Gemeente Amsterdam



Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III

Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal

2021-2024

Colofon

Uitgave
Gemeente Amsterdam
Cluster Ruimte en Economie
Ruimte en Duurzaamheid
Projectgroep Amstel III

Verantwoordelijk bestuurders
Marieke van Doorninck
Dirk de Jager

Ambtelijk opdrachtgever
Ellen Nieuweboer

Projectmanager
Tamara Smit

Contact
Amstel3@amsterdam.nl

Projectgroep Actualisering Investeringsbesluit Amstel III
Marjolein Baarbé
Els de Cannière
Marcel Klooker
Brian Maduro
Tamara Smit
Stephan Sliepenbeek
Berjen Zoetbrood

Tekstschrijvers
Niels Heijdenrijk
Stijn Stam

Vormgeving
Stijn Stam

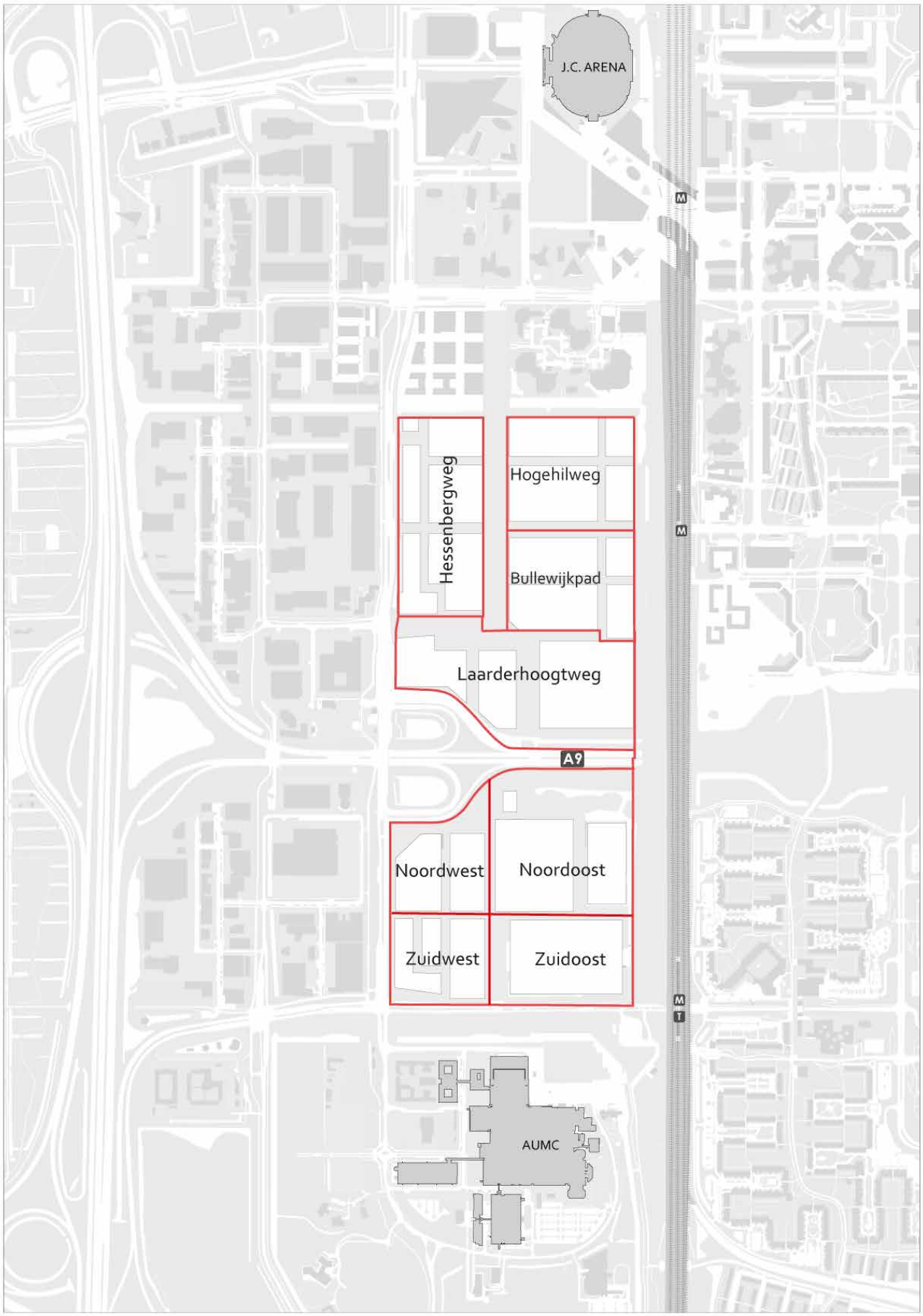
Inhoud

5 Deelgebieden

5 Inleiding
6 Hogehilweg
8 Bullewijkpad
10 Hessenbergweg
12 Laarderhoogtweg
13 Noordoost
14 Noordwest
16 Zuidwest
18 Zuidoost

21 Kaartmateriaal Actualisering Investeringsbesluit Amstel III

22 Fases bebouwing
24 Rust ruis reuring
26 Groen blauw
28 Openbare ruimte
30 Mobiliteit
32 Hoogbouw
34 Visiekaart



Deelgebieden Amstel III waar woningbouw is voorzien

Deelgebieden

Inleiding

In deze bijlage worden de uitgangspunten uiteengezet voor de massa-opbouw, de entrees en de typering van de openbare ruimte in de deelgebieden van Amstel III waarin woningbouw is voorzien. Voor deelgebieden is in een beknopte omschrijving, isometrie, plattegrond, principe-doorsnede en programmatabel inzichtelijk gemaakt. Ze geven een doorkijk naar de eindsituatie. De uitgangspunten komen voort uit de deelgebiedsvisies die zijn opgesteld in co-creatie tussen de stakeholders en de gemeente Amsterdam en doen uitspraken over stedenbouw, programma en openbare ruimte en verbindingen. Voor de huidige fase van de planvorming zie kaart Fase bebouwing op blz. 24.

De beschreven en getoonde uitgangspunten komen bovenop de deelgebied overstijgende visie, ontwerpprincipes en beschrijvingen uit het Ruimtelijk perspectief uit de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III.

De deelgebieden Laarderhoogtweg en Noordoost zijn op dit moment minder ver uitgewerkt dan de overige deelgebieden en zijn daarom beschrijvend opgenomen. Voor deze deelgebieden worden, in co-creatie met de stakeholders, de komende periode deelgebiedsvisies opgesteld die zullen resulteren in vergelijkbare uitgangspunten.

Programma

Aan ieder deelgebied is een programmatabel toegevoegd waarin het programma staat om te komen tot een volwaardige buurt. De tabel geeft de best mogelijke inschatting van het programma per deelgebied voor 2030-2040. Het programma is een leidraad voor de ontwikkeling van de deelgebieden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat hierbij wordt uitgegaan van 15.000 woningen (de opgave tot 2030 niet verder gaat tot 10.00 woningen) en de overige functies (behalve de opgave voor de kantoren) uitgaan van 10.000 woningen.
De maatschappelijke voorzieningen betreffen de gemeentelijke basisvoorzieningen. De niet-gemeentelijke maatschappelijke voorzieningen zijn in deze cijfers niet opgenomen. Dit betreft commerciële functies, die wel een maatschappelijk nut hebben (bijvoorbeeld fitness), of maatschappelijke functies die niet worden gefinancierd vanuit de gemeente. Wel benoemd binnen de categorie maatschappelijke voorzieningen zijn de bestaande religieuze instellingen. Niet omdat de gemeente hier op stuurt, maar omdat dit grotere voorzieningen zijn die op deelgebiedsniveau een belangrijke ontmoetingsplek zijn en die hiermee invloed hebben op het gebruik van hun directe (openbare) omgeving. Het aantal vierkante meters winkel geeft het brutovloer oppervlakte binnen de detailhandelslocaties. Dit is inclusief supermarkt, overige (niet) dagelijkse detailhandel, daghoreca en commerciële dienstverlening. De brutoppervlakte van de horeca geeft de omvang van de zelfstandige horeca (exclusief hotels) buiten deze detailhandelslocatie.

Een deel van het programma is niet opgenomen in deze bijlage en de programmatabellen, zoals hier boven is aangegeven zijn Laarderhoogtweg en Noordoost alleen tekstueel beschreven. Ook de deelgebieden die voornamelijk bestaan uit openbare ruimte ontbreken in deze bijlage, zoals het Spoorpark of het Hondsrugpark. De consequentie hiervan is dat de programmatabellen van de deelgebieden niet een overzicht geven van het totale programma van Amstel III, met name ten aanzien van groen, sport en spelen.
De iconen in de tabellen zijn:


Totaal bruto vloeroppervlak in het deelgebied


Totaal aantal woningen in het deelgebied


Totaal bruto vloeroppervlak kantoren


Te realiseren maatschappelijke voorzieningen


Totaal bruto vloeroppervlak winkels


Totaal bruto vloeroppervlak horeca


Speel-, groen- en/of sportvoorzieningen

Hogehilweg

Vanwege de nabijheid van ArenAPoort, Station Bijlmer ArenA en de ligging aan de metrolijn zal het deelgebied Hogehilweg de hoogste dichtheid en bouwhoogte van heel Amstel III krijgen. De hoge mate van verdichting en het mengen van werken, wonen en voorzieningen leveren een rijk stedelijk milieu op met een metropolitaans karakter: '*Mix to the max*'. Een evenwichtige verdeling tussen bebouwd en onbebouwd en de ver doorgevoerde eenheid in inrichting van de openbare ruimte zorgt voor veel samenhang. De spoorzone heeft een wezenlijk ander karakter dan de kavels in het binnengebied.

Stedenbouw

De korrelgrootte van nieuwbouw is vergelijkend met bestaande panden om (nog) niet herontwikkelde kavels een logische positie in het nieuwe stedelijk weefsel te geven. De Hogehilweg bestaat uit een doorlopend publiek domein van pleinen en paden waaraan nieuwe gebouwen staan van verschillende hoogtes. Vrijwel alle gebouwen grenzen aan (semi-) openbare ruimtes, waardoor ze alzijdig zijn. Om te komen tot een gevarieerd stedelijk klimaat wordt een samenspel van torens, blokken en combinatievormen gemaakt. De torens staan op sokkels die samen met de blokken een eenduidige "Amsterdamse laag" vormen die zorgt voor een menselijke maat op straatniveau. Bovenop deze laag manifesteert de hoogbouw zich in diverse architectonische uitstralingen. Buiten het in planvorming zijnde *SPOT!* zal de hoogbouw zich vooral manifesteren aan de buitenzijdes van het deelgebied. De rooilijnen in deze buurt zullen strak zijn aan de buurtstraat en de Karspeldreef. De Karspeldreef is een hoofdstraat waarlangs je een hoog stedelijk karakter ervaart. De korrel van de gebouwen aan de hoofdstraat is groter dan aan de buurtstraat. Ook zijn er aan een hoofdstraat grotere hoogtes mogelijk. De gebouwen aan het Hondsrugpark vormen de rand van het park, hier kunnen de gebouwen een sculpturaal karakter krijgen. De kavels aan het spoor krijgen een eigen uitstraling en zullen parkgebouwen worden in het Spoorpark. Het zijn stevige complexen die de schaalsprong maken tussen de buurten aan de westzijde en het grootstedelijke spoor. Ze vormen een representatief front, maar hun geleding creëert een fijn straatklimaat; ze staan áán het park en ín de buurt. De gebouwen hebben een menselijke maat voor voorbijgangers op maaiveldniveau, maar stralen ook eenheid uit boven het maaiveld om zich te verhouden tot het spoor. De parkgebouwen moeten zich onderling als verschillende karakters manifesteren door variëteit in gevels, programma en architectuurstijlen. Op zichzelf hebben ze een eenduidige alzijdige uitstaling terwijl het programma varieert en rondom afleesbaar blijft.

