in een kavelpaspoort.



Hoofdgebouw van de Coca Cola fabriek in baksteen kort na voltooiing



Hallen van de Coca Cola fabriek met schaaldaken



West- en noordgevel van de Coca Cola fabriek met het kantoordeel

3.1 Hoofdopzet

Dit Stedenbouwkundig Plan kiest voor een heldere ruimtelijke structuur met de Duivendrechtsevaart als structurerend element. Alle bestaande en nieuwe gebouwen staan haaks en evenwijdig aan de vaart in een verkaveling langs een openbare kade. In het Muyskenkwartier hebben de gebouwen uiteenlopende maten en vormen. Een heldere verkaveling zorgt voor de samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De ruimtes tussen de gebouwen zijn gevarieerd, luchtig en los. Zo zullen niet alle straten even breed of toegankelijk zijn voor auto's en zal er meer en gevarieerdere ruimte zijn voor groen, recreatie en verblijf. De diversiteit in gebouwen, functies en leeftijd geeft het gebied een bepaalde charme en identiteit binnen Overamstel. Geleidelijk en bijna ieder decennium is er een gebouw toegevoegd aan dit gebied. Alle gebouwen vormen tezamen een patchwork. Als laatste de tijdelijke studentenhuisvesting, een gesloten bouwblok met 5 bouwlagen en het Van der Valk-hotel, een schijf met hoogbouw van 60 meter. In 2024 staat de start bouw gepland van de Koffiefabriek aan de kade, een relatief bescheiden formaat woon- werkgebouw van 6 bouwlagen.



Huidige situatie *(april 2024)*

De openbare kade aan de vaart vormt de ruggengraat van het gebied, hier staan de gebouwen nog strak uitgelijnd langs het water maar meer het gebied in zal de variatie aan open ruimtes toenemen. In het patchwork verschillen de gebouwen qua volume, materiaal en programma. Bouwhoogtes variëren tussen 15 meter en 32 meter met uitzondering van het hoogbouw accent op kavel 1 en het bestaande Van der Valkhotel van 60 meter hoog. Het bindmiddel in het patchwork is een eenduidige inrichting van de openbare ruimte, eenvoud in het volume en het gevelmateriaal van de gebouwen.

Aan de westzijde van het plangebied liggen groene ruimtes die flexibiliteit bieden voor mogelijk toekomstige uitbreiding van gebiedsontwikkeling wanneer de afwaardering van de A2 doorgaat.

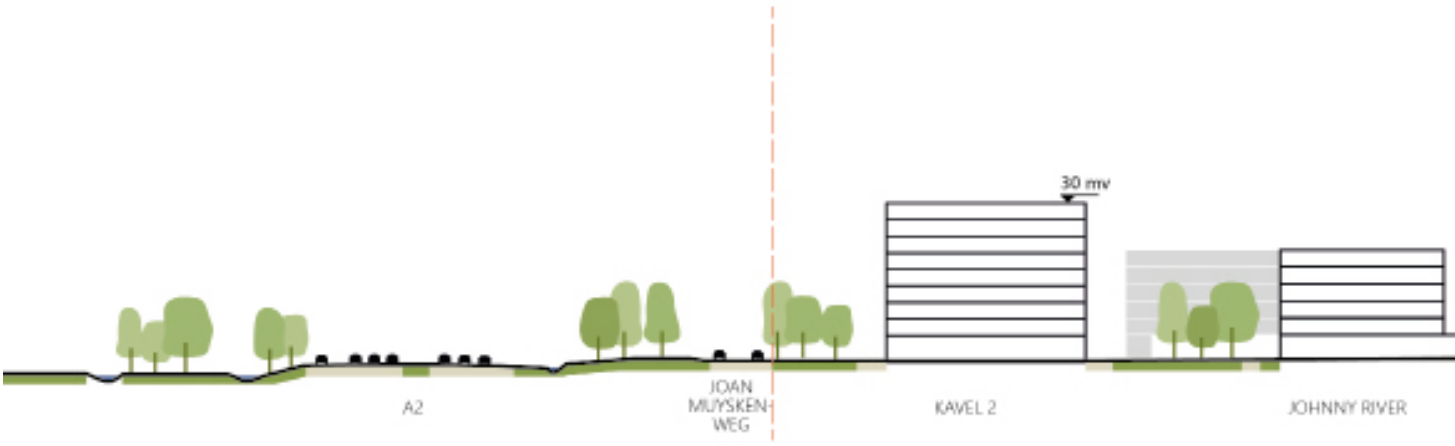
3.2 Kavels

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan drie nieuwe ontwikkelingen. Ze borduren voort op de bestaande diversiteit en DNA van het gebied.

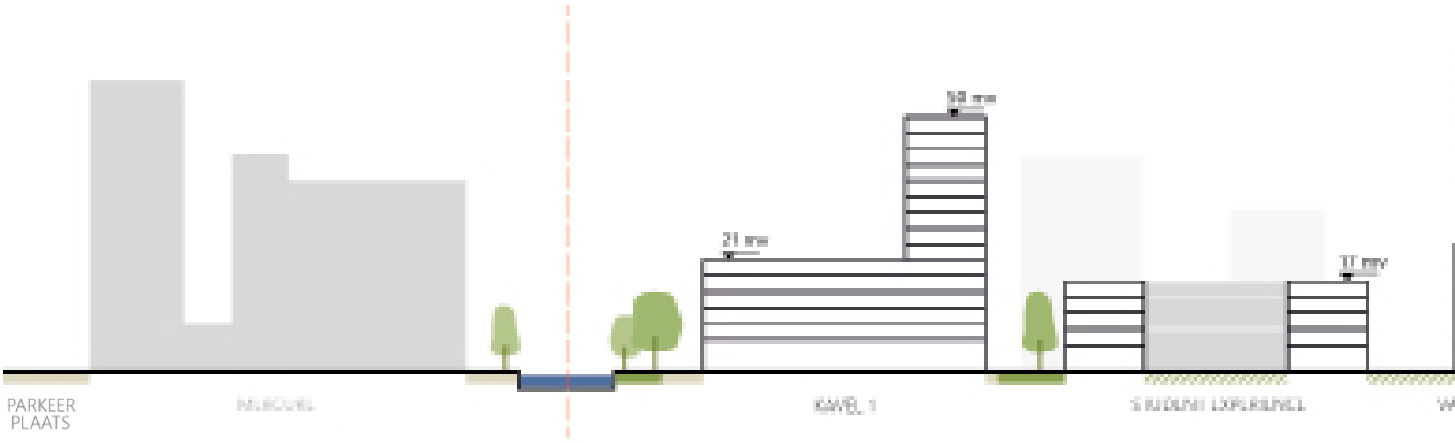
Kavel 1 ligt aan de noordzijde aan een kleine insteekhaven tegenover het Mercurehotel en biedt ruimte aan een combinatie van woon- en werkprogramma. Het is in eigendom van de gemeente Amsterdam en zal via een tender worden gegund. Vanwege de hoge geluidsbelasting en een gunstige kavelmaat is hier gekozen voor een gesloten bouwblok met een stille en groene binnenzijde. Openingen en geledingen in het volume zijn wenselijk. De begane grond biedt ruimte aan bedrijfsruimtes, grondgebonden woningen en eventueel parkeren uit het zicht met daarboven een groen dak. Op dit blok is een hoogte accent voorzien van maximaal 63 meter of twee lagere accenten. Er wordt voor dit kavel een bouwenvelop opgesteld met specifieke ruimtelijke en programmatische eisen t.b.v. de tenderprocedure. In de bouwenvelop zullen de uitgangspunten m.b.t. de hoogteaccenten worden uitgewerkt.



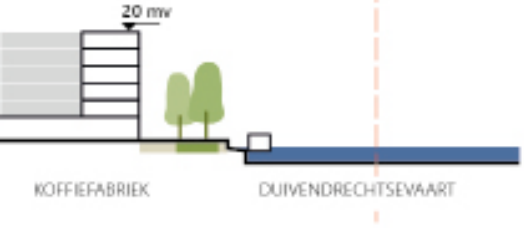
Stedebouwkundige plankaart

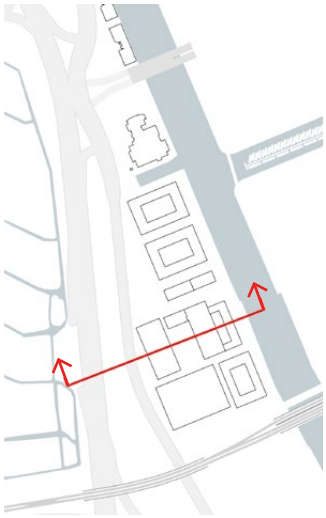


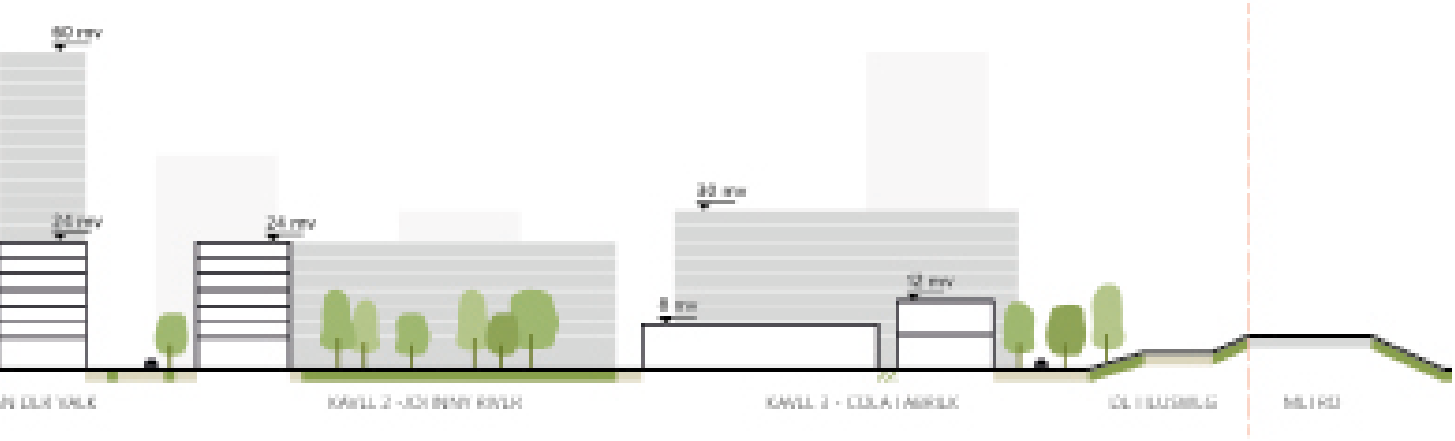
Dwarsdoorsnede plangebied (W-O)

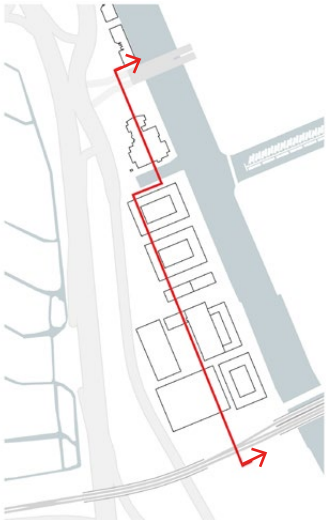


Langsdoorsnede plangebied (N-Z)


20 mv
KOFFIEFABRIEK
DUIVENDRECHTSEVAART







In het zuidelijk deel van het plangebied naast het Johnny River gebouw en de metro liggen kavel 2 en 3. Ze maken onderdeel uit van een kwadrant van 150x150 meter met vier kavels en drie eigenaren; aan de zuidrand kavel 3 'de Colafabriek' en ten noorden daarvan in drie stroken, de Koffiefabriek, Johnny River en kavel 2 (Joan Muyskenweg 24). Het huidige kwadrant is nog geheel privéterrein, maar de ambitie is om de doorsteek en het binnenterrein openbaar te maken en te verbinden met een nieuwe looproute naar de metro. Zo ontstaat een intiem groen binnenmilieu met de schaaldaken van de Colafabriek als smaakmaker. De hallen van ongeveer acht meter hoog creëren een luchtigheid in het gebied. De bedoeling is dat hier voorkanten van bedrijfjes en woon-werkwoningen komen. De Koffiefabriek anticipeert al op deze toekomstige situatie: het is een kleinschalig woonblok met transparante puien op de begane grond. Belangrijk is een goede compositie tussen de volumes zodat een mooie balans tussen oud en nieuw en tussen open en dicht ontstaat.

Om dit kwadrant te fixeren komen op hoeken schuin tegenover elkaar, op kavel 2 en 3, twee stevige markante bouwblokken van ongeveer 30 meter hoog.

Kavel 2 heeft een eenvoudig rechthoekige vorm die grenst aan vier heel verschillende zijden; aan de noordzijde is een buurtstraat en aan de zuidzijde een smalle doorgang die nu nog ontoegankelijk is en bij de Colafabriek hoort. De westzijde ligt nu prominent aan de Joan Muyskenweg maar kan ook een buurtstraat worden wanneer de A2 wordt afgewaardeerd. De uitdaging van dit kavel is met de hoge geluidsbelasting en de krappe kavelmaat een geluidsluwe zijde te realiseren.

Kavel 3 'de Colafabriek' is de smaakmaker van het kwadrant en vraagt om een zorgvuldige aanpak als het om verdichting en transformatie gaat, aangezien het een cultuurhistorisch waardevol gebouw is. Aan de oostzijde van het gebouw kunnen vier traveeën gesloopt worden, waardoor er ruimte ontstaat voor een gesloten bouwblok direct naast de ingang van het metrostation. Er ontstaat een openbaar pad tussen het oude en nieuwe gebouw dat aansluit op de bestaande steeg. Door het toevoegen van de openbaar toegankelijke looproutes wordt het hele kwadrant meer doorwaadbaar.

De Colafabriek bestaat uit een compositie van drie eenvoudige volumes: hoofdgebouw, kantoor en hal is belangrijk om te behouden en deze driedeling blijft ook waarneembaar vanaf het straatniveau. De karakteristieken van de drie volumes blijven grotendeels behouden en worden gedeeltelijk hersteld. Per volume zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die met Monumenten en Archeologie zijn afgestemd. Hieronder de belangrijkste.

Behoud van het hoofdgebouw betekent zoveel mogelijk het behoud van de contour en de architectuur van de naar de openbare weg gekeerde gevels (noord- west- en zuidgevel). Aan de oostgevel (achterzijde) kunnen extra ramen komen voor daglicht. Mogelijke nieuwbouw op en/of direct aan het complex moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Zichtlijnenstudies zullen dit moeten laten zien. De rooilijn van het complex steekt aan de westzijde iets uit ten opzichte van kavel 2. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige betekenis van het complex en heeft het voordeel dat er enige lucht en ruimte is tussen het forse volume op de hoek en het hoofgebouw.

De hal heeft een kolommenstructuur met daarboven ritmiek van de schaaldaken, negen in totaal. De schaaldaken zijn smaakmaker en beeldbepalend voor het aangrenzende pad. Minimaal vijf traveeën met schaaldaken blijven behouden. Boven de schaaldaken is verdichting mogelijk mits het een kwalitatief uitzonderlijk goed plan is die de erfgoedwaarden van de Colafabriek versterkt en programmatische meerwaarde voor de wijk heeft. De insteek is dat de schaaldaken zo min mogelijk worden aangetast en dat de extra volumes minimaal 10 meter terug liggen t.o.v. de binnenstraat om deze niet te benauwd te maken en de beleving van de schaaldaken mogelijk te maken. Er zal t.z.t. een transformatiekader voor dit kavel worden opgestart.

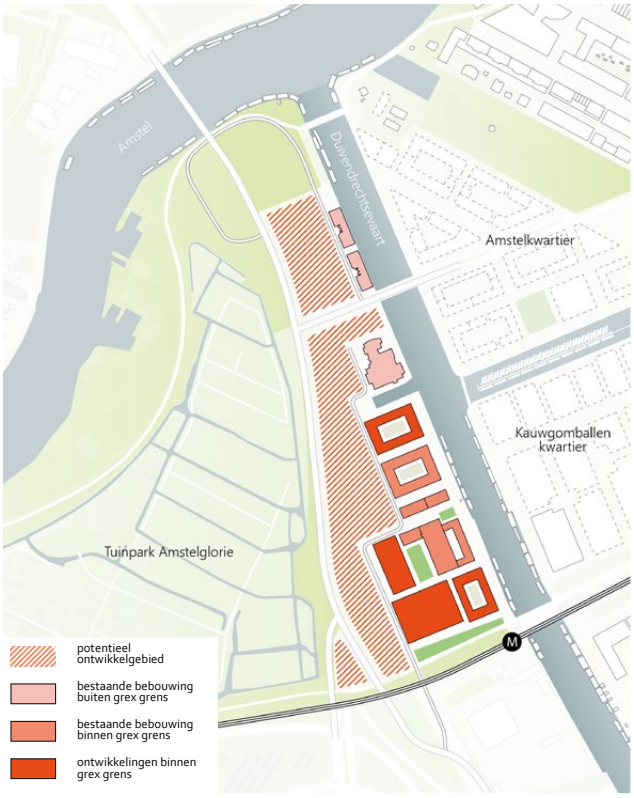
Het kantorendeel van de Colafabriek wordt vernieuwd. Mogelijk kan de oorspronkelijk façade of de oorspronkelijke verhoudingen in de gevel weer worden teruggebracht en kan de huidige entree behouden blijven. Het kantorendeel grenst aan de hal. Mocht een deel van de hal worden ontmanteld dan kan het kantorendeel aansluiten op het te behouden deel. Geoogste materialen van de hal worden zoveel mogelijk voor hergebruik ter beschikking gesteld en/of lokaal hergebruikt.

3.3 Menging van wonen en werken

Het Muyskenkwartier wordt een 'Productieve Wijk', zoals deze buurt in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt aangeduid. In deze gemengde stadsbuurten is naast woningbouw ruimte voor behoud van bestaande en voor nieuwe productieve bedrijvigheid. Om een goede menging van wonen, werken en voorzieningen te bevorderen heeft elk kavel zijn eigen maximumprogramma aan wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen meegekregen. Alleen het aandeel werken mag groter worden. Het programma is overigens nog wel indicatief, in afwachting van de uiteindelijke bouwenveloppen of kavelpaspoorten.

3.4 Bestaande en nieuwe kavelgrenzen

De nieuwe ontwikkelkavels zijn gebaseerd op de huidige eigendomsgrenzen. Een deel van de toekomstige openbare kade, stegen en binnentuinen is nu echter nog in privé-eigendom of in erfpacht uitgegeven. De gemeente zal met de betrokken eigenaren of erfpachters in gesprek gaan om delen van die kavels aan het openbaar domein terug te geven, zodat er straten, paden en een openbare kade langs de Duivendrechtsevaart gemaakt kunnen worden.



Potentieel ontwikkelgebied na afwaardering A2

3.5 Bezonning en wind

Rondom de gebouwen is aandacht voor de kwaliteit van het microklimaat, wat betekent dat er een aangenaam windklimaat heerst, rekening wordt gehouden met schaduwhinder en dat de inrichting van de openbare ruimte toegesneden is op de intensiteit van het gebruik. Vooral op de plekken waar mensen verblijven of langzamer bewegen (bijvoorbeeld bij entrees, schoolpleinen en op publieke plekken als parken, pleinen of kades) moet hier speciale aandacht aan besteed worden. Het waarborgen van voldoende bezonning van belangrijke verblijfplekken is onderdeel bij de uitwerking van de volumes. Voor gebouwen hoger dan 30 meter geldt het hoogbouwbeleid, hierin staan onder andere specifieke regels met betrekking tot windhinder beschreven.

3.6 Afwaardering A2

Tegelijkertijd met het SP Muyskenkwartier doorloopt het SP Nieuwe A2 Entree de besluitvorming. Het SP Nieuwe A2 Entree maakt het mogelijk de A2 af te waarderen naar een Stadslaan waardoor ruimte vrijkomt voor gebiedsontwikkeling ten westen van het plangebied. De toekomstige Stadslaan zou op de locatie van de huidige A2 komen te liggen. De huidige zijstraat van Joan Muyskenweg blijft de toegangsweg voor de kavels in het Muyskenkwartier. De afwaardering is nog onzeker, voorlopig zal de Joan Muyskenweg in zijn huidige vorm voor zolang het duurt de hoofdontsluiting zijn.

3.7 Programma wonen, werken en voorzieningen

In de bedrijvenstrategie 'Amsterdam duurzaam productief' (2020) wordt het Muyskenkwartier aangeduid als een combinatie van een productieve en creatieve woon/werkwijk, met een informele menging van wonen en kleinschalig werken. Voor het slagen van dit milieu is de beleving op ooghoogte en een zorgvuldige invulling van het begane grondniveau, de 'plint', essentieel. Levendige plinten zijn daarvoor van belang maar ook het borgen van voldoende sociale controle mag in dit gebied niet worden onderschat. Daarom worden horeca, bedrijvigheid en wonen gemengd geprogrammeerd op de begane grond.

Het aantal maatschappelijke voorzieningen in Muyskenkwartier wordt gebaseerd op de Amsterdamse Referentienorm 2018. In het gebied is een reservering voor een buurtkamer opgenomen. Overige voorzieningen zoals supermarkten, scholen en medische voorzieningen zijn voorzien in het belendende Amstelkwartier.

Het toekomstige totale programma bedraagt ongeveer 107.000 m² BVO in een menging van ongeveer 56% wonen, 27% werken en 17% hotel en voorzieningen. Het programma maakt de ontwikkeling van ongeveer 420 grote woningen mogelijk. In de onderstaande tabellen staat het programma precies vermeld.

FSI berekening

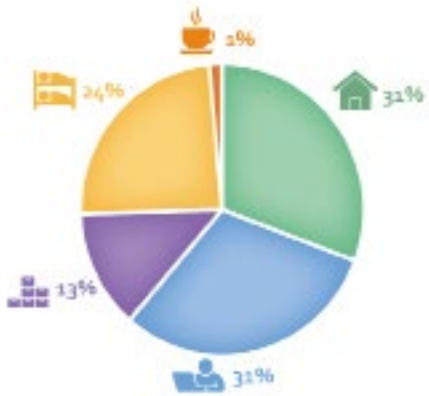
Oppervlakte projectgebied = 64.200 m²
Straks ca. 107.000 m² BVO totaal

$$FSI = \frac{107.000\ m^2\ BVO}{64.200\ m^2} = 1{,}7$$

Wonen

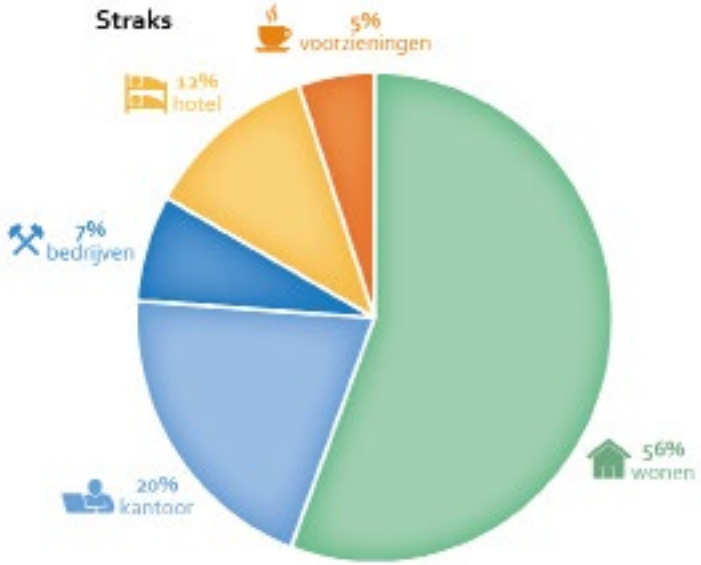
Voor wonen is ongeveer 59.300 m2 aan ruimte, oftewel bijna 55% van het programma. Daarvan is 27% al bestaand of in uitvoerig. In het Student Experience bevinden zich 520 studentenwoningen, gemiddelde grootte is 30 m² BVO per woning en in de Koffiefabriek komen 70 woningen van gemiddeld 82 m² BVO per woning. Voor de nieuwbouw gaan we uit van ongeveer 420 woningen van gemiddeld 85 m² BVO. Op gebiedsniveau wordt gestreefd naar een verdeling van 40% sociale huur, 40% middeldure huur/koop en 20% vrije sector. Het streven is een gevarieerd aanbod van verschillende woningtypes- en groottes te maken.