Programma

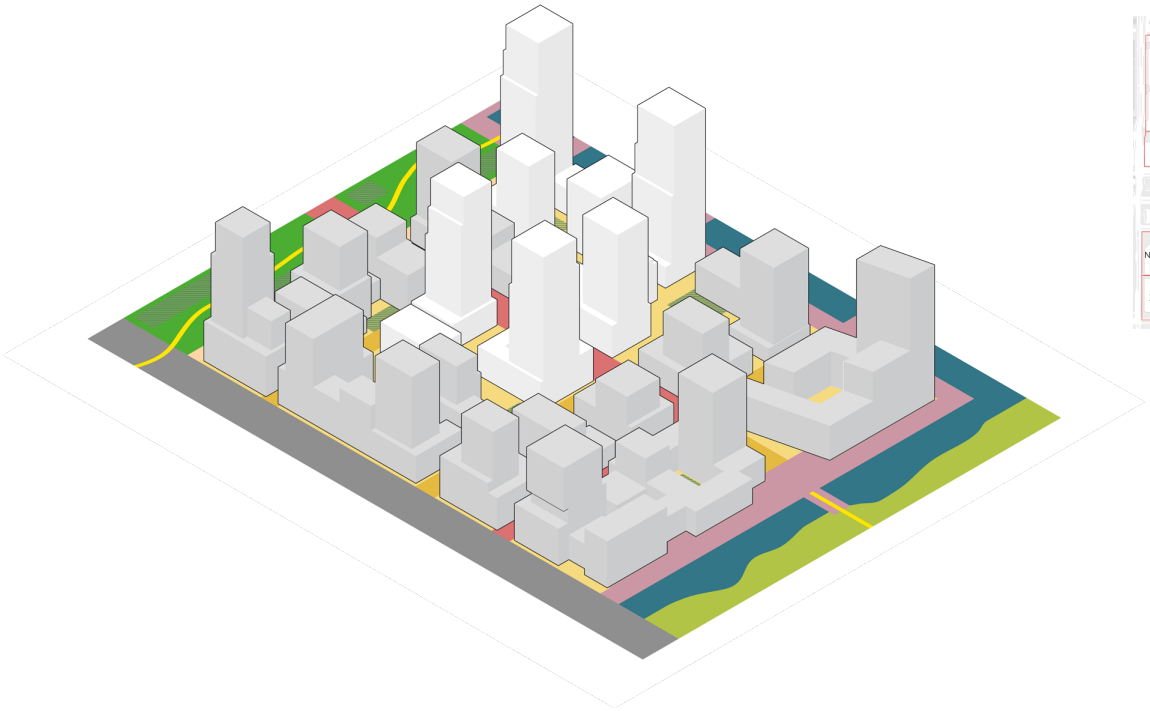
Het programma is veelal een mix van wonen en werken in hoogbouw met op de begane grond vooral kleinere eenheden die passen de bij 30 km-zone. Halverwege de Hogehilweg komen een aantal buurtwinkels. In het overige gedeelte van de buurtstraat bestaat de begane grond uit een mix van publieksgerichte diensten en bedrijfjes in combinatie met woningen. De voorzieningen worden zoveel mogelijk aan de straten en doorgaande routes gesitueerd, afgewisseld met wonen zodat er levendige en sociaal veilige (24-uurs toezicht) straten ontstaan. In het rustigere binnengebied bevinden zich vooral woningen in de plinten. In het gebied is ruimte gereserveerd voor één school. De zijde aan het Hondsrugpark wordt gevormd door publiektrekkende functies, zoals publiekgerichte voorzieningen, horeca of sport en ontspanning. De gebouwen aan de spoorzone hebben entrees aan het park en in het programma is hier en daar ook ruimte voor horecagelegenheden, sport of cultuur.
De straten tussen de gebouwen aan de spoorzone zijn nu de verbindingen naar Amstel III. Zeker op de plekken waar de metrotoegangen liggen. Deze verbindingen zijn niet de zijkant van het gebouw maar dienen de hoofdingang van de bovenliggende functies te bevatten, samen met kleinere maar goed bezochte publiekstoegankelijke functies zodat er levendige verbindingen en verblijfsplekken ontstaan.

Openbare ruimte en Verbindingen

Het Hogehilweggebied wordt opgesloten door drie groene openbare ruimtes: het Spoorpark, de Molenwetering en het Hondsrugpark. Deze gebieden zullen opnieuw vormgegeven worden en nemen een belangrijke rol in het langzaam verkeerssysteem in. De vierde zijde bestaat uit de Karspeldreef die, afhankelijk van de toekomstige verkeersfunctie, nader uitgewerkt dient te worden maar een hoogstedelijk uitstraling krijgt. De buurtstraat vormt met zijn geactiveerde plint, 30 km/h-regime en hoogwaardige inrichting met bomen en royale stoepen een hoogwaardige straat waar de bewoner en gebruiker centraal staan. Tussen de verschillende openbare ruimte bevindt zich een eenduidig vormgegeven, doorwaadbaar systeem van paden en pleinen die (deels) op privégrond liggen maar openbaar toegankelijk zijn.

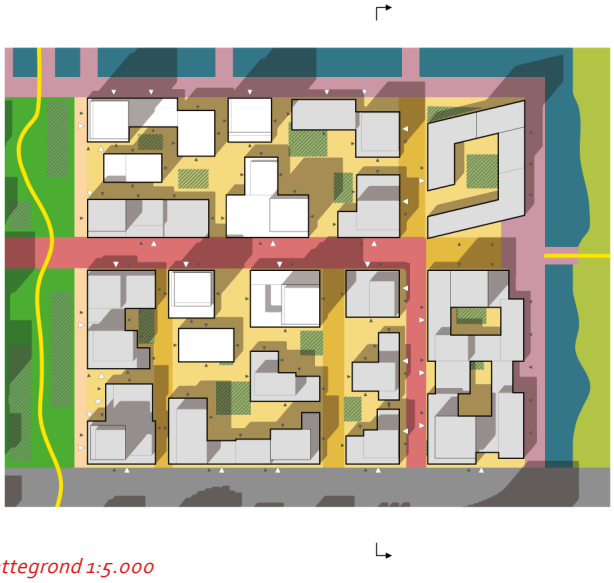


Programma





Isometrie



Bebouwing

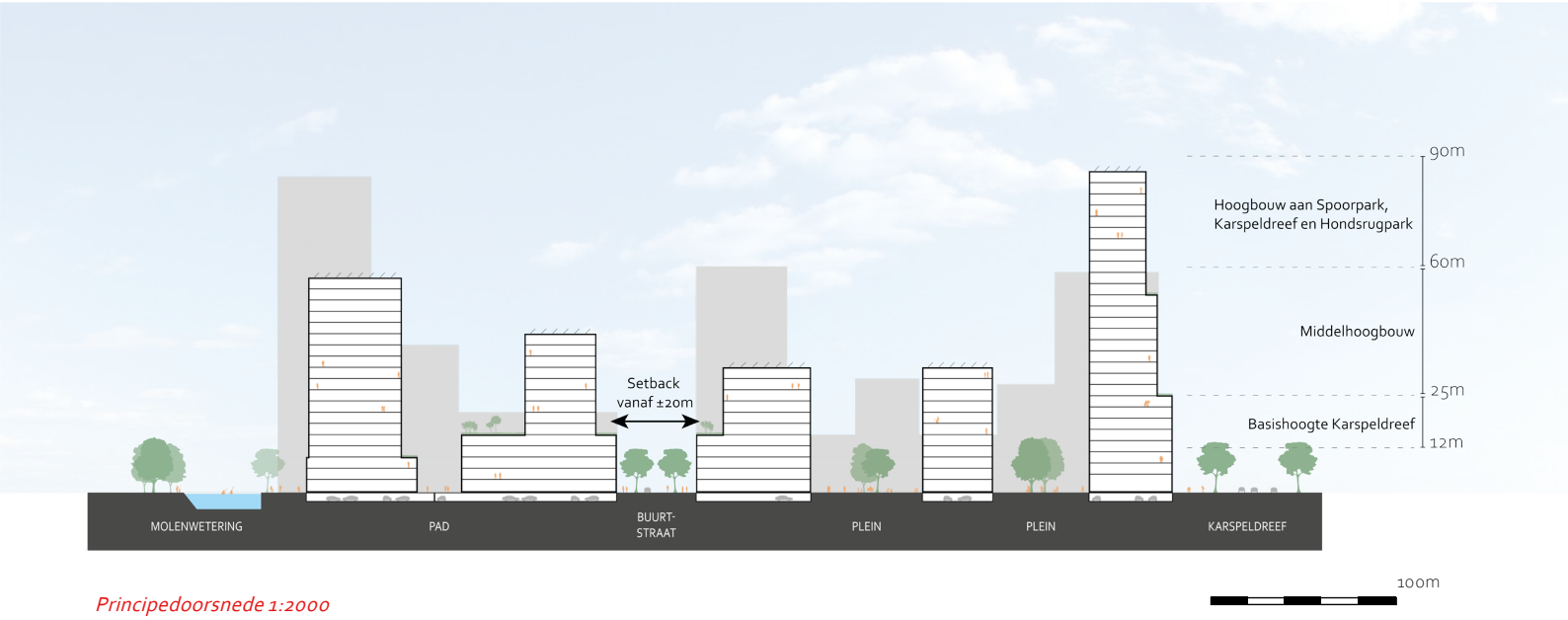
- In planvorming
- Visie
- School
- Verplichte of wenselijke entrees van bovengelegen functies
- Verplichte of wenselijke plintentrees

Openbare ruimte

- Dreef/hoofdstraat
- Buurtstraat
- Spoorpark
- Hondsrugpark
- Parkplint
- Stedelijke oever
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Kleinstedelijk groen/ sport/spel
- Hoofdlooproute

100m

Plattegrond 1:5.000



Principedoorsnede 1:2000

Bullewijkpad

Door de ligging aan de metrolijn zal in het gebied Bullewijkpad de hoogste dichtheid en bouwhoogte van heel Amstel III te vinden zijn. Qua karakter, sfeer en dichtheid is het verwant aan deelgebied Hogehilweg. De hoge mate van verdichting en het mengen van werken, wonen en voorzieningen leveren een rijk stedelijk milieu op met een metropolitaans karakter: '*Mix to the max*'.

Stedenbouw

Deelgebied Bullewijkpad is een hoog stedelijke buurt aan weerszijde van het Bullewijkpad. Langs dit pad staan gebouwen in een informele setting, waartussen '*pockets*' ontstaan door de verspringende rooilijn. Vanaf het pad zullen sporadisch dwarsverbindingen voorkomen naar omliggende straten. De Karspeldreef is een stedelijke route waarlangs je een hoog stedelijk karakter ervaart. De korrel van de gebouwen aan deze straat is groter dan aan de buurtstraat. Ook zijn hier grotere hoogtes mogelijk. De hoogbouw aan het Bullewijkpad, die varieert in hoogte, kan direct landen op het maaiveld maar ondergaat een bewerking naar meer transparantie en verfijnde detaillering op het niveau van de plint om zo de overgang tussen architectuur en openbare ruimte de juist menselijke schaal, integrale beleving en kwaliteit te geven. De gebouwen aan de Hondsrugweg vormen straks de rand van het stedelijk park, hier kunnen de gebouwen een sculpturaal karakter krijgen.
De kavels grenzend aan het spoor krijgen een eigen uitstraling en zullen parkgebouwen worden aan het Spoorpark. Het zijn stevige complexen die de schaalsprong maken tussen de buurten aan de westzijde en het grootstedelijke spoor. Ze vormen een representatief front, maar hun geleding creëert een fijn straatklimaat; ze staan áán het park en ín de buurt. De gebouwen hebben een menselijke maat voor voorbijgangers op maaiveldniveau, maar stralen ook eenheid uit boven het maaiveld om zich te verhouden tot het spoor. De parkgebouwen moeten zich onderling als verschillende karakters manifesteren door variëteit in gevels, programma en architectuurstijlen. Op zichzelf hebben ze een eenduidige alzijdige uitstraling terwijl het programma varieert en rondom afleesbaar blijft.
De rooilijnen in deze buurt zullen strak zijn aan de Karspeldreef en de buurtstraat.