Nu



ca. 16.000 m²	wonen (520 woningen + 5 woonboten)	
ca. 16.000 m²	kantoor	
0 m²	bedrijf	
ca. 7.000 m²	opslag	
ca. 12.000 m²	hotel	
ca. 1.000 m²	voorzieningen	
ca. 53.000 m²	BVO	

Straks



+ ca. 43.000 m²	=	ca. 59.000 m²	wonen (1010 woningen + 10 woonboten)	
+ ca. 6.000 m²	=	ca. 22.000 m²	kantoor	
+ ca. 8.000 m²	=	ca. 8.000 m²	bedrijf	
- ca. 7.000 m²	=	0 m²	opslag	
+ 0 m²	=	ca. 12.000 m²	hotel	
+ ca. 5.000 m²	=	ca. 6.000 m²	voorzieningen	
+ ca. 55.000 m²	=	ca. 107.000 m²	BVO	

Metrage huidig programma betreft een schatting door de gemeente Amsterdam en waarden kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Wijzigingen hierin hebben geen effect op de hoogte van maximale programma in de eindsituatie.

Werken

Lichte en ambachtelijke bedrijvigheid en kantoren vormt in de toekomst iets minder dan 27% van het programma en dit programma bevindt zich hoofdzakelijk in de circa 4.5 meter hoge 'plinten' en in de voormalige Colafabriek (kavel 3). De grote open vloer van de huidige fabriekshal met schaaldaken is geschikt voor bedrijvigheid maar biedt ook ruimte voor een bijzondere maatschappelijke of culturele bestemming. Het maximale formaat van één bedrijfsvestiging is 2.500 m² BVO (zittende bedrijven uitgezonderd). Nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk, mits individuele gebruikers de maximale vestigingsformaten niet overschrijden.

Voorzieningen, hotel en horeca

In het gebied bevindt zich het Van der Valk hotel met 12.500 m² BVO (206 kamers) en net ten noorden buiten het plangebied staat het Mercurehotel met bijna 16.000 m² BVO (368 kamers). In het kantoorgedeelte van de voormalige colafabriek is een DUO, Dienst Uitvoering Onderwijs (servicekantoor Amsterdam) gevestigd.

Voorlopig is een reservering opgenomen voor een buurtkamer op kavel 1. Daarnaast is er de mogelijkheid voor de realisatie van horeca op kavel 1, (bedrijfs-)horeca op kavel 2 en een 'to go'-supermarktformule op kavel 3 nabij Metrostation Overamstel. Kavel 3 leent zich daarnaast buitengewoon goed voor de plaatsing van een



Voorbeelduitwerking toekomstig programma plinten, geprojecteerd op het ontwerp openbare ruimte. Kavel 1, 2 en 3 worden momenteel nader uitgewerkt. Dit is een hypothetische verkaveling, indeling en maatvoering; hier kunnen geen rechten, noch programma aan worden ontleend.

bijzondere maatschappelijke of culturele functie. Dit gebied is voorlopig hoofdzakelijk aangewezen op de voorzieningen in het Amstelkwartier en Kauwgomballenkwartier. Voor voorzieningen zoals een kapper, tandarts, fitness of huisarts zijn er in de nieuwe ontwikkelingen ruimte op de begane grond of 1e verdieping.

Programma in de plint

Een 'productieve wijk' wordt in de bedrijvenstrategie omschreven als een woon/werkwijk die door menging van kleine zelfstandige kantoor- en bedrijfsruimtes voorziet in de behoefte aan een nieuw informeel stedelijk werkmilieu. Dit type werkmilieu gedijt vooral in en rondom zogeheten 'co-working spaces', 'third places', cafés, parken en pleinen met gemakkelijke sociale en zakelijke ontmoetingen.

Om dit werkmilieu een optimale kans te geven zijn goed vormgegeven 'plinten' onderin de bouwblokken essentieel. Werkplinten zijn uiteraard gebaat bij een goede bereikbaarheid en wat stedelijke reuring. Daarom voorziet dit SP vooral in werkplinten met een aantrekkelijke menging van werken, horeca, wonen en voorzieningen. Dergelijke plinten bieden een aangenaam woon/werkklimaat en verhogen de sociale veiligheid omdat er meer 'ogen op straat' zijn. Ongeveer 5 tot 15% van het totale werkprogramma is op de begane grond.

Een werkplint heeft een flexibele bouwstructuur, waarin ruimten naar believen kunnen worden ingedeeld en aangepast. Hierin kunnen ook voorzieningen worden gevestigd, zoals een huisarts of buurtkamer. Dit betekent een slimme beukmaat en minimale diepte van 7,5 meter, met het streven naar een gemiddelde grootte van 100-200 m^2. Er zijn ook kleinere ruimtes van 50 m^2 en grotere van 500 m^2 mogelijk.



Hoge goed vormgegeven plinten (Comedor Austin, V.S.)



Aantrekkelijke menging en ogen op de straat
(Tilburg, Ed Bergers Architecten)



Goed bereikbare werkplinten met flexibele bouwstructuur
(San Francisco, DMARCstudio – Bryant street)



Impressie levendige begane grond in de steeg tussen Colafabriek en Kavel 2



De Koffiefabriek, zicht vanaf de Duivendrechtsevaart (rendering en ontwerp van MEESVISSER)

OPENBARE RUIMTE 04

4.1 Context

Het schetsontwerp openbare ruimte is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan. Het ontwerp is ontwikkeld vanuit de stedenbouwkundige hoofdopzet, beschreven in hoofdstuk 3 en gaat uit van de transformatie naar een gemengde wijk met wonen en werken. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht en draagt bij aan de sfeer en identiteit van het woon/werkgebied: stoer, robuust en informeel. Het plan openbare ruimte wordt gefaseerd uitgevoerd en sluit zowel aan op de huidige situatie als op de toekomstige ontwikkelingen. Het vormt de verbinding tussen de verschillende bestaande gebouwen en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied en levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit in het transformatieproces.

4.2 Hoofdopzet

Het gebied is een transformatiegebied waarbij de gebouwen die behouden blijven uitgangspunt zijn voor verdere ontwikkeling. Bepalend voor de hoofdopzet is de rechte rooilijn langs de Duivendrechtsevaart en een meer vrije plaatsing van verschillende type gebouwen in westelijke richting met hiertussen verbindingen die een binnenwereld vormen met doorgangen, pleinen, buurtpark en verblijfsplekken. De openbare ruimte vormt de verbinding tussen de verschillende gebouwen en geeft een belangrijke kwalitatieve impuls aan de transformatie.

Het gebied wordt ontsloten door een 30km-straat, en sluit op aan op de huidige Joan Muyskenweg. Richting het water wordt het gebied steeds verkeersluwer en ligt de nadruk op de groene verblijfsruimte. Het Kwadrant van gebouwen aan de zuidzijde wordt een autoluw fiets- en voetgangersgebied aangelegd met een fijnmazig netwerk van groene doorsteken en hoven. Het parkeerterrein van het Johnny Rivergebouw wordt omgevormd tot een groene stadstuin die openbaar toegankelijk is. Aan de zuidzijde wordt deze tuin begrensd door de karakteristieke schaaldaken van de voormalige Colafabriek. De ontwikkeling van het kwadrant wordt gefaseerd uitgevoerd en zo ook de inrichting van de openbare ruimte.

In de openbare ruimte wordt hiërarchie aangebracht en worden verschillende sferen gecreëerd. Er zijn drie typen te onderscheiden met elk een eigen karakter en sfeer. 1. De buurstraat en hoofdontsluiting is toegankelijk voor autoverkeer en heeft meer reuring. Hier bevinden zich voorzieningen in de plint en is plek voor laden en lossen en afvalinzameling. 2. De kade is levendig, autoluw en heeft verblijfskwaliteit. Langs de kade bevindt zich een route van het metrostation naar de insteekhaven en het Mercure hotel. De kade wordt groen ingericht en is een plek om te wandelen langs het water met zicht op de omgeving. Hier bevinden zich woningen in de plint, befrijfsruimtes en horecavoorzieningen. 3. De paden/ doorsteken krijgen een intiem karakter. Deze zijn vrij van autoverkeer en alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Hier bevinden zich kleinschalige bedrijven en voorzieningen en wonen in de plint.

4.3 Bestaande groenstructuur

Voor het Muyskenkwartier vormen de wegbeplanting en de bosstroken de groene begrenzing van het plangebied. Tussen de A2 en de Joan Muyskenweg ligt een bosstrook die zich naar het zuiden toe verbreed. Bij de aanlanding van de Utrechtse brug ligt een populierenbos, de kop van de Amstelscheg. Dit is een aaneengesloten landschap met verschillende deelgebieden, elk met een verscheidenheid aan beplanting zoals inheems bos, oeverbeplanting, tuinparken, wegbeplanting, en solitaire bomen (cultuur- als inheems).

De Duivendrechtsevaart lag van oorsprong centraal tussen de bedrijventerreinen en met aan weerszijden laad en loskades. De huidige nog aanwezige beplanting resteert uit deze periode. De aanplant is rationeel van opzet en bestaat met name uit enkele bomenrijen, spontane opslag of een enkele solitaire boom (zie bijlagen). Oeverbegroeiing ontbreekt op de meeste plekken en de aanplant is per kavel verschillend. Deze beplanting kan bij de transformatie niet gehandhaafd blijven omdat na vernieuwing de bomen op een minimale afstand van 5 meter van de kademuren moeten staan. Functieverandering naar een woonwerkgebied vraagt om een passend gebruik van de kades met een groene verblijfskwaliteit. De maat en schaal van het kanaal is hierbij leidend. Hierbij wordt aangesloten op de kades van Amstelkwartier 2e en 3e fase en bij het Kauwgomballenkwartier.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door taluds van De Heusweg en de metro. Deze groenzone is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en maakt deel uit van de ecologische corridor tussen de Diemer- en Amstelscheg. Dit gebied is beperkt toegankelijk.



Schetsontwerp openbare ruimte

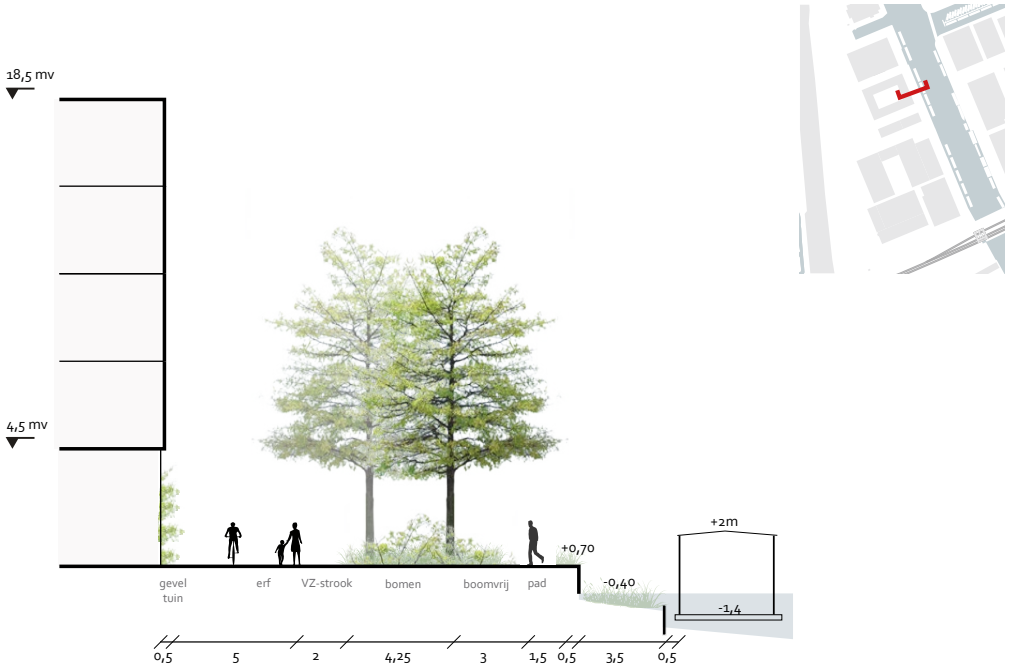
4.4 Groene inrichting van de openbare ruimte

Gestreefd is naar een zo groen mogelijke inrichting van de openbare ruimte met robuust groen. Mede bepaalt door de opgaven omtrent hittestress, rainproof, ecologie en natuurinclusief als de compensatie van de hoge dichtheid. Uitgegaan wordt van een verkeersluw gebied met beperkt autoverkeer en een minimumaantal parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte waardoor een maximum aan groen en verblijfsruimte mogelijk is.

De stedenbouwkundige structuur van het Muyskenkwartier bestaat uit een afwisseling van gebouwen met verschillende typologieën, zoals het gesloten bouwblok en autonome gebouwen zoals een schijf of blok. De maatvoering van de gebouwen varieert en zo ook de maatvoering van de openbare ruimte, een groene binnenwereld tussen de bouwblokken. Het karakter is informeel en wordt met de inrichting van de openbare ruimte verstrekt door bijvoorbeeld bomen in vrij verband en een gevarieerde en natuurlijk uitziende onder-begroeiing van vaste planten en grassen en de toepassing van gevelgroen. Gevelgroen is op verschillende manieren te realiseren zoals beplanting op maaiveld of klimplanten tot op zekere hoogte. Het gevelgroen bevindt zich in de openbare ruimte maar wordt aangelegd en beheerd door de eigenaar. Delen van de openbare ruimte met verkeersfunctie worden voorzien van bomen in lijnverband. Waar mogelijk worden ruime boomspiegels aangelegd. De groene plekken zoals het buurtpark, de stadstuin en de binnentuin krijgen eveneens een informele inrichting en elk een eigen identiteit.

Groene kades

De kades langs de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven krijgen een groene inrichting. Hierbij wordt aangesloten op soortgelijke inrichting langs de Duivendrechtsevaart, zoals in het Kauwgomballenkwartier en Amstelkwartier 2e en 3e fase. Het groen bestaat uit ecologische plantvakken



Groene kade Duivendrechtsevaart, erfinrichting met gebakken klinkers betonplaten
Tenzij anders vermeldt zijn getallen in NAP gegeven.

afgewisseld met beloopbaar kruiden- en grasmengsel en een zone met een grote variatie aan inheemse bomen. De bomen worden geplant in een vrij plantverband, die contrasteert met de strakke rooilijn van de bebouwing. De groene kades sluiten aan bij de ecologische hoofdstructuur.

Bij het vernieuwen van de kade (deels vernieuwd) kunnen natuurinclusieve maatregelen worden toegepast zoals het werken met een plantvriendelijke mortel die de groei van muurplanten mogelijk maakt en het creëren van schuilplekken voor de rivierdonderpad. Langs de kademuur kunnen onder water ondieptes worden gerealiseerd, die de groei van water- en moerasplanten mogelijk maken. De biodiversiteit wordt hiermee vergroot langs de hele Duivendrechtsevaart.

Pocketpark

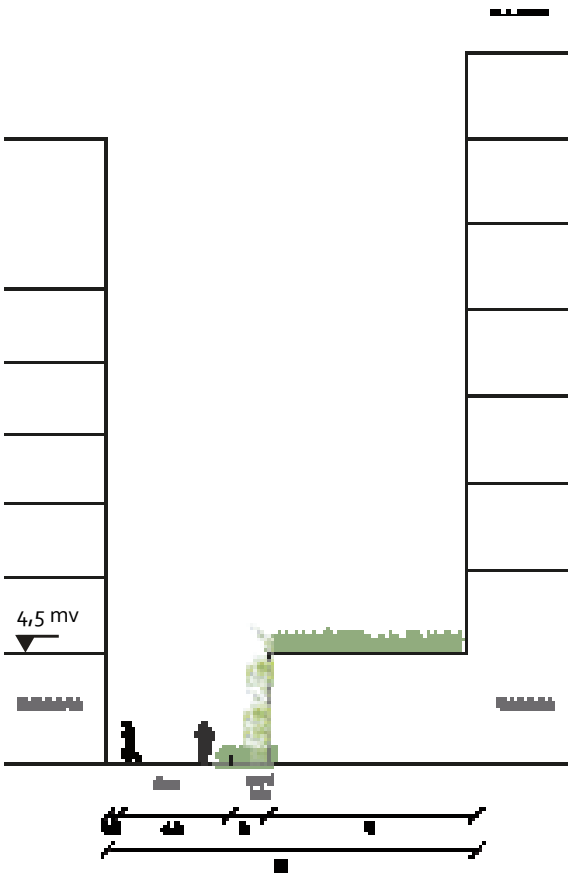
Het huidige parkeerterrein met groenstrook aan de Joan Muyskenweg wordt omgevormd tot een parkje met extra bomen en een sport- en speelvoorzieningen. Het pocketpark krijgt een tijdelijke invulling in afwachting van de afwaardering van de A2.



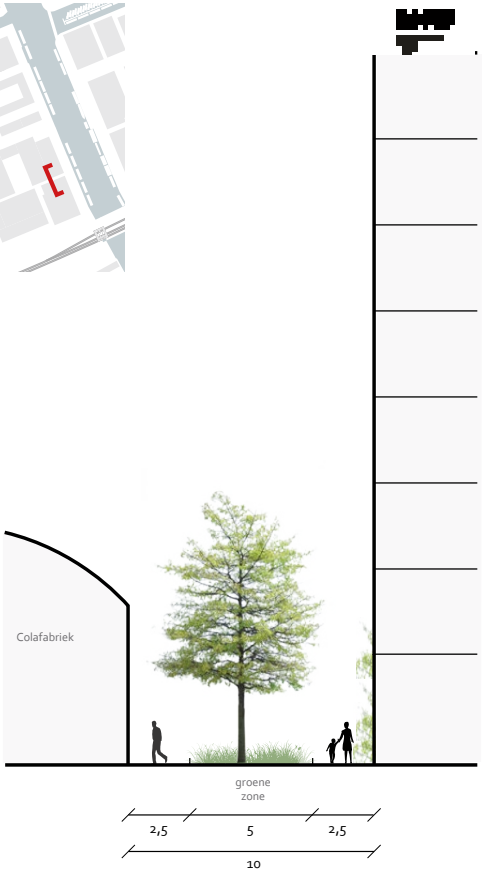
Impressie van de groene kade als verblijfsgebied; informeel, rustig en groen



De Heusweg- zuidelijk deel, erf / parkeerpocket op één niveau met bomen en ecosysteemgroen



Doorsteek tussen Koffiefabriek - Colafabriek



Doorsteek tussen kavel 3 - Colafabriek



Dwarsstraat, erf op één niveau



Binnentuin Joan Muyskenweg 22-24

Stadstuin

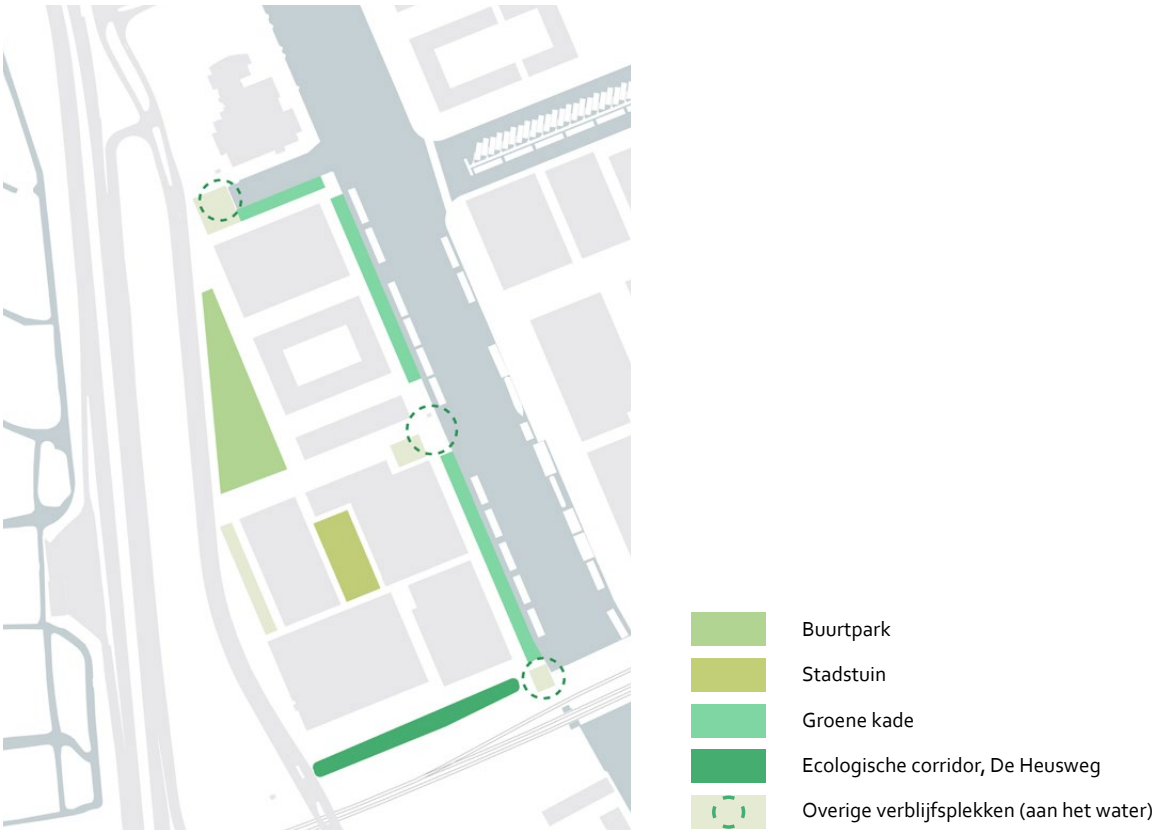
Het huidige parkeerterrein van Johnny River wordt omgevormd tot een openbare stadstuin, die aan de zuidzijde begrensd wordt door de karakteristieke schaaldaken van de voormalige Colafabriek en door nieuwbouw (kavel 2). De stadstuin sluit aan op de noord/zuid en oost/west doorsteken die dwars door dit gebied, het kwadrant lopen. De doorsteken krijgen een groen karakter door de groenstroken die langs de gevels liggen voor geveltuinen en verticaal groen en enkele aangrenzende daktuinen.

Verblijfsplekken aan het water

Aan het water van de Duivendrechtsevaart en insteekhaven komen een aantal bijzondere verblijfsplekken, zoals bij het metrostation, ter hoogte van de dwarsstraat en op de hoek Duivendrechtsevaart/ insteekhaven. Voorstel is dat de woonboot nabij de De Heusbrug en metrostation wordt verplaatst zodat hier een zichtlijn en veilige route vanuit de wijk van en naar het metrostation ontstaat. Zo kan de kwaliteit en de overzichtelijkheid van de ruimte worden vergroot en ontstaat er ook ruimte voor een verblijfplek aan het water. Bij de Koffiefabriek komt aan de noordzijde een speelplek voor peuters; aan de oostzijde komt een bijzondere verblijfsplek op en aan het water. Dit kan bijvoorbeeld een plek zijn met drijvende vlonders, trappen naar in het water drijvende tuinen of combinaties hiervan. De kop van de insteekhaven biedt kans voor een verblijfplek met mogelijk een trap, vlonder of terras aan het water.

Ecologische corridor, De Heusweg

De bermen van de De Heusweg maken onderdeel uit van de ecologische corridor tussen de Amstel- en Diemerscheg. Bij de herprofilering van de brug en weg krijgen zij een ecologische inrichting. Momenteel ligt aan de Colafabriek een doodlopende parallelweg met veel parkeerplaatsen. Het voorstel is om het meest oostelijke deel tot aan het metrostation verkeersvrij te maken en te vergroenen en de ecologisch corridor te versterken. Het westelijke deel wordt omgevormd tot een doodlopende straat met parkeerplaatsen voor bezoekers onder de bomen.



Nieuw groen en verblijfsplekken



Impressie stadstuin tussen Johhny River en kavel 2 met op de achtergrond de opengebroken en levendige hallen van de Colafabriek

4.5 Verkeer en gebruik

Het Muyskenkwartier wordt ontsloten door een doodlopende 30km-straat, die aansluit op de Joan Muyskenweg en deels parallel aan de Joan Muyskenweg ligt. De straat krijgt een profiel van 18 meter breed. De rijweg wordt 6 meter en de stoepen aan weerszijdes hiervan 6 meter breed. In de stoepen zijn voorzieningenstroken opgenomen met ruimte voor bomen, bezoekers parkeerplekken voor auto en fiets, ondergrondse afvalcontainers, etc. De wijk heeft een aantal doodlopende straten voor auto's waarbij op het eind een keerlus wordt gemaakt. De afvalinzameling vindt langs deze straten plaats.