Programma

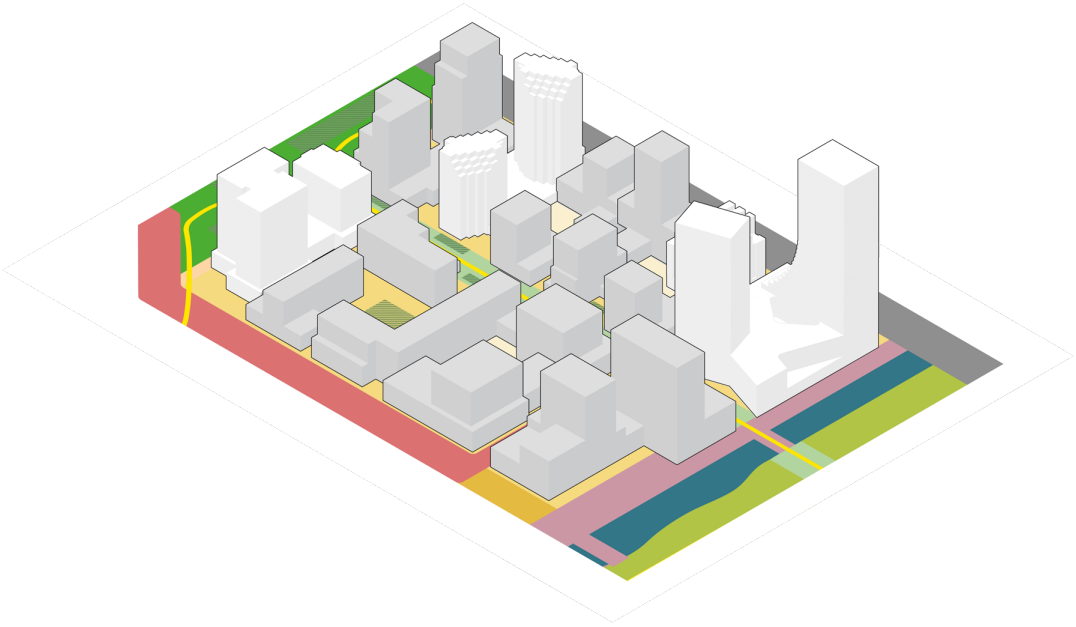
Het programma aan de Hullenbergweg is een mix van wonen en werken met op de begane grond vooral kleinere eenheden die passen bij 30 km-zone. De begane grond bestaat uit een mix van dienstverlening en bedrijfjes in combinatie met woningen.
De Karspeldreef is nu een doorgangsroute, afhankelijk van het mobiliteitsonderzoek behoort een afschaling tot de (ruimtelijke) mogelijkheden. Dan kan ook worden gekeken welke uitstraling deze straat zal moeten krijgen op buurt-, wijk- en stadsniveau. De belangrijkste langzaam verkeersroute voor bewoners en gebruikers is het Bullewijkpad. Deze verbindt de metro met het Hondsrugpark. Aan deze route dienen publiekstoegankelijke functies te worden opgericht, waaronder ook horeca. Ook een alles-in-een school past aan dit pad. Binnen Bullewijk is dit één van de weinige gebieden waar mogelijkheden zijn voor scholen, gezien veel andere locaties van Amstel III binnen fijnstofrestricties liggen. Deze school is nodig als Amstel III in de toekomst wilt doorgroeien naar 15.000 woningen. De zijde aan het Hondsrugpark wordt gevormd door publiektrekkende functies, zoals horeca, ontspanning of culturele voorzieningen.
De oost-west georiënteerde straten tussen de gebouwen aan de spoorzone vormen de verbindingen naar de buurtstraat. Deze verbindingen zijn niet de zijkant van het gebouw maar dienen de hoofdingang van de bovenliggende functies te bevatten, samen met kleinere maar goed bezochte publiekstoegankelijke functies zodat er levendige verbindingen en verblijfsplekken ontstaan. De begane grond van de buurtstraat bestaat uit een mix van dienstverlening en bedrijfjes in combinatie met woningen die passen bij een 30 km/h-straat. Hier staan de bewoner en gebruiker centraal.

Openbare ruimte en Verbindingen

Het Bullewijkpad vormt de centraal gelegen openbare ruimte binnen deze buurt. Het is een hoogwaardige groene openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit. De route die hier loopt is integraal onderdeel van het groene buurtoversteigende netwerk waar ook het Abcouderpad onderdeel van uitmaakt. Lokaal verschiet dit groene netwerk van kleur door locatiespecifieke inrichting zoals een parkachtige en/of tuinachtige uitstraling. Het pad verbindt ook het Hondsrugpark en het Spoorpark die aan weerszijde van de buurt liggen. Aan de noordzijde ligt de Karspeldreef waar royale stoepen aan de voet van de gebouwen zorgen voor de gewenste gebruikskwaliteit en stedelijke uitstraling.
Door de buurt en langs de zuidzijde loopt verder nog de buurtstraat. Door de geactiveerde plinten en het verkeer op straat ontstaat hier een straat met reuring.



Programma





Isometrie



Bebouwing

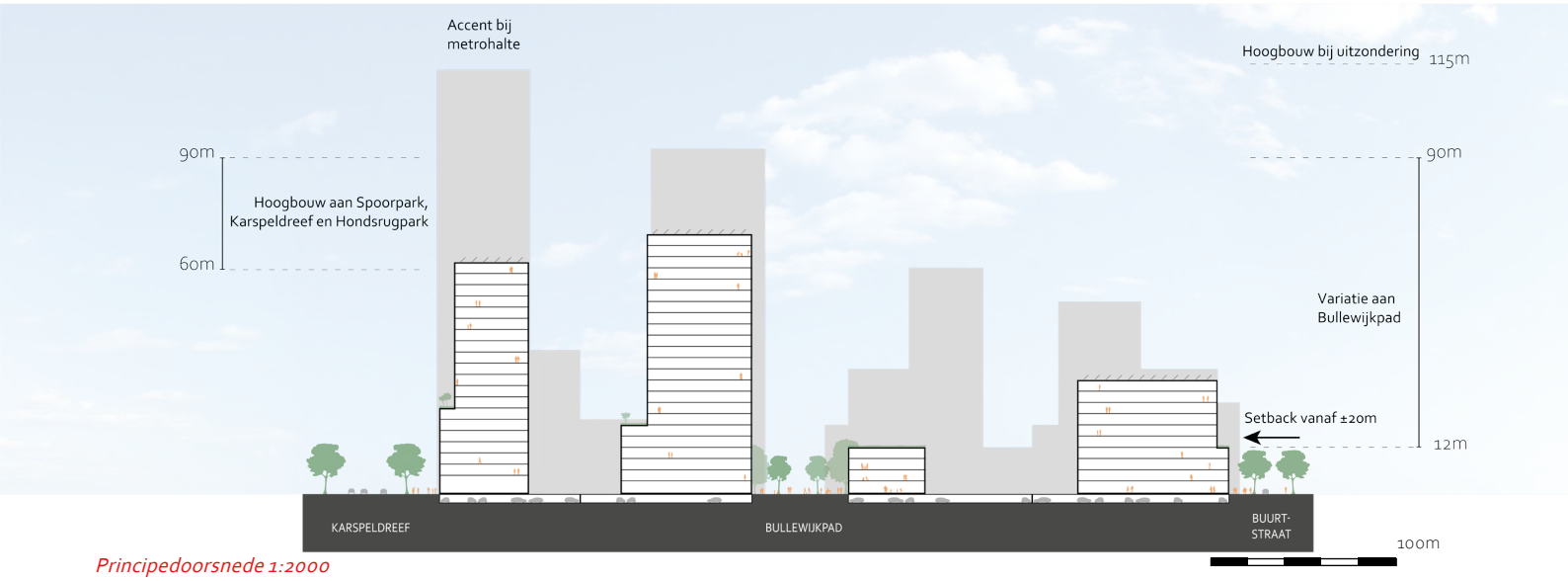
- In planvorming
- Visie
- △ Verplichte of wenselijke entrees van bovengelegen functies
- ▲ Verplichte of wenselijke plintentrees

Openbare ruimte

- Dreef/hoofdstraat
- Buurtstraat
- Spoorpark
- Hondsrugpark
- Parkplint
- Stedelijke oever
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Kleinstedelijk groen/ sport/spel
- Hoofdlooproute

100m

Plattegrond 1:5.000



Principedoorsnede 1:2000

Hessenbergweg

Het Hessenbergweggebied is een hoogstedelijk gemengd gebied, waar vooral de woonfunctie centraal staat. Het gebied heeft een residentiële uitstraling met een voor Amstel III rustig karakter.

Stedenbouw

Het Hessenbergweggebied wordt gevormd door opstallen om een semiopenbaar hof bestaande uit drie delen die middels stegen verbonden worden met de buurtstraat en het Hondsrugpark. Aan het hof krijgt deze bebouwing een kleine schaal, waardoor in de buitenruimte een overgang ontstaat naar de hogere volumes.
Naar buiten toe, aan de Hondsrugpark- en Hettenheuvelwegzijde, wordt de gewenste dichtheid gerealiseerd door een stevige wand met hoogteaccenten. De hoogteaccenten zijn mede aan de hand van het percentage dat een kavel moet afstaan aan het hof. De doorsnede lijkt op een kom waarvan de parkzijde hoger oploopt dan de andere kant aan de buurtstraat. Het gebied kent aan het hof, de buurtstraten en de tussenstraten setbacks om de druk van de gebouwen op de openbare ruimte te verminderen. Aan de parkzijde kunnen de gebouwen zich middels overstekken manifesteren aan het park waardoor een bijzondere parkwand gecreëerd wordt. De Laarderhoogtweg aan de zuidzijde is onderdeel van de buurtstraat, maar vormt tevens de entree van Amstel III. Daarom is hier een hogere hoogte toegestaan dan aan de andere buurtstraat. Aan de kant van de Holterbergweg bevinden zich drie braakliggende kavels, de invulling van deze kavels moet nader onderzocht worden. De rooilijnen in deze buurt zullen strak zijn behalve aan de Molenwetering.

Programma

De zijde aan het Hondsrugpark wordt met name aan de zuidzijde gevormd door publiektrekkende functies, zoals horeca, ontspanning of culturele voorzieningen. Ter hoogte van de Karspeldreef zal hier ook een klein winkelcluster komen, dat vooral gericht is op deze buurt, om op korte afstand de dagelijkse boodschappen te halen. De begane grond van de buurtstraat bestaat uit een mix van dienstverlening en bedrijfjes in combinatie met woningen die passen bij een 30 km/h-straat. Hier staat de bewoner en gebruiker centraal. De woningen zullen vooral worden georiënteerd aan de achterliggende ruimtes (niet aan routes of verbindingen), zodat hier rust is te vinden. Binnen het gebied is ruimte gereserveerd voor één school.

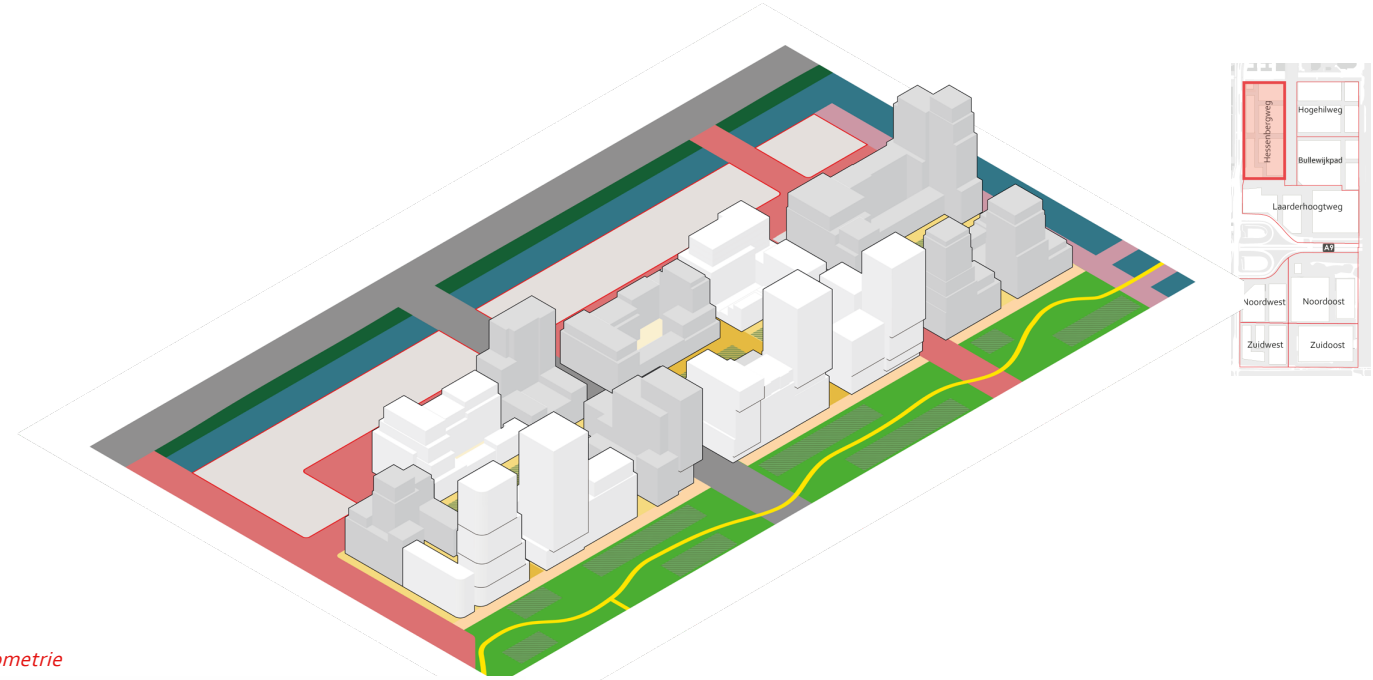
Openbare ruimte en Verbindingen

Het Hessenbergweggebied wordt geflankeerd aan de westzijde door de Holterbergweg. Het plusnet fiets langs deze weg vormt een van de belangrijkste noord-zuid georiënteerde verbindingen met de stad. Daarnaast geldt de S111 als een belangrijk route voor gemotoriseerd verkeer. De toegangen naar de wijk, het water kruisend, worden uitgevoerd als bruggen conform de algemene beeldkwaliteit voor bruggen binnen Amstel III. Het water wordt onderdeel van een doorvaarbare route die heel Amstel III verbindt met andere delen van de stad en ommeland. Aan de andere kant van het Hessenbergweggebied loopt een belangrijke noord-zuid verbinding voor voetgangers en fietsers; het Hondsrugpark. Tevens zijn er goede verbindingen met de metro aan de oostzijde. De noordzijde wordt begrensd door de Molenwetering welke zowel ecologisch als recreatief een belangrijke route vormt. De hoogwaardig ingerichte kade is zowel natuurinclusief als prettig als verblijfsgebied. In oost-westrichting vormt de Hessenbergweg/Karspeldreef de verbinding tussen de Holterbergweg en de rest van de Bijlmer. De openbare ruimte vormt hier met de opstallen een hoogstedelijk milieu. De buurtstraat vormt met zijn geactiveerde plint, 30 km/h-regime en hoogwaardige inrichting met bomen en royale stoepen een hoogwaardige straat waar de bewoner en gebruiker centraal staan.

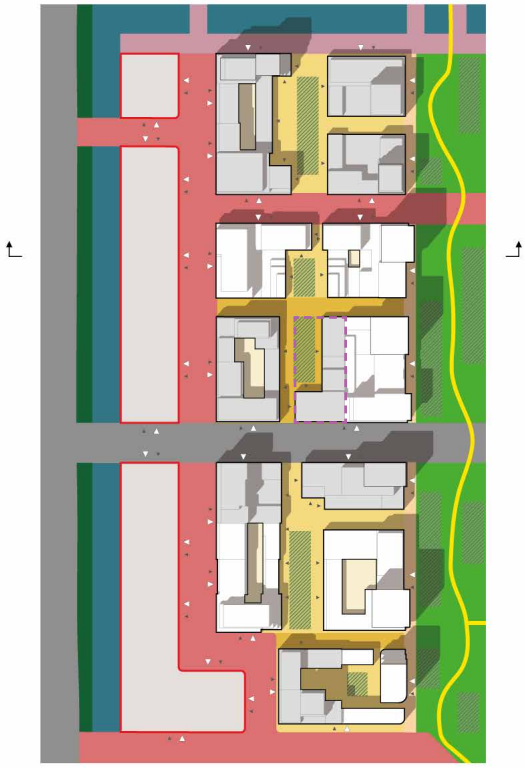
Het semiopenbare hof binnen in het hart van het gebied heeft een intiem openbaar karakter en functioneert zowel als voorkant met adressen aan het hof als kijktuin voor hoger gelegen appartementen. Het hof heeft een kenmerkend groene inrichting met kleinschalige programmering zoals zitgelegenheden en spelaanleiding.

300.000 m² BVO
1.500. m² winkels
2.900 woningen
1.750 m² horeca
50.000 m² kantoor
5 plekken
School, buurtkamer, kinderopvang en kerk

Programma



Isometrie



Bebouwing

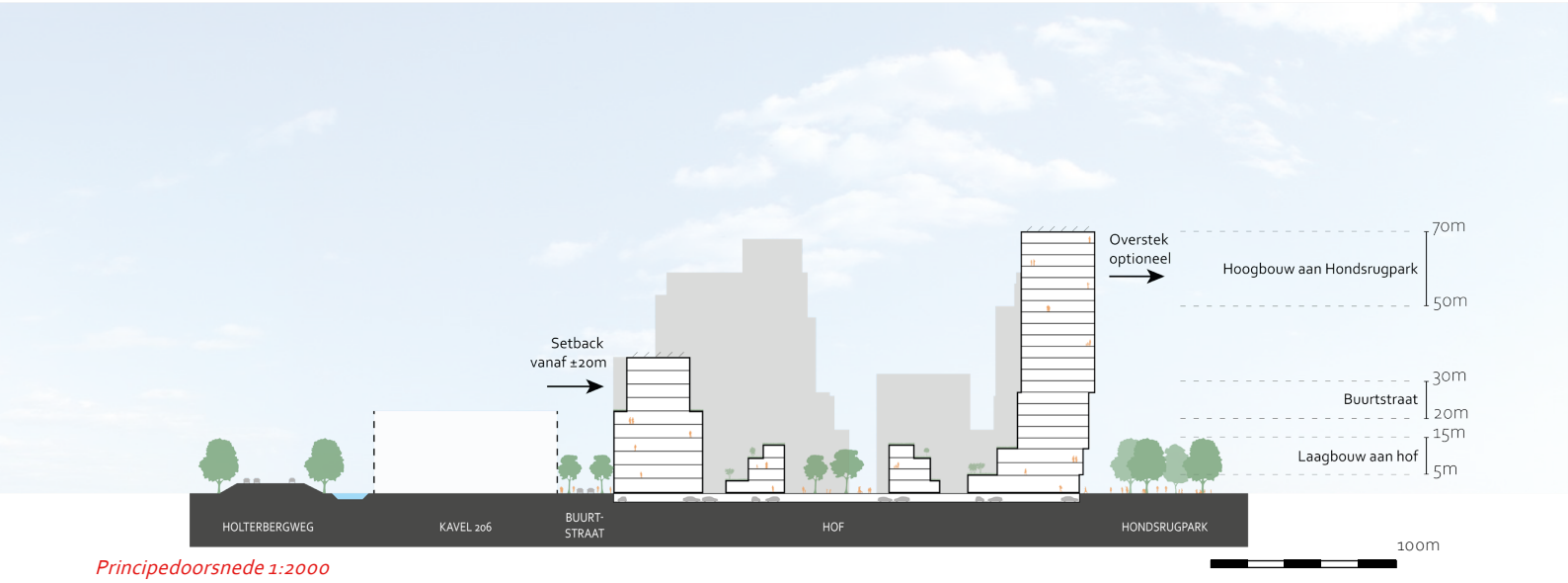
- In planvorming
- Visie
- School
- Nader uit te werken
- Verplichte of wenselijke entrees van bovengelegen functies
- Verplichte of wenselijke plintentrees

Openbare ruimte

- Dreef/hoofdstraat
- Buurtstraat
- Hondsrugpark
- Parkplint
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Kleinstedelijk groen/ sport/spel
- Hoofdlooproute

100m

Plattegrond 1:5.000



Principedoorsnede 1:2000

Deelgebied Laarhoogtweg

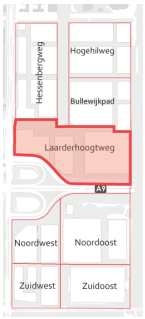
Het deelgebied Laarderhoogtweg is het zuidelijk deel van Bullewijk. Grote publiekstrekker in het gebied is de IKEA. Het gebied vormt de afsluiting van het Hondsrugpark en vormt de verbinding tussen Bullewijk en het Paasheuvelweggebied. Het deelgebied wordt samen met stakeholders verder uitgewerkt.

Stedenbouw

Laarderhoogtweg wordt de afsluiting van het Hondsrugpark. Vanuit het Hondsrugpark komt een verbinding dwars door dit gebied naar het Paasheuvelweggebied. De route wordt begeleid door een duidelijke stedelijke wand en er komt een centraal plein voor Amstel III aan te liggen. De IKEA krijgt een prominente plek in het gebied en zal onderdeel worden van het stedelijk weefsel van de wijk.

Programma

Laarderhoogweg gebied wordt een goede mix van wonen en werken. Er is nog geen kwantificering van het programma omdat de gesprekken met stakeholders nog lopen of nog gevoerd moeten worden. Laarderhoogtweg is in ieder geval de beoogde plek voor de grootste detailhandelslocatie van Amstel III. De bedoeling is dat deze functie voor Amstel III en de Ikea elkaar gaan versterken. Een plek waar je je dagelijkse boodschappen doet, je bekende ontmoet of waar je naast de boodschappen ook kan uitrusten op een terras. Het gebied kent verschillende functies die samenkomen. Hierdoor is het een zoekgebied voor georganiseerde sport, woningen en kantoorruimte met daarbij culturele voorzieningen. Omdat veel bewoners van Amstel III hier hun boodschappen doen lijkt dit een geschikte locatie om te combineren met een (logistieke) buurt- of wijkhub. Ook dit zal op inpasbaarheid moeten worden onderzocht. De noordzijde van dit gebied wordt gevormd door de buurtstraat. De begane grond van de buurtstraat bestaat uit een mix van dienstverlening en bedrijfjes in combinatie met woningen.



Openbare ruimte en Verbindingen

Laarderhoogtweg moet op een kwalitatieve wijze het Hondsrugpark verbinden aan het Paasheuvelweggebied. Een plein zal een belangrijke publieke ruimte vormen op de schaal van Amstel III. De route en het plein zijn vanzelfsprekend hoogwaardig ingericht en zullen een helder overzichtelijk geheel vormen. De route wordt een belangrijke schakel in het langzaamverkeer binnen Amstel III. Aan de westzijde ligt de entree van het gebied voor de auto. Aan de oostkant de verbinding met het OV. De buurtstraat aan de noordzijde zorgt voor de belangrijkste oost-west verbinding.
In het Laarderhoogtweggebied liggen waterpartijen die samen de waterverbinding vormen voor heel Bullewijk. Deze waterstructuur dient versterkt te worden, evenals de verbinding met het Spoorpark.

Noordoost

Het Noordoostkwadrant is onderdeel van het stadsdorp Paasheuvelweggebied. Het is goed bereikbaar met trein, metro en bus.

Stedenbouw

Dit kwadrant kenmerkt zich door stedelijke randen die het Paasheuvelweg gebied schaal en maat geven en een afscherming vormen voor infrastructuur als de A9 en het spoor. Het kwadrant heeft een eilandstructuur, maar het gedraagt zich niet als een eiland en is goed ontsloten. De bebouwing aan de rand van het kwadrant staat als het ware in het Spoorpark en de groenstrook die is ontstaan door de verlegging van de A9. De westelijke en zuidelijke zijde van het kwadrant worden begrensd door de buurtstraten. Ook hier is het deelgebied Noordoost niet een intern gericht eiland, maar levert het een bijdrage aan de levendigheid van de buurtstraat. Waar het water de buurtstraat raakt ontstaan ruimtes die ook hier in het teken van versterking van de verlevendiging van de buurtstraat staan. De buurtstraten hebben medium en large volumes die allemaal in de rooilijn staan en een set-back hebben. Waar de twee buurtstraten bij elkaar komen is sprake van een cluster van verdichting. Het kwadrant krijgt naast de hoge randen een intieme, menselijke schaal met lage bebouwing, voordeuren en individuele entrees.