Meer naar het water toe wordt het gebied verkeersluwer en verandert de inrichting van een duidelijke functiescheiding tussen verkeer en voetgangers naar een autoluwe inrichting. Het gebruik van de openbare ruimte wordt hier bepaald door fietsers en voetgangers. De wijk wordt optimaal ontsloten door een fijnmazig netwerk van paden. De inrichting is erfachtig, c.q. shared space, alles ligt op één niveau zonder verkeerskundige indeling. De kade is toegankelijk voor bestemmingsverkeer: zo zijn in- en uitritten van de parkeergarages bereikbaar en laden en lossen voor bedrijven mogelijk.

De parkeernorm kan in dit gebied extra laag zijn vanwege de nabijheid van de metrostation Overamstel.

4.6 Materiaalgebruik

De straten worden ingericht conform Puccini: rijweg in gebakken klinkers en stoep in 30x30-betontegels; parkeerplaatsen voor bezoekers met auto en fiets en laad- en losplekken bevinden zich op stoepniveau. Het overige autoluwe verblijfsgebied wijkt af van de standaard Puccini verhardingsmaterialen, die gelden voor dit gebied. Hier worden aansluitend op de in het Amstelkwartier en het Kauwgomballen kwartier hergebruikte 'gebiedseigen' materialen voorgesteld zoals gebakken klinkers en mogelijk betonplaten. Voor alle materialen geldt: "Duurzaam, tenzij...". De identiteit van de woon- en werkgebieden langs de Duivendrechtsevaart en cultuurhistorie wordt hiermee versterkt.

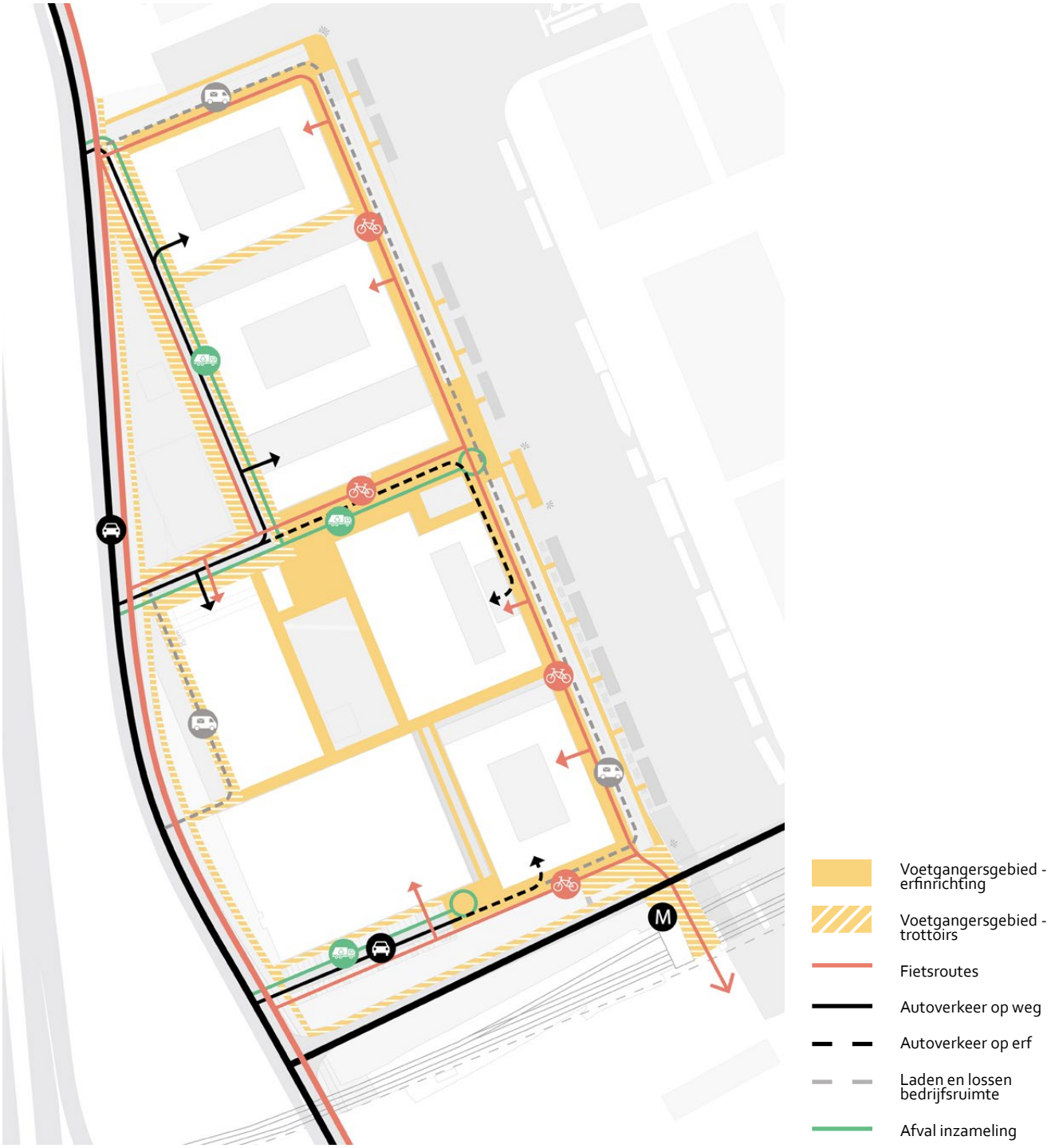
4.7 Verlichting en sociale veiligheid

Het plan voor de openbare ruimte houdt rekening met de sociale veiligheid van het transformatiegebied. Groen wordt zo toegepast zodat er geen hinder of onoverzichtelijke situatie ontstaat. Het hele plan wordt voorzien van een voldoende lichtniveau.

4.8 Kabels en leidingen

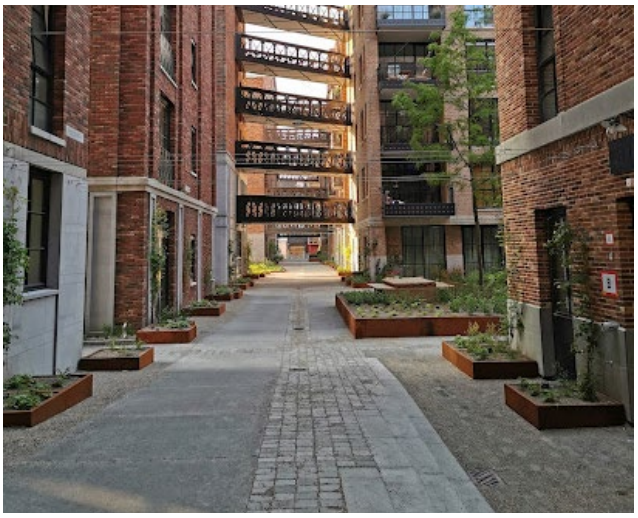
Het plan voor de openbare ruimte heeft consequenties voor de huidige ligging van kabels en leidingen (zie bijlage). Voor het plaatsen van bomen in het gebied zullen kabels en leidingen moeten worden verlegd.

Bij de aanleg van de openbare ruimte langs de Duivendrechtsevaart en de insteekhaven zullen enkele kleinschalige aanpassingen gedaan moeten worden om de aanplant van bomen in de groenzone mogelijk te maken. Wat betreft de leidingen langs de Joan Muyskenweg verandert er binnen het nieuwe GREX-gebied weinig.



Verkeersstromen

Referentiebeelden openbare ruimte



Steeg



Gebruik binnentuin



Trottoir en ruim begroeide boomspiegels



Outdoor fitness



Groene gevel



Robuust straatmeubilair op de kade



Verblijfsplek op het water



Verblijfsplek op drijvende tuinen



Groene kade met bomen



Ecologische waterkant



Verblijfsplek aan het water



Woonschip

Beeldkwaliteit 05

5.1 Beeldkwaliteitseisen

Om de ambities (behoud gebieds-DNA, samenhang in patchwork van gebouwen en sociale veiligheid in de openbare ruimte) voor het Muyskenkwartier waar te kunnen maken zijn er specifiek voor dit gebied beeldkwaliteitseisen opgesteld. Binnen heel Overamstel wordt een buurt ontwikkelt met een sterke eigen identiteit en sfeer, gevormd door een losse opzet van robuuste blokken waarbinnen een binnenwereld met een informeel karakter ontstaat. Middelen die ingezet worden om de samenhang in het patchwork van losse blokken te maken zijn een eenduidige inrichting van de openbare ruimte, eenvoud in het volume, specifieke bouwhoogte en het gevelmateriaal.

Het beeldkwaliteitskader is zodanig opgesteld dat het inspeelt op een mogelijke toekomstige afwaardering van de huidige snelweg A2, waardoor ruimte vrijkomt voor gebiedsontwikkeling. Het idee van een 'patchwork' van eenduidige volumes is dan uit te breiden over dit aangrenzende gebied.

Eenvoudige vorm: Gebouwen hebben een eenvoudige vorm en alzijdig karakter. Accenten, inkepingen en set backs in het volume worden spaarzaam ingezet en mogen het gevelbeeld niet overheersen. Sculpturaliteit volgt uit de functie of de positie in de stedenbouwkundige context en is geen architectonisch doel op zich. Een galerijontsluiting is niet toegestaan aan de straatzijden.

Dak: Ieder gebouw heeft een specifieke bouwhoogte, het doel is een gevarieerd totaalbeeld. De daken hebben een vanzelfsprekendheid, ze onderschrijven en versterken de eenvoudige hoofdvorm. Platte daken zijn overwegend in één bouwhoogte. Shed-, schaaldaken en ander daktypen zijn mogelijk. Daken worden volledig benut voor groen, waterberging en energieopwekking. Lagergelegen daken worden behandeld als vijfde gevel en worden zorgvuldig ontworpen.

Materiaal: De buitengevels van alle gebouwen bestaan uit overwegend één hoofdmateriaal: baksteen, metaal, hout of uit een dissonant. Dit zijn de gevelmaterialen van de al aanwezige gebouwen in het gebied. Alle verschillende hoofdmaterialen vormen tezamen een palet, zie de voorbeelduitwerking in de bijlage. De hoofmaterialen zijn herkenbaar als familie. De keuze voor een van de vier hoofmaterialen zal in



NDSM, Amsterdam



Nordhavn, Copenhagen



Strijp S, Eindhoven

overleg met de supervisor worden afgestemd. De dissonant is sporadisch verspreid over het gebied en wordt alleen toegestaan als er voldoende volumes zijn om van af te wijken. Het materiaal van deze categorie is nog een levend palet en zal met de tijd worden aangevuld.

Gevelmaterialen hebben zoveel mogelijk hun natuurlijke uitstraling en worden niet gekleurd, ze hebben reliëf en dieptewerking. Bij baksteen zijn bijvoorbeeld de rollagen duidelijk zichtbaar, is er een variatie in metselverbanden of is een palet van hergebruikte stenen denkbaar. Steenstrips en gebakken keramische tegels hebben niet de voorkeur maar zijn onder voorwaarden toegestaan; wanneer de dilatatievoegen niet zichtbaar zijn en het materiaal ook 'de hoek om gaat' zodat ze een bepaalde dikte en massiviteit tonen bij ramen en andere inkepingen. Minerale steenstrip zijn niet toegestaan.

Glas heeft een ondergeschikte uitstraling in de gevel, bijvoorbeeld door verdiepte ligging in de gevel.

Functie afleesbaar: De uitstraling van de gebouwgevels is passend bij het gebieds-DNA van het oorspronkelijke werkgebied. De functie wonen is afleesbaar, zonder dat het klassieke woongebouwen zijn.

Gevelgroen: Om een groene binnenwereld tussen de bouwblokken te creëren is het de wens om op daarvoor geschikte plekken rondom de gebouwen gevelgroen te maken. Gedacht wordt aan beplanting door klimplanten in voldoende wortelruimte, bij voorkeur in de volle grond. Het gevelgroen kan zich in de openbare ruimte bevinden en wordt aangelegd en beheerd door de eigenaar van het kavel. Ook nestkasten worden opgenomen in de gevels. De juiste positionering van de nestkasten worden afgestemd met een ecoloog. De beplanting van het gevelgroen zal worden afgestemd op het materiaalgebruik.