Programma

Het Paasheuvelweggebied is programmatisch verbonden met het AUMC door de vele groot- en kleinschalige bedrijven, start-ups en incubators gericht op life science en health tech. In het Noordoostkwadrant staan al verschillende kantoorgebouwen die zich richten op het huisvesten van bedrijven met een innovatieve signatuur en/of actief zijn in de Life Sciences & Health Technology sectoren. Het programma van dit deelgebied is een goede mix van wonen en werken met op de begane grond vooral kleinere eenheden die passen bij 30 km-zone. Net als de andere deelgebieden van het Paasheuvelweggebied. De begane grond bestaat uit een mix van dienstverlening en bedrijfjes in combinatie met woning- en kantoorentrees. Veel entrees van woningen bevinden zich hier naast entrees van maatschappelijke functies en bijvoorbeeld een buurtcafé. In dit deelgebied dient ook ruimte te worden gezocht voor een 24-uurs-opvangvoorziening.



Openbare ruimte en Verbindingen

De waterstructuur geeft dit gebied een eigen karakter. Het Noordoostkwadrant wordt een eiland van paden, kades en oevers. Een eiland wil niet zeggen dat er geen verbindingen zijn met de aangrenzende gebieden. Integendeel. Aan de noord- en oostzijde ligt het Spoorpark, waarmee de buurt ook middels doorgaande fiets- en wandelpaden is aangetakt op de omgeving. Niet alleen naar Bullewijk, maar ook naar Holendrecht en de voorzieningen aan de andere kant van het spoor. Er is een sterke verbinding, middels bruggen en in beeldkwaliteit. Ook de west- en zuidzijde hebben een goede verbinding met de buurtstraat en met Our Domain. Het kwadrant wordt hoogwaardig ingericht met oog op de verblijfskwaliteit voor bewoners en gebruikers. Het maaiveld is herkenbaar door de grote hoeveelheid water en groen en met de allerhoogste kwaliteit aan materialen ingericht. Beplanting staat ten dienste van ecologische doelstellingen door keuze voor inheemse en bloeiende (meerstammige) bomen. Het afvangen van hemelwater in de openbare ruimte is zichtbaar in de vormgeving. Hittestress en windklimaat worden verantwoord aangepakt.

Noordwest

Het Noordwestkwadrant is onderdeel van het stadsdorp Paasheuvelweggebied dat is opgebouwd uit small, medium en large bebouwing. De vier kwadranten in het Paasheuvelweggebied krijgen ieder een eigen karakter. Het Noordwestkwadrant krijgt een vergelijkbare ruimtelijke structuur als het Zuidwestkwadrant waardoor ze samen een logisch geheel vormen, met een doorgaande corridor en ieder een kwadranthart.

Stedenbouw

Vanaf de randen van het kwadranthart lopen de bouwhoogtes op naar de stedelijke buitengrenzen van het Paasheuvelweggebied en naar de buurtstraten. Op de kavels aan de A9- en Muntbergwegzijde gaat dit gepaard met sterke contrasten en vormt deze rand een afscherming van de infrastructuur. Richting oost- en zuidzijde gaat dit geleidelijker. De individuele panden van het kwadrant lezen gezamenlijk als een sculpturaal geheel. De hoogteaccenten zijn mede bepaald om belangrijke verbindingen en plekken te benadrukken, zoals de as naar Bullewijk en het centrale punt van het Paasheuvelweggebied. De corridor wordt geflankeerd door een kleine schaal. Het kwadranthart krijgt een intieme, menselijke schaal met lage en middelhoge bebouwing, voordeuren en individuele entrees, waar mensen uit dit kwadrant elkaar kunnen ontmoeten.
Op kavelniveau wordt, waar dit goed kan, een stadsdorpkwaliteit bereikt door een schaalmix met verbonden maar duidelijk van elkaar te onderscheiden volumes. De plint heeft langs de buurtstraten een royale hoogte. Als er een schaalmix wordt geïntroduceerd kunnen verschillende plinthoogtes de mix visueel benadrukken. De buurtstraten en de tussenstraten hebben setbacks om de druk van de gebouwen op de openbare ruimte te verminderen. De rooilijnen in deze buurt zullen strak zijn behalve aan de corridor. Aan de west- en noordzijde en de binnenstraat zijn zowel strakke als verspringende rooilijnen mogelijk.

Programma

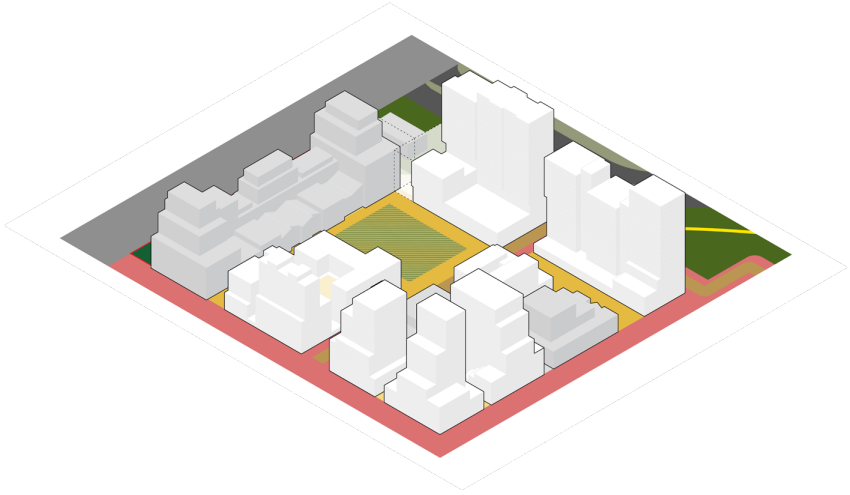
Aan de buurtstraten is het programma een mix van wonen en werken met op de begane grond vooral kleinere eenheden die passen bij 30 km-zone. De begane grond bestaat uit een mix van dienstverlening en bedrijfjes in combinatie met woning- en kantoorentrees. De randen vereisen maatwerk. De overige straten en de corridor zullen veel entrees van woningen bevatten, naast entrees van enkele kleinere maatschappelijke functies. In dit kwadrant ligt een kwadranthart met een groene uitstraling en een duidelijke begrenzing door de omliggende bebouwing. Hieraan liggen kleinere publieksgerichte voorzieningen, grondgebonden woningen en worden de bovenliggende functies ontsloten om te zorgen voor levendigheid en sociale controle.

Openbare ruimte en verbindingen

Het hart van het kwadrant wordt gevormd door het kwadranthart, dat als een ontspannen ontmoetingsplek tussen en in het zicht van de stedelijke randen ligt. De doorgaande corridor vormt een autoluwe route tussen de aangrenzende deelgebieden en wordt net als de straten hoogwaardig ingericht met oog op verblijfskwaliteit voor bewoners en gebruikers. Het kwadranthart is een symbiose tussen park en plein waar het afvangen van hemelwater in de openbare ruimte een zichtbare rol in de vormgeving speelt. De openbare ruimte vervult een grote rol in het verbinden van de contrasten in het stadsdorp. De corridor doet dit voor voetgangers als geschakelde route die een autonome (in)richting ten opzichte van het bestaande grid heeft. De openbare ruimte in de binnenstraat is informeler en dorpser dan de stedelijkere buurtstraat.
De openbare ruimte van het kwadranthart is ingericht voor de buurt, met een rustige uitstraling. Dit is het domein van de bewoners en gebruikers, net zoals de route tussen de kwadrantharten; de corridor.
Het maaiveld van dit kwadranthart is herkenbaar door de grote hoeveelheid groen en met de allerhoogste kwaliteit aan materialen ingericht. Midden op het plein bevindt zich een verlaagd deel of verlaagde delen waarin een bonte verzameling (meerstammige)bomen, hagen en weelderige bloeiende beplanting groeien. Deze lage delen dragen bij aan de regenbestendigheid van het gebied. De stevige rand rondom deze vakken nodigt uit om te gebruiken, te zitten of te spelen, net zoals de elementen in het verlaagde deel daartoe uitnodigen. Het kwadranthart is conform de hoge dichtheden en het intensieve gebruik volgens de allerhoogste standaard en beeldkwaliteit ingericht.



Programma





Isometrie



Bebouwing

- In planvorming
- Visie
- △ Verplichte of wenselijke entrees van bovengelegen functies
- ▲ Verplichte of wenselijke plintentrees

Openbare ruimte

- Dreef/hoofdstraat
- Buurtstraat
- Gaasperdammerpark
- Groen langs dreef (n.t.b.)
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Kleinstedelijk groen/ sport/spel
- Openbaar voetgangers- vriendelijk
- Hoofdlooproute

100m

Plattegrond 1:5.000



Principedoorsnede 1:2000

Zuidwest

Het Zuidwestkwadrant is onderdeel van het stadsdorp Paasheuvelweggebied dat is opgebouwd uit small, medium en large bebouwing. De vier kwadranten in het Paasheuvelweggebied krijgen ieder een eigen karakter. Het Zuidwestkwadrant krijgt een vergelijkbare ruimtelijke structuur als het Noordwestkwadrant waardoor ze samen een logisch geheel vormen, met een heldere corridor en ieder een kwadranthart.

Stedenbouw

Evenals het Noordwestkwadrant lopen in dit deelgebied de bouwhoogtes vanaf het kwadranthart op naar de stedelijke buitengrenzen van het gebied, naar de buurtstraten en naar het centrale deel van het Paasheuvelweggebied. In tegenstelling tot het Noordwestkwadrant zijn de contrasten hier sterk maar kleiner. Klassieke goed werkende stedenbouwkundige principes als een goed omsloten plein, sociale controle door functiemix en voetgangersveiligheid boven doorstroming voor de automobilist kenmerken dit kwadrant.
Op kavelniveau wordt, waar dit goed kan, een stadsdorp kwaliteit bereikt door een schaalmix small, medium and large met verbonden maar duidelijk van elkaar te onderscheiden volumes. De corridor wordt geflankeerd door een kleine schaal. Via de corridor is het kwadranthart te betreden dat een meer stedelijke uitstraling krijgt. De rooilijnen in deze buurt zullen strak zijn behalve aan de corridor en de binnenstraat. Aan de west- en zuidzijde zijn zowel strakke als verspringende rooilijnen mogelijk.

Programma

Het Paasheuvelweggebied is programmatisch verbonden met het AUMC door de vele groot- en kleinschalige bedrijven, start-ups en incubators gericht op life science en health tech. De mix qua programma wordt groot. Zeer specialistisch onderzoek op medicijngebied naast een bartenderschool en een kerk om de hoek. Langs de corridor komen vooral grondgebonden woningen die de bewoner, kantoorwerknemer, bezoeker en patiënt die willen uitrusten van het AUMC het gevoel geven in een bijzonder stukje stad te zijn waar verscheidenheid welkom is. Aan het kwadranthart komt ruimte voor een kerk, een school en een kroeg. De westkant van dit kwadrant grenst aan de Muntbergweg. De mogelijkheid voor het realiseren van een tweede ontsluiting van het hele Paasheuvelweggebied op deze locatie wordt nader onderzocht. Aan de noordkant en oostkant bevinden zich buurtstraten. De begane grond bestaat hier uit een mix van dienstverlening, bedrijfjes en horeca in combinatie met woningen die passen bij het 30 km/h-regime en -inrichting. Aan de oostzijde is de entree van het Paasheuvelweggebied en aan de zuidzijde de Meibergdreef, waarmee de wijk ook middels doorgaande fietspaden is aangetakt op de omgeving.

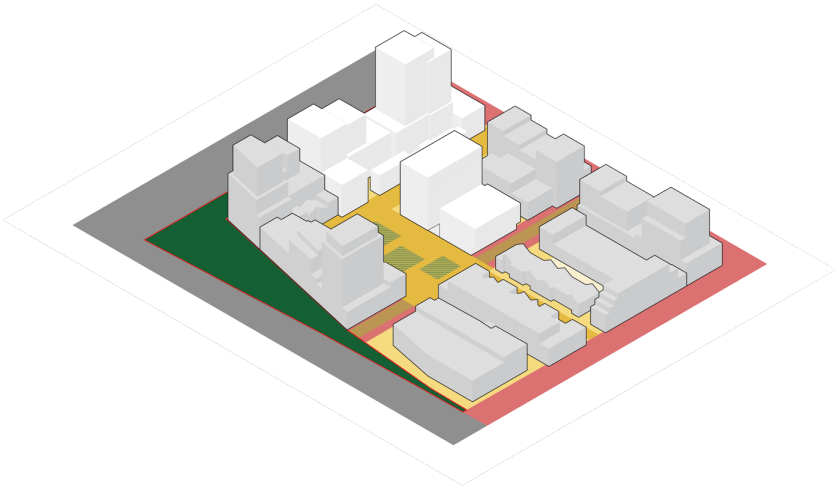
Openbare ruimte en Verbindingen

Het hart van het kwadrant wordt gevormd door het kwadranthart, dat als een ontspannen ontmoetingsplek tussen en in het zicht van stedelijke randen ligt. De doorgaande corridor vormt een autoluwe route tussen de aangrenzende deelgebieden en wordt net als de straten hoogwaardig ingericht met oog op verblijfskwaliteit voor bewoners en gebruikers. Het kwadranthart toont zich als dorpsplein waar het afvangen van hemelwater in de openbare ruimte een zichtbare rol in de vormgeving speelt. De corridor doet dit voor voetgangers als geschakelde route die een autonome (in)richting ten opzichte van het bestaande grid heeft. De openare ruimte in de binnenstraat is informeler en dorpser dan de stedelijkere buurtstraat. De entree van het Paasheuvelweggebied, de oostelijke begrenzing van dit kwadrant, zal een veel heldere inrichting krijgen met het gecontinueerde buurtstraatprofiel langs de gevelzijde en een groen/blauwe inrichting, met ruimte voor de waterberging, tussen de rijbaan en het AHTC. De inrichting van het kwadranthart vormt zich naar de activiteiten aan het plein; kerk, school, kantoren, wonen en voorzieningen en wordt volgens de hoogste standaard aan materialen ingericht. Ook dit plein kan niet zonder bomen en beplanting maar in een meer stedelijke verhouding dan het noordwestkwadranthart en zal bijdragen aan de regenbestendigheid. Hier is in de pauze of tijdens de lunch ruimte voor sport- en spel. Beplanting staat ten dienste van ecologische doelstellingen door keuze voor inheemse en bloeiende (meestammige) bomen. Hittestress en windklimaat worden verantwoord aangepakt. Het plein is conform de hoge dichtheden en het intensieve gebruik volgens de allerhoogste standaard en beeldkwaliteit ingericht.



Programma





Isometrie



Bebouwing

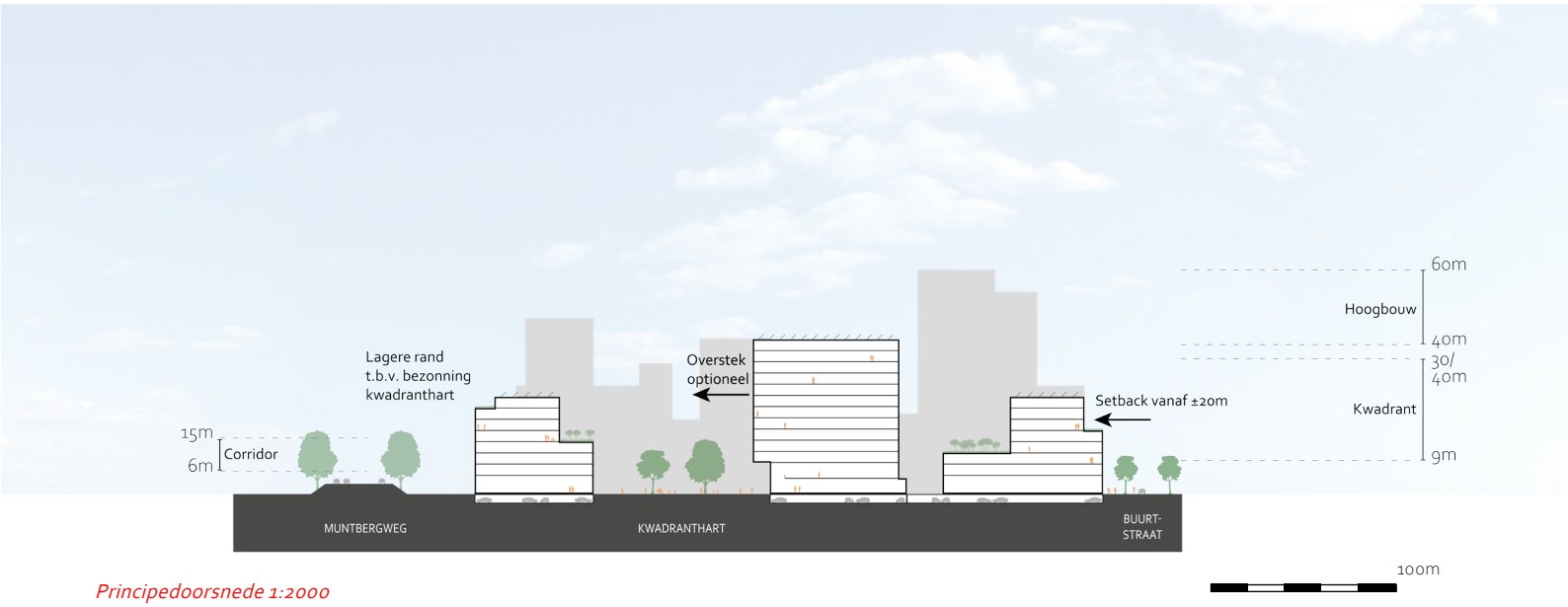
- In planvorming
- Visie
- Zoeklocatie school
- Verplichte of wenselijke entrees van bovengelegen functies
- Verplichte of wenselijke plintentrees

100m

Openbare ruimte

- Dreef/hoofdstraat
- Buurtstraat
- Groen langs dreef (n.t.b.)
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Kleinstedelijk groen/ sport/spel
- Openbaar voetgangers-vriendelijk
- Hoofdlooproute

Plattegrond 1:5.000



Principedoorsnede 1:2000

Zuidoost

Het Zuidoostkwadrant is onderdeel van het stadsdorp Paasheuvelweggebied. Het bestaat uit het gerenoveerde Amsterdam Heath & Technology Center en het pas opgeleverde Our Domain. Het Zuidoostkwadrant is zeer goed bereikbaar met trein, metro en bus.

Stedenbouw

Het kwadranthart van het Zuidoostkwadrant is een groot open groengebied van Our Domain, waar omheen grote gebouwen in een campussetting staan. De gebouwen vormen aan de buitenzijde een wand waardoor het kwadranthart wordt ingekaderd. Met name aan de spoor- en Meibergdreefzijde is de wandvorming fors. Door de grote afmetingen van het kwadranthart loopt er alleen een deel corridor richting het Zuidwestkwadrant. Het kwadranthart verbindt deze corridor met het begin van de corridor van het Noordoostkwadrant. Via de corridor wordt het kwadranthart verbonden met de andere kwadranten.
Met de grote campus ontwikkeling en het gerenoveerde kantoorgebouw is alleen het zuidwestelijke kavel beschikbaar voor ontwikkeling. Deze kavel zal het kwadranthart afmaken door een goede wand aan de Meibergdreef te vormen met een kleine schaal aan de corridor. De rooilijnen in deze buurt zullen strak zijn behalve aan de corridor. Aan de oost- en zuidzijde zijn zowel strakke als verspringende rooilijnen mogelijk.

Programma

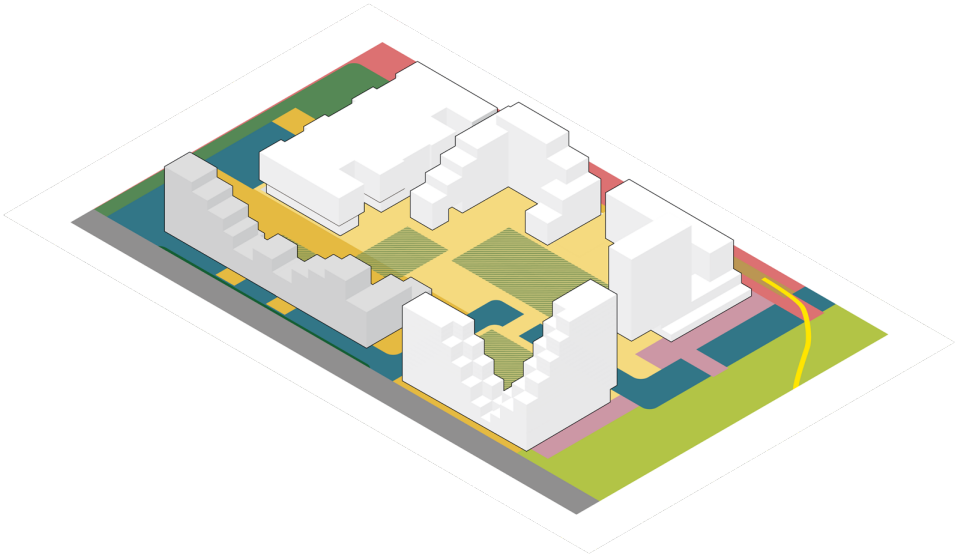
Het Zuidoostkwadrant bestaat grotendeels uit Our Domain. Het is een pioniersproject, de eerste grote transformatie in Amstel III. Het is een studenten- en jongerencomplex dat ontworpen is voordat er vastgestelde ruimtelijke kaders voor Amstel III waren. In de plint zijn voorzieningen zoals een openbare lobby, horeca en mini-supermarkt. Op de zuidwestelijke kavel ligt een reservering voor twee scholen. Omdat deze kavel aan de rand van het Paasheuvelweggebied ligt moet deze conform de stedenbouwkundige uitgangspunten opgeplust worden met ander programma. Het Amsterdam Heath & Technology Center is recentelijk grondig gerenoveerd en van zo'n omvang dat het voorlopig in deze vorm blijft bestaan.

Openbare ruimte en Verbindingen

Het kwadranthart is een door gebouwen omsloten openbare binnenwereld met een collectief karakter. Het is een campusachtige uitstraling door glooiend maaiveld met (vaste)planten, grazige velden en (meerstammige)bomen. Meanderende paden vormen de verbinding tussen de verschillende gebouwen, entrees, (fiets)parkeren, functies die zich in de plinten bevinden en de corridor.
Daarnaast vormt een hoofdwatergang, begeleidt middels doorvaarbare bruggen uitgevoerd conform de herkenbare Amstel III beeldkwaliteit, het hart van de campus. Er is een sterke verbinding, middels bruggen en in beeldkwaliteit, met het aangrenzende spoorpark waar zich sport- en spelvoorzieningen bevinden gericht op bewoners en bezoekers van de wijk(en).