Techniek: Een goede inpassing van geluid reducerende maatregelen en zonnepanelen is belangrijk; ze zijn een integraal onderdeel van de architectuur en overheersen het gevelbeeld niet.

Installaties worden inpandig opgelost of zijn integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. Ze zijn nadrukkelijk niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en hebben een neutrale kleurstelling. Technische ruimten en installaties in de plint ten



Functie wonen afleesbaar (De Vijzel, Amsterdam)



Functie wonen afleesbaar (De Warmoes, Amsterdam)



Plint met variabele hoogte naar gelang de functie (Lieven de Key, Amsterdam)

behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw.

Plint: De plint heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde, de rooilijn mag incidenteel terug liggen. Entrees van parkeergarages, techniekruimten, expeditie, containerruimten enz. zijn verspreid over de gevel om lange aaneengesloten dichte gevels te voorkomen.

De verdiepingshoogte van de plint is royaal vormgegeven en passend bij zowel het bovenliggende volume alsook de achterliggende functie; hoofdentrees en bedrijfsruimtes hebben een minimale hoogte van 4,5 meter en zijn hoger dan bijvoorbeeld een woonverdieping, maar de plinthoogte is nooit minder dan 3,5 meter. De plint heeft een open karakter met toegangen aan de straat. Belangrijk is dat de plint in hoogte varieert en bestaat uit zoveel mogelijk kleinere units met elk een eigen entree. Dit om lange doorgaande (glazen) wanden waar niks gebeurt te voorkomen. De werkplinten hebben een bij deze functie passende uitstraling. Het gevelmateriaal van de plint kan afwijken van het hoofdmateriaal maar ondersteunt de uitstraling het hoofdvolume.

De gevels van de onderste lagen van de gebouwen versterken het type openbare ruimte waar ze aan grenzen en gaan daar een relatie mee aan. Het programma en de uitstraling van de plint is passend bij de sferen van de verschillende typen openbare ruimte waar het aan grenst. De buurtstraat heeft een karakter met reuring en levendigheid, publieke functies zoals horeca en heeft transparante en uitnodigende gevels in de plint. De kade langs de Duivendrechtsevaart heeft door een autoluw karakter en het zicht op het water veel verblijfskwaliteit, de plinten die aan de kade grenzen zijn afwisselend gevuld met wonen, horeca en bedrijven. De autovrije wandel- en fietspaden/ doorsteken hebben een meer intieme sfeer door o.a. woonprogramma en kleinschalige bedrijven in de plint.

De aansluiting van de gebouwen op het maaiveld is zorgvuldig ontworpen, en gaan een interactie aan met het type openbare ruimte waar ze aan grenzen.

Parkeren: Parkeergarages worden binnen en/of onder de bouwblokken opgelost en zijn aan het straatbeeld onttrokken. Een half verdiepte garage en een garage op maaiveld dient minimaal 7,5 meter terug te liggen van de gevelrooilijn. Daardoor blijft er ruimte voor een woon/werkfunctie aan de straat, met een begane grondniveau dat aansluit op het aangrenzend maaiveldniveau.

Een parkeermachine of parkeren op de 2e verdieping wordt zo min mogelijk aan de gevel en als architectonische opgave ingepast. De architectonische uitwerking is stedelijk verweven met de massaopbouw en de detaillering is zorgvuldig en evenwichtig. De gevel is een volwaardige gevel en is semitransparant of heeft een groene uitstraling.

Inritten, hellingbanen (inclusief de vlakstand) en toegangsbediening van parkeergarages worden geïntegreerd in de bebouwing binnen de gevellijn van het gebouw. Garagedeuren- of hekken liggen maximaal 0,5 meter terug van de voorgevelrooilijn, om donkere nissen en onbestemde schuilplekken te voorkomen.

Fietsparkeren: Fietsenbergingen zijn een volwaardig onderdeel van het gebouwontwerp. De toegang tot de stalling is gelegen op de begane grond en wordt ontworpen als een fietslobby; royaal vormgegeven met een volwaardige (transparante) gevel en goede verlichting.

Woonboten en woonarken: Woonboten en -arken hebben maximaal één laag. De daken van de woonarken zijn overwegend plat en hebben een groen vegetatiedak al dan niet gecombineerd met zonnepanelen. Andere technische installaties zijn niet toegestaan op het dak. Het dak wordt gezien als vijfde gevel. Het ontwerp van het terras is in samenhang met de woonboot vormgegeven.

5.2 Supervisie

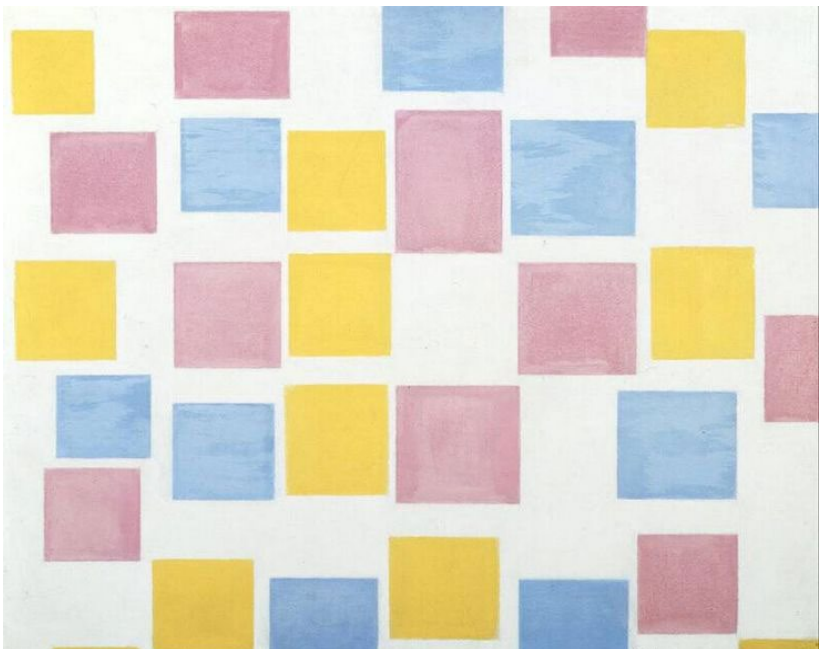
Het plangebied valt onder het werkterrein van de supervisor van Overamstel. Voor de supervisor is een belangrijke rol weggelegd om de integrale stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit van plannen te bewaken. Ook adviseert de supervisor over het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Dit advies gaat - ter ondersteuning - naar de Commissie Omgevingskwaliteit als het eindverantwoordelijk orgaan.

5.3 Welstandscriteria

Het bestaande ruimtelijk systeem 'Bedrijventerrein 10A' is niet meer passend en zal worden gewijzigd in 'Samengestelde Woonblokken 8E'. Het bestaande welstandsniveau 'gewoon' blijft gehandhaafd, maar door de aanwijzing als transformatielocatie geldt voor de duur van de transformatie het welstandsniveau 'bijzonder'. Voor nieuwbouw en ingrijpende wijzingen aan bestaande bebouwing bevat het Stedenbouwkundig plan Muyskenkwartier uitgangspunten om de veranderingen in goede banen te leiden. Voor het beheer van de bebouwing zijn de criteria van het ruimtelijk systeem 'Samengestelde Woonblokken 8E' en de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen van toepassing uit de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam.

Uitzondering op de criteria zijn:

- Gebouwen hebben op maaiveldniveau niet altijd een bewoond karakter, maar zijn wel altijd gevuld met levendig programma. Afhankelijk van de positie in het plangebied zijn de plinten gevuld met bedrijfsruimte, wonen, voorzieningen, kleinschalige kantoorruimtes en horeca.
- Gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige en groene straten.



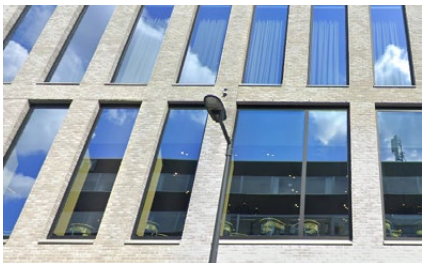
Schilderij Mondriaan 'Compositie met kleurvlakjes, 1917
als inspiratie voor de materialisering van de gebouwen

Patchwork principe van materialen

Bestaande materialisatie bebouwing



Baksteen



Van der Valk Hotel: Metselwerk
(onduidelijk steenstrips of volsteens)

Hout



Studentenhuisvesting: glazen schuifpanelen,
houten latten

Metaal



Colafabriek Expeditieruimte:
Metalenplaten met glas

Dissonant: uitzonderingen



Johnny River gebouw

Voorbeelduitwerking toekomstige materialisatie bebouwing



Baksteen



'Blok 63' - Strijp S, Pauwert Architecten:
+ Verfijnd gebruik baksteen + ‚heldere structuur
+ Functie afleesbaar, knipoog naar erfgoed

Hout



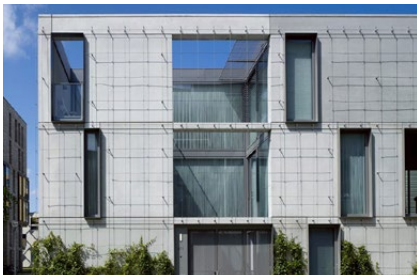
Koffiefabriek: houten gevel (scheepsvloeren), gerycled beton of granulaat in gevelpanelen plint

Metaal



'4 Pancras Square' - London Eric Parry Architects
Staal - + Stoer, robuust blok + Hoge plasticiteit/ reliëf + Oprecht gebruik materiaal

Dissonant: uitzonderingen



Funen Amsterdam: beton en groen, +duidleijk hoofdvolume, groene gevel verkoelende werking

BELEIDS -EN TECHNISCHE ASPECTEN 06

6.1 Verkeer

Het Muyskenkwartier ligt binnen de ring A10, met potentieel goede aansluitingen op het stedelijk weefsel van Amsterdam. Op dit moment is het gebied vooral goed ontsloten per auto. In de nieuwe situatie ligt de focus juist op goede fiets- en voetgangersverbindingen en openbaar vervoer en wordt de auto minder dominant.

De nieuwe verkeerssituatie wordt in samenhang met de mogelijke afwaardering van de A2 en de overige gebieden in Overamstel bekeken. Voorlopig vormt de Joan Muyskenweg de hoofdontsluiting. Op dit moment is het Muyskenkwartier vooral een gebied met een drukke ochtend- en avondspits van werknemers. Een verkeersstudie voor heel Overamstel laat zien dat de geplande mix van wonen en werken een gunstig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen in de spits.

Elektrisch rijden

Alle tekenen wijzen erop dat elektrisch rijden de toekomst heeft. Door daar nu in gebouwen op te anticiperen worden dure aanpassingen in de toekomst vermeden. Voor de openbare ruimte is het uitgangspunt dat 20% van de parkeerplaatsen is voorzien van laadpalen en dat de overige 80% daarop is voorbereid met mantelbuizen en een passende capaciteit van het elektriciteitsnet.

Parkeernormen auto

Volgens de Nota Parkeernormen Auto (juni 2017) worden in nieuwe situaties geen vergunningen voor parkeren op straat meer uitgegeven, maar dienen bewoners, kantoren bedrijven op eigen terrein te parkeren. Alleen voor bezoekers en laden/lossen resteren nog plekken op straat.

De parkeernormen zijn te vinden in het Nota Parkeernormen Auto (gemeente Amsterdam). Ontwikkelaars worden gestimuleerd innovatieve mobiliteitsconcepten in hun gebouwen toe te passen.

Overamstel is, ten tijde van de vaststelling van dit stedenbouwkundig plan, een B-locatie. Bij de vaststelling van nieuw parkeerbeleid kan het gebied mogelijk een A-locatie worden. De gevolgen van dit nieuwe parkeerbeleid zijn lastig in te schatten. Verwacht wordt dat minder dan de helft van de woningen een parkeerplaats nodig heeft. In het schetsontwerp van de openbare ruimte zijn aanzienlijk minder parkeerplaatsen dan nu aanwezig. Het aantal parkeerplekken kan nog verminderen door de realisatie van laad/los-voorzieningen en meer fietsparkeren voor bezoekers. Overdag tijdens werkdagen kunnen de niet-woonfuncties ook gebruik maken van de bezoekersparkeerplaatsen voor de woningen. Ook voor bedrijven en voorzieningen geldt dat er geen parkeervergunningen voor personeel wordt uitgegeven. Deze functies zullen op eigen terrein moeten parkeren. Bij het indienen van de omgevingsvergunning is het vigerende parkeerbeleid leidend.