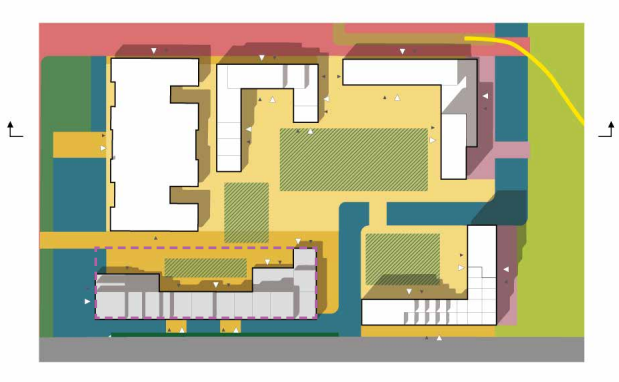


Programma





Isometrie



Bebouwing

- In planvorming/planvorming afgerond
- Visie
- School
- △ Verplichte of wenselijke entrees van bovengelegen functies
- ▲ Verplichte of wenselijke plintentrees

100m

Openbare ruimte

- Dreef/hoofdstraat
- Buurtstraat
- Spoorpark
- Groen langs dreef
- Stedelijke oever
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Kleinstedelijk groen/ sport/spel
- Openbaar voetgangers-vriendelijk
- Hoofdlooproute

Plattegrond 1:5.000

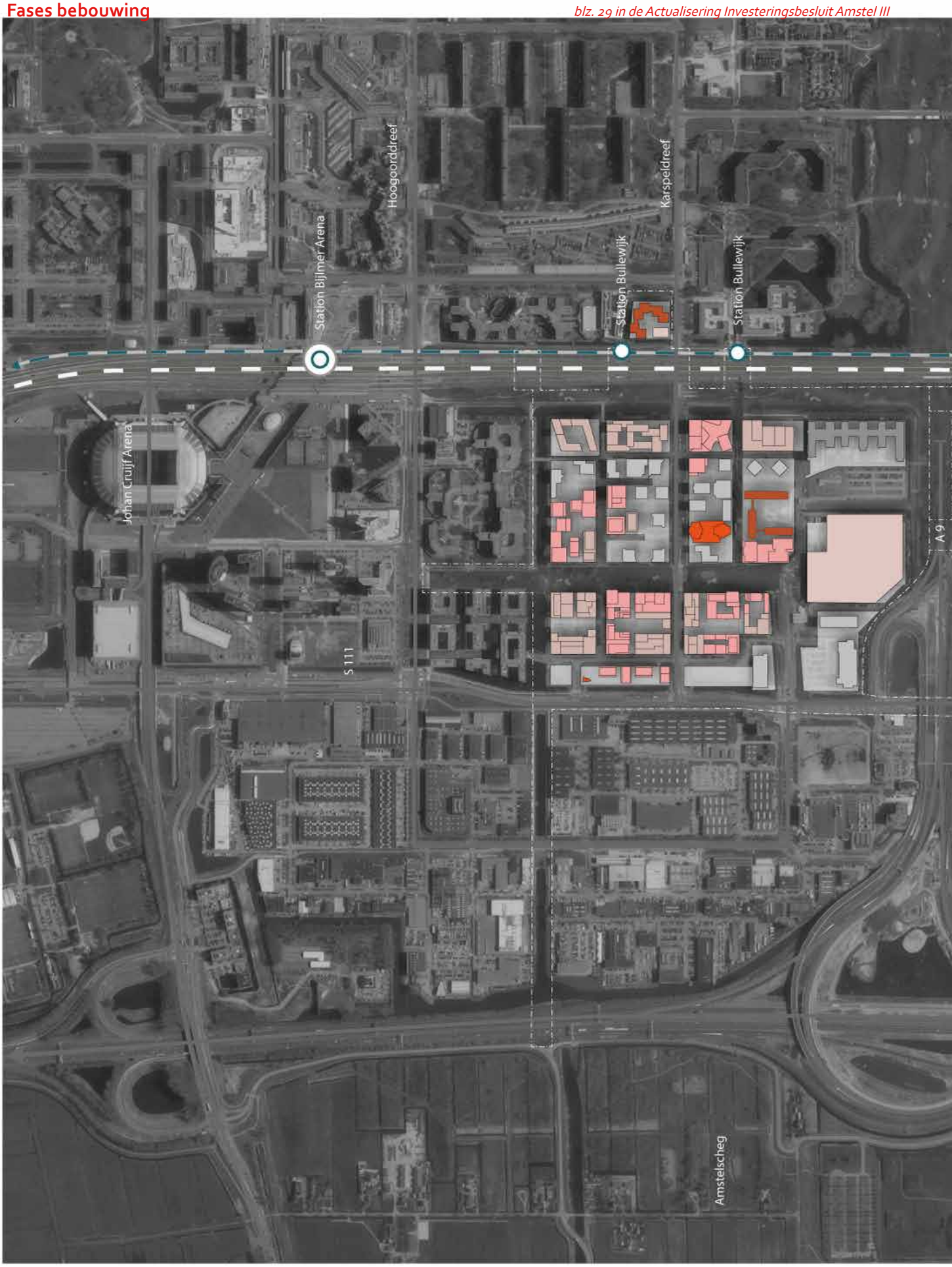


Principedoorsnede 1:2000

Kaartmateriaal Actualisering Investeringsbesluit Amstel III

Fases bebouwing

blz. 29 in de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III





Onbekend
Geen transformatie in nabije toekomst
Visie vorming
Visie afgerond
Planvorming lopend
In transformatie / sloop, nieuwbouw
Getransformeerd / nieuwbouw klaar

Kavel
Trein
Metro
Auto

Amstel III fases bebouwing

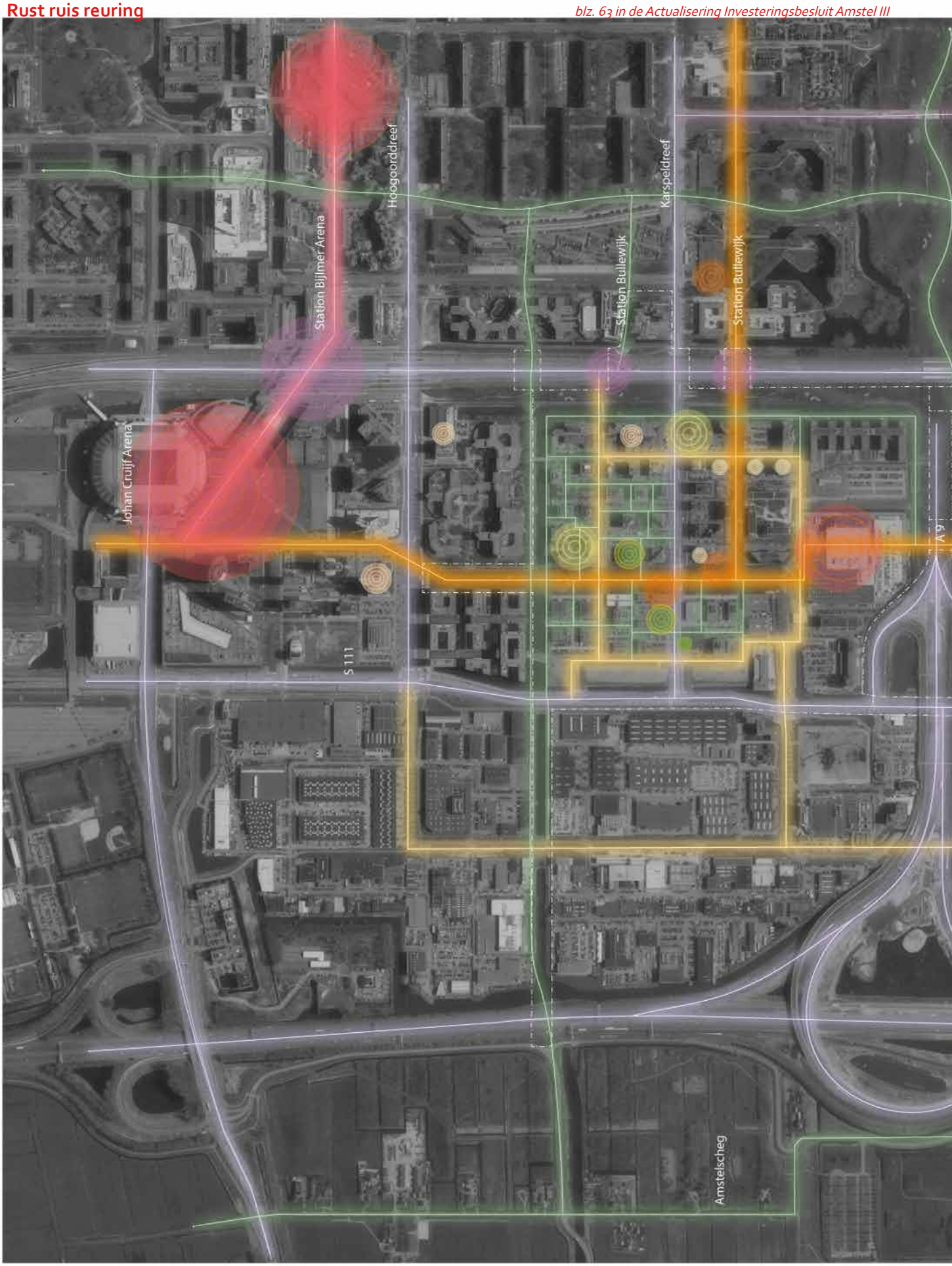
GREX grens

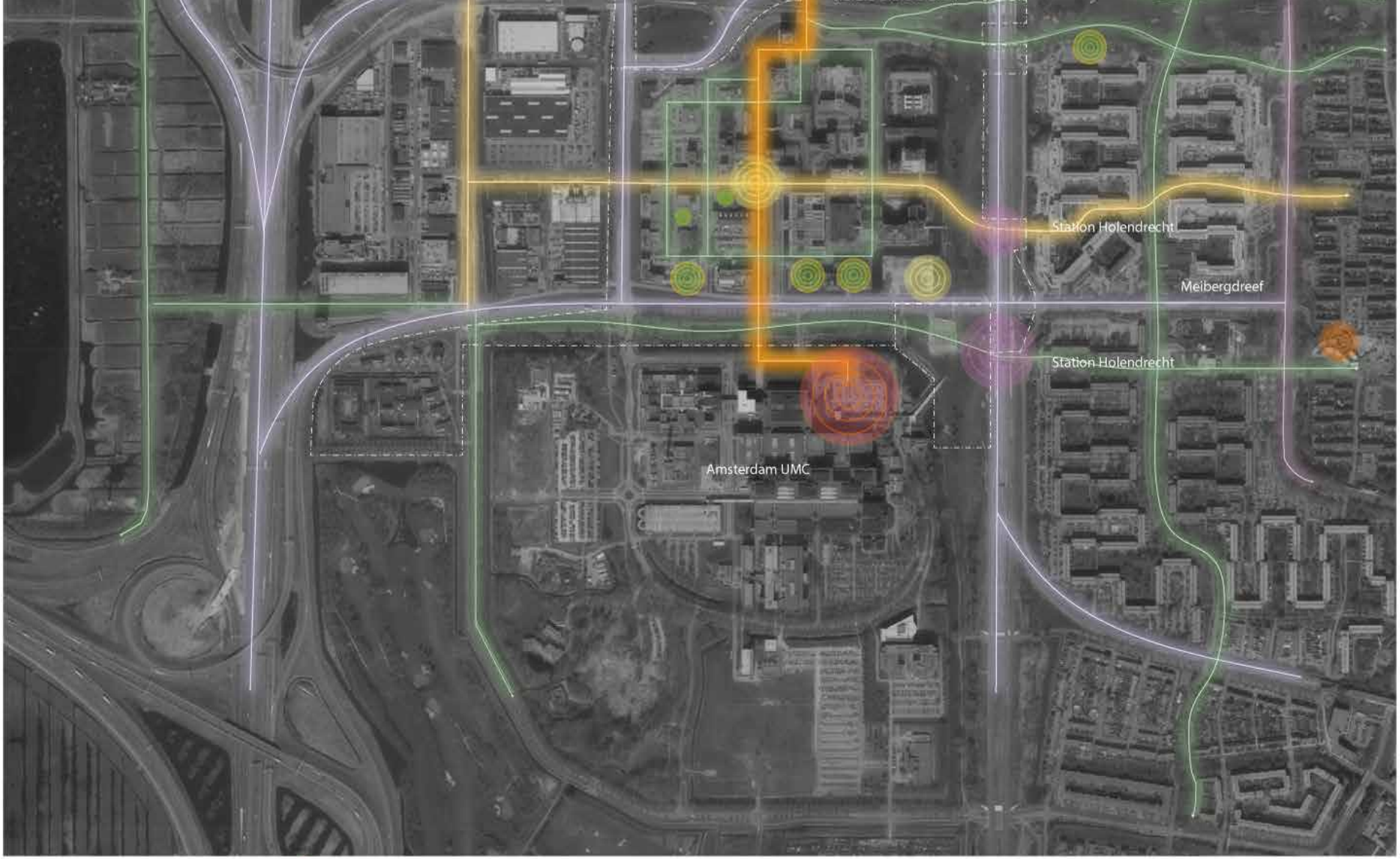
N

0 100 200 300

Rust ruis reuring

blz. 63 in de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III





Reuring grootstedelijk
Reuring buurt overschrijdend
Reuring buurt
Ruis
Rust

Grootstedelijke functies
Buurtoverschrijdende functies
Buurt functies
Stationsomgeving
School
Kerk
Hotel