Openbaar vervoer

Op dit moment is het gebied vooral gericht op de auto, maar in de toekomst ligt de focus op langzaam verkeer en OV. Metrostation Overamstel ligt op loopafstand van de buurt en biedt snelle toegang tot de knooppunten Amstelstation en Duivendrecht.

Langzaam verkeer

Het fietsgebruik in Amsterdam groeide in de afgelopen 20 jaar van 340.000 dagelijkse fietsritten in 1990 naar 490.000 in 2008 en 665.000 in 2018. Deze groei zet door. Ook het fietsgebruik in het Muyskenkwartier en Overamstel zal sterk groeien met de transformatie naar een gemengd woon/werkgebied.

Het Muyskenkwartier wordt dan ook primair ingericht op langzaam verkeer. Op dit moment is hier echter nog geen fijnmazig fietsnetwerk. Belangrijke ontbrekende schakels zijn verbindingen over de Amstelscheg. In dit SP wordt nog niet in deze wens voorzien, maar zal gaan spelen als de A2 wordt afgewaardeerd.

Parkeernormen fiets en scooter

In de uitwerking zal aandacht worden besteed aan voldoende en goed bereikbare fietsenbergingen. De Nota Parkeernormen Fiets & Scooter stelt dat een gezamenlijke fietsenberging door de gemeente onder voorwaarden als gelijkwaardig aan individuele fietsbergingen wordt gezien. Een van die voorwaarden is gemakkelijke bereikbaarheid; het moet weinig tijd en moeite kosten om vanaf de straat de fietsenberging te bereiken. De gezamenlijke fietsenberging heeft de voorkeur boven individuele

fietsenbergingen. Een gezamenlijke fietsenberging kan voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden gestald. Hierbij moet ook voldoende ruimte gecreëerd worden voor bijzondere modellen, zoals bakfietsen en gemotoriseerde tweewielers.

De hoofdentrees van fietsenstallingen zullen zowel aan de Duivendrechtsevaart als aan de hoofdontsluiting liggen ten behoeve van de levendigheid van de kade.

6.2 Bewegende stad

In Amsterdam doet één op de drie volwassenen te weinig aan beweging en een kwart van de kinderen onder de 14 jaar heeft overgewicht. Het stedelijk programma De Bewegende Stad wil daar verandering in aanbrengen. Onderdeel van het programma is 'De Amsterdamse beweeglogica', die een relatie legt tussen de inrichting van de stad en de keuze van mensen om te bewegen:

- De bewegende stad geeft ruim baan aan de fietser en de voetganger;
- In de bewegende stad is sport om de hoek;
- In de bewegende stad is een speeltuin voor jong en oud;
- In de bewegende stad wordt niet stil gezeten.

Het planconcept van het Muyskenkwartier voldoet aan vrijwel alle bouwstenen van de Bewegende Stad. In het ontwerp staan fietsers en voetgangers centraal. Een informeel netwerk van tussenstraten verbindt mensen, voorzieningen en sportfaciliteiten.

De routes langs Duivendrechtsevaart sluiten nu beperkt aan op de directe omgeving maar met de mogelijke afwaardering van de A2 zal dat sterk worden verbeterd. Met de nieuwe routes zijn ook de voorzieningen in de Amstelscheg dichtbij, waaronder het volkstuinencomplex Amstelglorie, en drie roeiverenigingen. In de openbare ruimte komen de volgende voorzieningen die bewegen in het algemeen zullen bevorderen:

- Speelgelegenheden voor uiteenlopende leeftijden;
- Brede kades en stoepen;
- Een speelveld centraal in de buurt van voor uiteenlopende leeftijden;
- Verschillende speelplekken voor kleine kinderen;
- Bankjes voor jong en oud.

6.3 Duurzaamheid

Het gemeentelijke Duurzaamheidsbeleid (Routekaart Klimaatneutraal, Strategie Circulair, Strategie Klimaatadaptatie) draagt in belangrijke mate bij aan het ontwerp en de invulling van het Muyskenkwartier. Met name voor de thema's duurzame energie, gezondheid, klimaatbestendigheid, circulair bouwen en afval.

Duurzame energie en aardgasvrij

Een duurzame stad heeft een beperkt energieverbruik. Het Amsterdamse beleid gaat uit van klimaat neutrale nieuwbouw, met energie neutrale of energieleverende gebouwen (Routekaart Klimaatneutraal, 2019). Dit betekent dat gebouwen al in hun ontwerp rekening houden met een zo energiezuinige opzet. Energie wordt zoveel mogelijk lokaal en duurzaam opgewekt, door bijvoorbeeld zonnepanelen. Voor het Muyskenkwartier geldt deze ambitie.

Volgens de gemeentelijke strategie 'Naar een stad zonder aardgas' (2016) moet de stad geleidelijk aan onafhankelijk worden van aardgas voor het verwarmen van gebouwen. Nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op aardgas en wordt verwarmd op lage temperatuur. In dit gebied is geen aansluitverplichting op stadswarmte. Dit gebied is zeer gunstig voor lage-temperatuur bodemenergie middels warmte-koude opslag in de grond (wko). Oplossingen voor bodemenergie per kavel leveren geen negatieve ontwikkelkansen voor overige kavels en interfereren niet met elkaar.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering leidt tot periodes van extreme hitte, droogte en regen, die zonder maatregelen grote overlast en schade veroorzaken. Het is daarom de ambitie om de stad klimaatbestending te maken. Het Muyskenkwartier voldoet aan de Basisveiligheidseisen Klimaatbestendige Nieuwbouw van de MRA.

Door de herontwikkeling van de het Muyskenkwartier neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af en het aandeel groen, c.q. onverhard neemt aanzienlijk toe. Er worden naast de 52 bestaande bomen ruim 130 nieuwe bomen aangeplant.

Berekeningen wijzen uit dat forse neerslag van 60 mm/24 uur zonder schade in de buurt kan worden opgevangen. De openbare ruimte en de gebouwen kunnen 50% bergen en het gescheiden rioolsysteem doet de rest. Mocht de bui groter zijn, dan zijn de straten zo ingericht dat het regenwater via het maaiveld kan afwateren naar de Duivendrechtsevaart (zie de kaarten in de bijlage).

Regenwater wordt zoveel mogelijk weer aan het grondwater toegevoegd door het op te vangen in groene parken, tuinen, daken en geveltuinen en waterdoorlatende verharding. Op de kavels wordt regenwater geborgen minimaal conform de hemelwaterverordening en bij voorkeur gebufferd voor hergebruik, i.e. voor irrigatie van planten.

De randen van het buurtpark worden gebruikt om regenwater uit de buurt te verzamelen en, zo mogelijk zichtbaar, gereguleerd af te laten stromen.

De openbare ruimte is droogte- en hitteresistent ingericht door de beplanting en materiaal van de bestrating hierop uit te kiezen. Ook de gebouwen kiezen voor gevelmaterialen die zo min mogelijk bijdraagt aan opwarming van de omgevingstemperatuur.

Circulair gebouwde omgeving

Het is de ambitie om het Muyskenkwartier circulair te bouwen. Bestaande gebouwen worden hergebruikt of ontmanteld met hoogwaardig hergebruik van materialen. Nieuwe gebouwen worden volgens de principes van het Nieuwe Normaal gerealiseerd. De ambitie is dat het Muyskenkwartier voldoet aan de Green Deal Houtbouw van de MRA.: minimaal 20% van de woningbouwproductie in het gebied is van hout of ander biobased materiaal.

Circulair bouwen richt zich op het toepassen van herbruikbare materialen van duurzame bron, bijvoorbeeld biobased of gerecyclede materialen. Om materialen na einde levensduur te kunnen hergebruiken, is het van belang om demontabel te bouwen en de materialen te registreren in een materialenpaspoort. Ook is het van belang om adaptief te bouwen zodat het gebouw de veranderende wensen van meerdere generaties kan accommoderen, desnoods van functie kan veranderen, en zo langer meegaat. Voor de gebouwschil worden hoogwaardige materialen ingezet. Het Nieuwe Normaal helpt bij het ontwerpen naar de standaarden van circulair bouwen, door zich te focussen op drie thema's en 9 indicatoren. Voor meer informatie zie: https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/nieuwbouw/raamwerk/

In de openbare ruimte worden zoveel mogelijk hergebruikte materialen toegepast. Nieuw materialen hebben een lage milieu-impact.

Afvalinzameling

De gemeente wil het scheidingspercentage voor huishoudelijk afval omhoog brengen van 19% in 2013 naar 65%. Daarvoor zijn gemeentelijke richtlijnen voor nieuwbouwprojecten in de maak en het Muyskenkwartier zal daarop voorsorteren. De essentie van het nieuwe beleid is dat bewoners hun glas, papier en GFT dichtbij de woning kwijt kunnen in ondergrondse containers, en het dan nog resterende afval ergens in de wijk kunnen brengen. Het is de bedoeling dat ook grofvuil naar een inzamelpunt wordt gebracht. Het afvalpunt Rozenburglaan ligt dichtbij de het Muyskenkwartier.

De ondergrondse containers van het Muyskenkwartier staan in de Wenckebachweg, langs de Duivendrechtsekade, op het pleintje en in de zijstraten. Bij de locatiekeuze voor de containers wordt rekening gehouden met maximale loopafstanden. Door gebruik te maken van perscontainers kan het aantal bakken worden beperkt. Bij hoogbouw heeft de ruimtelijke inpassing van (ondergrondse) containers bijzondere aandacht. Amsterdam streeft naar een gezamenlijke inzameling van bedrijfsafval en huishoudelijk afval, om zo minder vervoersbewegingen en dus een beter (verblijfs-) klimaat te bevorderen.

Gezondheid

Luchtverontreiniging van verkeer is een belangrijke oorzaak van ziekte en vroegtijdig overlijden. Voor het Muyskenkwartier is de inzet om autogebruik zoveel mogelijk in te perken, bijvoorbeeld met een lage parkeernorm. Daarnaast wordt stadsbreed gestreefd naar verduurzaming van het verkeer (openbaar vervoer, schone motoren, elektrisch rijden).

6.4 Waterkering

Langs de kade van de Duivendrechtsevaart ligt de kernzone van de (verholen) waterkering. Die kernzone is onderdeel van een theoretisch dijkprofiel oftewel 'Legger', die zich vaak onder het maaiveld bevindt, en het gebied moet beschermen tegen een overstroming. In dit profiel mag in de toekomst niet (meer) worden gebouwd. Bij de herontwikkeling van het Muyskenkwartier wordt rekening gehouden met eisen vanuit de legger. Het maaiveld is of wordt opgehoogd tot +0,7 meter NAP en de nieuwe bebouwing staat 16,5 meter uit de oever van de Duivendrechtsevaart. Bij het plaatsen van bomen wordt rekening gehouden met eisen vanuit de legger.

6.5 Natuur

Het Muyskenkwartier ligt aan de zuidzijde van het plangebied - tussen de taluds van De Heusweg en metro - in de Hoofdgroenstructuur. Deze zone maakt ook deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, die een ecologische corridor is tussen Diemerscheg en Amstelscheg. In het natuurwaardenonderzoek van het Duivendrechtsevaart gebied zijn binnen het plangebied geen beschermde vogels, planten en vissen aangetroffen. In de bomen en op het water kunnen wel nesten zitten die tijdens het broedseizoen met rust gelaten moeten worden.

Er zijn wel een aantal beschermde zoogdieren reptielen en amfibieën aanwezig; de bosmuis, egel, gewone pad, groene kikker, bruine kikker en kleine watersalamander. Voor deze dieren geldt de normale zorgplicht en een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij sloop of renovatie van bebouwing moet altijd onderzoek worden verricht naar nestplaatsen van bijzondere soorten vogels en zoogdieren.

Natuurinclusief bouwen

Nieuwbouw en renovatie bieden potentieel interessante kansen om de biodiversiteit van Amsterdam te vergroten, bijvoorbeeld met neststenen voor mussen, gierzwaluwen en spreeuwen. Ook voor vleermuizen kunnen voorzieningen worden ingepast. De beplanting in de openbare ruimte is afgestemd op deze doelsoorten.



Hergerbuik van meerpalen in gevel

Nestkasten moeten geïntegreerd in de gevels worden toegepast in alle bouwvelden. Dit kan zichtbaar of vrijwel onzichtbaar. Welke natuurinclusieve maatregelen toegepast worden en op welke manier wordt afgestemd met de stadsecoloog. Het handboek NIB biedt meer informatie. Alle nieuwbouw voldoet aan het puntensysteem NIB met minimaal 30 punten.

Groene daken en gevels

Ook groene daken en gevels vallen onder 'natuurinclusief bouwen' en bieden grote voordelen, voor de biodiversiteit, klimaatadaptatie en de gezondheid en woonkwaliteit voor bewoners:

- Groene daken met retentiekratten zijn een maatregel om te voldoen aan de hemelwaterverordening: regenwater wordt gebufferd om overstroming op straat te voorkomen. Het regenwater kan ook op de kavel zelf worden hergebruikt voor irrigatie.
- Groene daken hebben een isolerende werking en dragen zomers als ook winters bij aan een aangename binnentemperatuur.
- Zonnepanelen op groene daken hebben een langere levensduur en betere prestatie door de verkoelende werking van de beplanting.
- Groene daken en gevels zuiveren de lucht; bieden voedsel en nestgelegenheden voor insecten en vogels.



Egel:
Leefgebied: talrijk in loofbossen met ondergroei, vochtige weiden en grasvelden. Voornamelijk in tuinen met struiken en hagen.
Voedsel: rupsen, slakken, wormen en maden.



Slakken:
Leefgebied: verscholen in de vegetatie, onder afgevallen bladeren of dood hout, onder stenen, in spleten.
Voedsel: voornamelijk planten, maar ook aas, paddenstoelen en schimmels.



Regenworm:
Leefgebied: ondergronds in een niet te droge bodem.
Voedsel: plantenresten en bladeren.



Snoek:
Leefgebied: helder water.
Voedsel: (zieke) vissen, kreeftachtigen en knaagdieren, jonge watervogels en soortgenoten.



Stekelbaars:
Leefgebied: kleiner, helder, ondiep water met dichte vegetatie.
Voedsel: dierlijk plankton. Ook eieren en larven van vissen en amfibieën.



Boomvalk:
Leefgebied: stadsparken, parklandschappen, buitenwijken van steden. Broedt het liefst in halfopen bos of solitaire bomen met oude ekster of kraaiennesten.
Voedsel: zwaluwen, kwikstaarten, leeuweriken, spreeuwen, gorzen, mussen, vinkachtigen, libellen en vliegende insecten.



Libellen:
Leefgebied: natuurvriendelijke oever, riet en planten.
Voedsel: muggen, vliegjes, motjes, enzovoorts. Soms ook grotere insecten, zoals vlinders.



Huismus:
Leefgebied: rommelige menselijke omgeving, met struikgewas, schuren, weilanden met vee, rommelige tuinen en holtes in muren en daken.
Voedsel: zaden, granen, insecten, bloemknoppen, brood, bessen, pinda's en vetbollen.



Oeverzwaluw:
Leefgebied: gebieden met grote open wateren en rivieren, waarlangs steilranden.
Voedsel: boven het water vliegende insecten.



Ringslang:
Leefgebied: waterrijke habitats, veelal op zandgronden op de overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden. Ze leggen eieren af in broeihopen.
Voedsel: voornamelijk amfibieën en soms andere gewervelde dieren waaronder vissen.



Stekelbaars:
Leefgebied: kleiner, helder, ondiep water met dichte vegetatie.
Voedsel: dierlijk plankton. Ook eieren en larven van vissen en amfibieën.



Watersalamander:
Leefgebied: poelen en vijvers.
Voedsel: watervlooien, kleine slakken, regenwormen, kleine vissen 5 cm bijvoorbeeld stekelbaars en larven.



Groene kikker:
Leefgebied: vennen, vijvers, poelen, grote plassen, sloten en beken.
Voedsel: verschillende soorten insecten, krekels, spinnen en slakken. Soms ook een muis, een vogel, een vis of een salamander.



Watersalamander:
Leefgebied: kleine vijvertjes en poelen.
Voedsel: watervlooien , kleine slakken, regenwormen, kleine vissen 5 cm bijvoorbeeld stekelbaars, larven.



Regenworm:
Leefgebied: ondergronds in lange verticale gangen onder het grondoppervlak.
Voedsel: dood organisch plantaardig materiaal, plantenresten en bladeren die op de bodem liggen.



Libellen(larve):
Leefgebied: in het water, in de waterbodem, in water- of oeverplanten, of op modder op de oever.
Voedsel: waterdiertjes die kleiner zijn dan zijzelf. Kannibalisme komt bij de meeste soorten voor.



Posthoornslak:
Leefgebied: ondersteboven hangen aan het wateroppervlak.
Voedsel: draadalgen, wieren, plantenresten (afgestorven).



Rivierdonderpad:
Leefgebied:in het water met veel schuilplaatsen, zoals stenen, takken, boomwortels.
Voedsel: vlokreeften, waterpissebedden, muggenlarven, kleine visjes en visseneieren.



Muggen(larve):
Leefgebied: vochtige grond, zoals meren, sloten, vijvers, moerassen en stilstaand water onder of op gebouwen.
Voedsel: Vrouwtjes zuigen bloed. De mannetjes zijn vriendelijke planteneters die leven op nectar van bloemen en vruchtensap.



Stekelbaars:
Leefgebied: kleiner, helder, ondiep water met dichte vegetatie.
Voedsel: dierlijk plankton. Ook eieren en larven van vissen en amfibieën.



Waterpissebedden:
Leefgebied: stilstaand tot zwak stromend water en houdt zich vaak op onder stenen of in waterplanten.
Voedsel: typische afvaleter.

7.1 Ontwikkelstrategie

De eigendomssituatie in het Muyskenkwartier loopt uiteen. Een groot deel van de openbare ruimte en kavel 1 zijn eigendom van de gemeente. Twee ontwikkellocaties zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven en de tijdelijke studentenhuisvesting is in volledig eigendom van derden. Dit betekent dat een deel van de herontwikkeling van het gebied in goed overleg met de bestaande erfpachters en eigenaren gestalte moet krijgen. De komende periode wordt overleg met alle belanghebbenden gevoerd. In samenspraak met de eigenaren en erfpachters wordt bezien of het mogelijkheden is voor de eigenaren tot ontwikkeling van de locaties te komen en/ of dat verwerving door de gemeente wenselijk of noodzakelijk is.

7.2 Juridische voorbereiding

Bestemmingsplan

Om de gewenste ontwikkeling volgens het Stedenbouwkundig Plan mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor kavel 1 loopt op dit moment een bestemmingsplanprocedure. Na overleg met de belanghebbenden in het gebied, worden afwijkingen van het omgevingsplan (een zogenaamde TAM-omgevingsplan) en/of buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) voorbereid. Of dit een of meerdere ruimtelijke procedures zullen zijn is onder meer afhankelijk van de vraag of en op welke wijze afspraken gemaakt kunnen worden met de eigenaren en erfpachters in het gebied over de ontwikkeling van hun locaties.

Milieueffectrapportage

Voor het hele projectgebied Overamstel heeft de gemeenteraad op 27 november 2013 de bijbehorende Milieueffectrapportage (MER) Overamstel aanvaard. Deze MER heeft ook betrekking op het Muyskenkwartier en is onderdeel van deelgebied 5. In het maximumalternatief wordt uitgegaan van een afgewaardeerde A2 en is het programma dit deelgebied 3,050 inwoners en 2216 arbeidsplaatsen. Met dit Stedenbouwkundig Plan blijven we binnen dit programma.

7.3 Communicatie

Informeren

Ondernemers, bewoners en overige belanghebbenden worden tijdens de inspraakperiode via diverse kanalen geïnformeerd over de plannen voor Overamstel in het algemeen en voor het Muyskenkwartier in het bijzonder. Dit gebeurt via de website, nieuwsbrieven, bewonersbrieven en inloopavonden.

Consultatie en dialoog

Naast informeren is ook sprake van consultatie en dialoog met de omgeving. Er wordt ruim de tijd genomen voor gesprekken met de bedrijven en overige belanghebbenden in dit gebied, zodat zij kunnen meedenken over de herontwikkeling van het gebied.

Het Stedenbouwkundig Plan is besproken in drie expertiseteams: Openbare Ruimte & Mobiliteit en Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling. De adviezen zijn meegenomen in het Stedenbouwkundig Plan.

Participatie

In de uitwerking van de openbare ruimte kunnen omwonenden en bedrijven participeren in de planvorming. Bijvoorbeeld bij het opstellen van een definitief ontwerp voor het buurtpark, die samen met de stadstuin een centrale ontmoetingsruimte voor de buurt zal vormen.

7.4 Financiële uitvoerbaarheid

Afgezien van de openbare ruimte en kavel 1 is de grond in het plangebied het Muyskenkwartier voor het overgrote deel niet in eigendom van de gemeente, of het is in erfpacht uitgegeven. Als erfpachters van een kavel zelf willen ontwikkelen, dienen zij met de gemeente afspraken te maken over het betalen van de gemeentelijke kosten. Dit kan op basis van een overeenkomst. Het Stedenbouwkundig Plan en daarbij behorende ontwikkelstrategie is doorgerekend en blijkt economisch uitvoerbaar. De financiële paragraaf met risicoanalyse worden als bijlage met het Stedenbouwkundig Plan meegestuurd (kabinet).

7.5 Planning besluitvorming

Dit Stedenbouwkundig Plan zal samen met de bijbehorende grondexploitatie in de gemeenteraad worden vastgesteld. Het besluitvormingsproces ziet er als volgt uit:

1. Inspraak: na vrijgave door het college van B&W wordt het concept Stedenbouwkundig Plan 6 weken lang ter inzage gelegd. In deze periode worden ook informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bedrijven en direct omwonenden.

2. Nota van beantwoording: de ingekomen inspraakreacties worden vastgelegd in een Nota van Beantwoording. Daarin worden ook eventuele aanpassingen van het Stedenbouwkundig Plan genoemd en meteen doorgevoerd in het plandocument zelf.

3. Bestuurlijke besluitvorming: het (aangepaste) Stedenbouwkundig Plan Muyskenkwartier gaat samen met het bijbehorende Investeringsbesluit, naar het college van B&W en naar de gemeenteraad.

4. Openbare ruimte plan en verdere planontwikkeling: de gemeente maakt met elk zittend bedrijf en initiatiefnemer individuele (proces) afspraken over de herontwikkeling, wat en wanneer er wordt gebouwd, de verdeling van plankosten en het nieuwe erfpachtcanon. Het schetsontwerp van de openbare ruimte wordt in een volgende fase uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Dit plan wordt ter inspraak voorgelegd aan bewoners en stakeholders. Na eventuele aanpassingen wordt het bestuurlijk vastgesteld.

Het streven is om in 2025 te beginnen met de herontwikkeling en bouw van het eerste bouwveld. Die planning is uiteraard afhankelijk van het proces van inspraak en besluitvorming en kan mogelijk vertragen.

COLOFON

TITEL

Stedenbouwkundig Plan Muyskenkwartier

vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 mei 2025

OPDRACHTGEVER

Grond & Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam.

AUTEURS RUIMTE & DUURZAAMHEID

Ellen Monchen, Roelof Koudenburg, Mathieu Derckx, Valérie Deckers, Martien Borggreve, Barbara Ruyssenaars, Viola Smit, Martha Seitanidou, Arjan Verhoef, Frits Wolters.

GROND EN ONTWIKKELING & PROJECTMANAGEMENTBUREAU

Jules Pollaert, Rodney Lindveld, Theo Borgdorff, Hugo Wind.

INGENIEURSBUREAU AMSTERDAM

Marcel van Houten, Chris Hordijk, Stefan Donselaar.

INFORMATIE

https://www.amsterdam.nl/projecten

Waar mogelijk hebben we de oorspronkelijke eigenaar van copyright op foto's toestemming voor gebruik gevraagd/verkregen. Veel fotomateriaal staat evenwel op verschillende websites en dan is het niet eenvoudig de oorspronkelijke eigenaar te vinden. We nodigen iedereen die denkt dat we zijn copyright schenden uit ons te contacteren, zodat we toestemming kunnen verkrijgen of de foto verwijderen/ vervangen.

Kaarten en inhoud zijn zo accuraat mogelijk weergegeven. Afwijkingen t.o.v. de daadwerkelijke situatie zijn mogelijk.