Amstel III rust ruis reuring

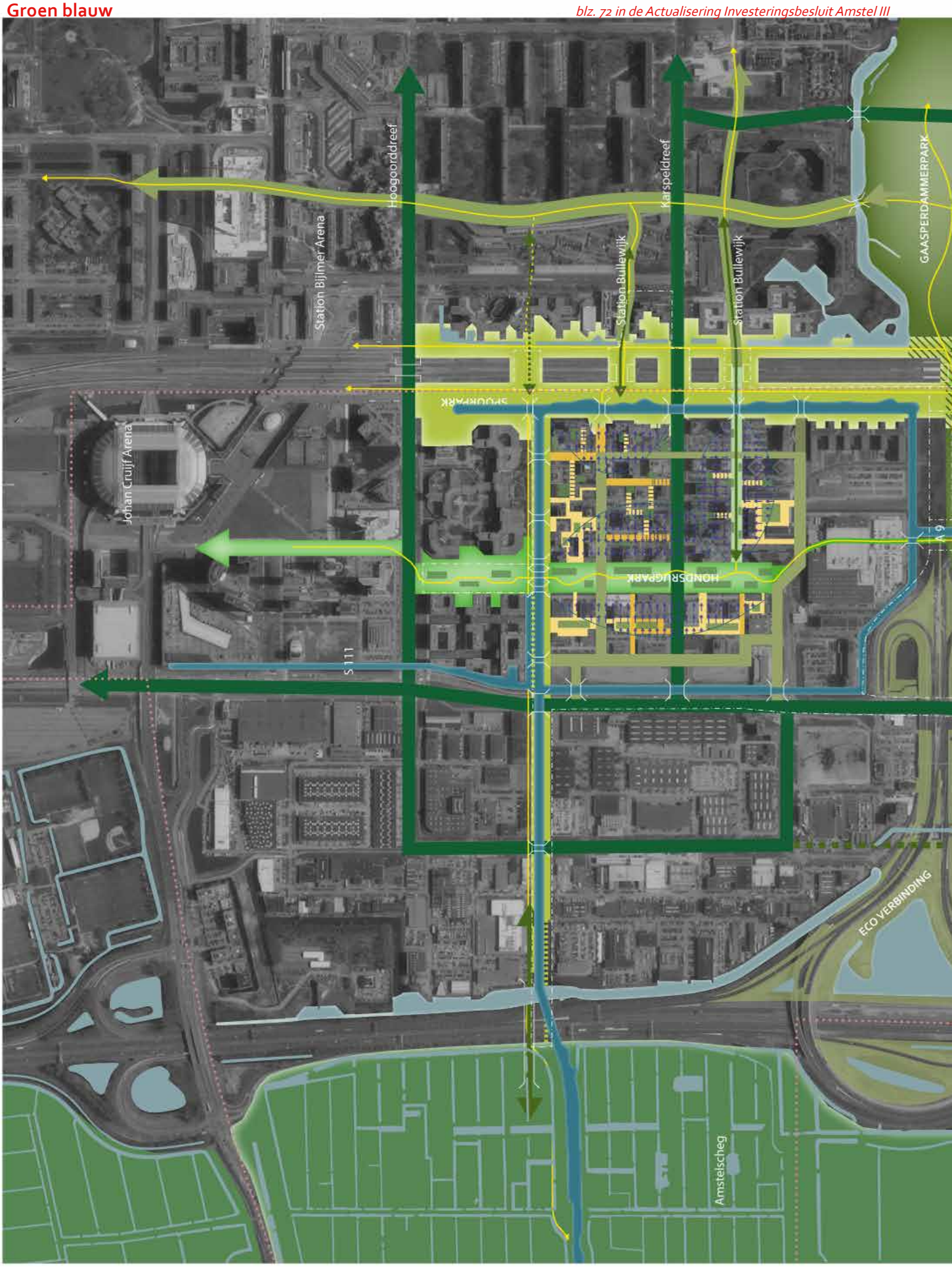
GREX grens

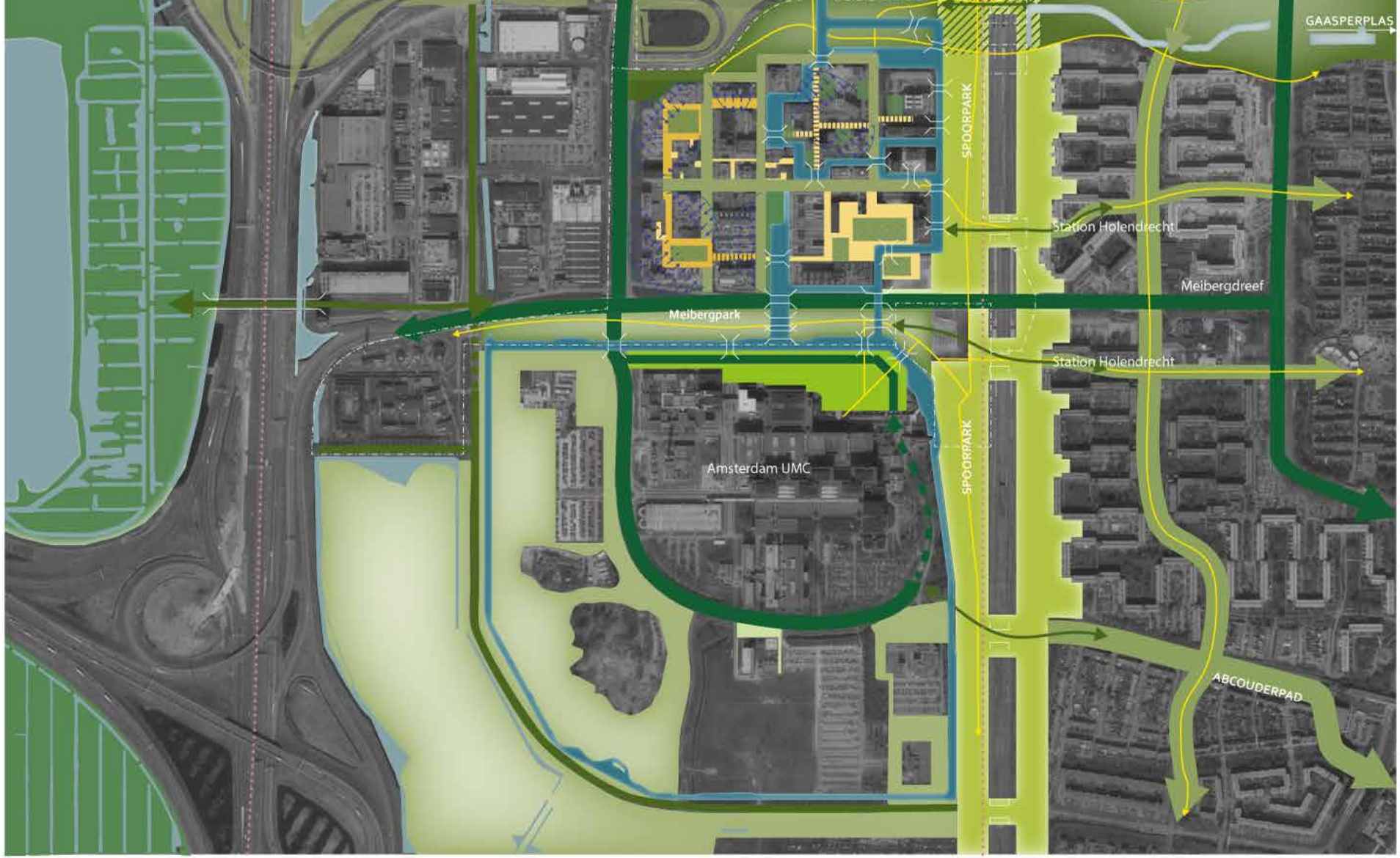
N

0 100 200 300

Groen blauw

blz. 72 in de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III





Amstelscheg
Eco verbinding
AUMC
Meibergpark
Publiek toegangkelijk
Openbaar
Looproutes

Groene verbinding
Hondsrugpark
Abcouderpad
Gaasperdammerpark
Spoorpark
Bomenlaan
Kleinstedelijk groen /sport/spel

Stilstaand water
Continu water
Rainproof waterafvoerrichting
Polder grens

GREX grens

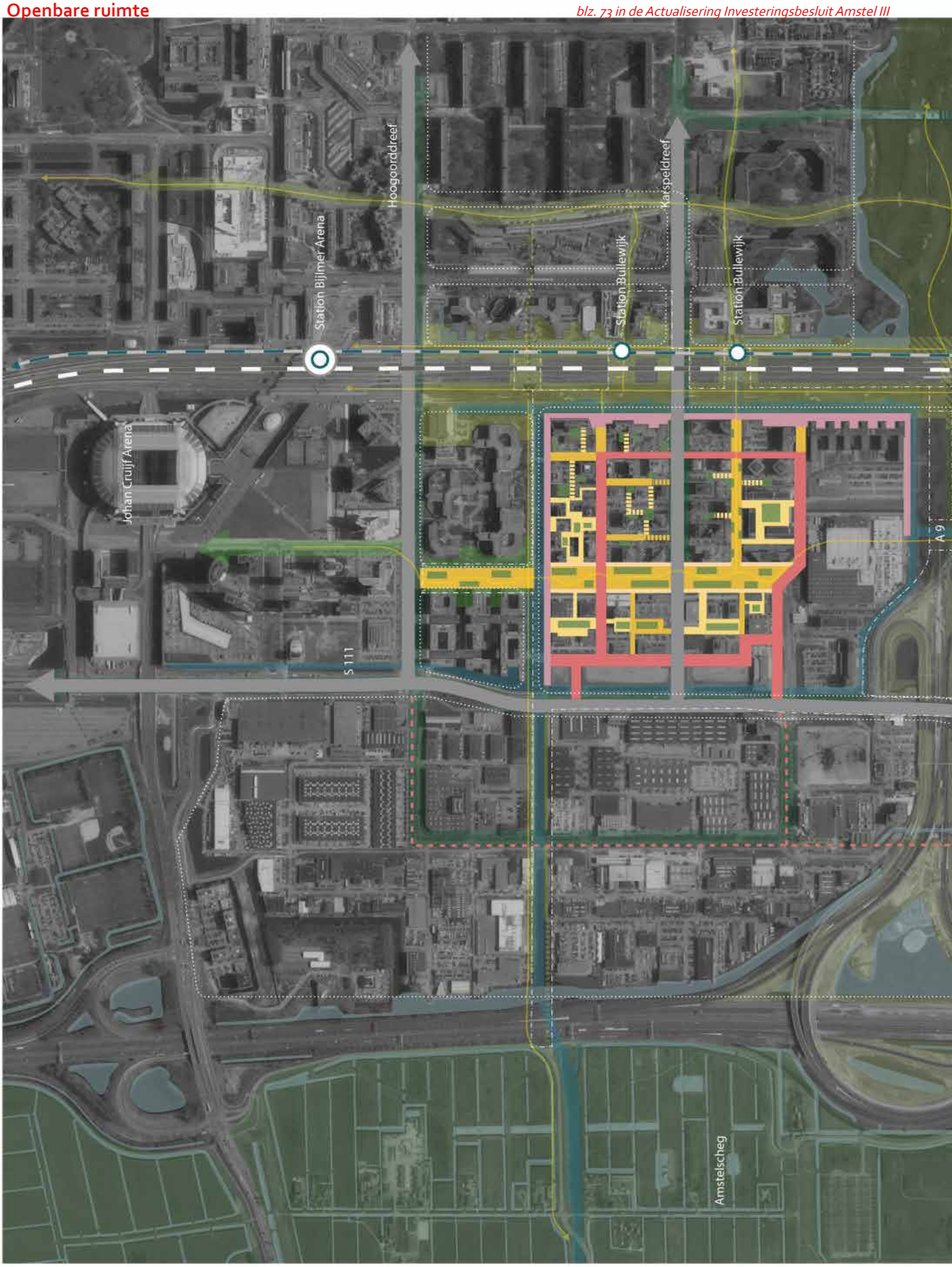
N

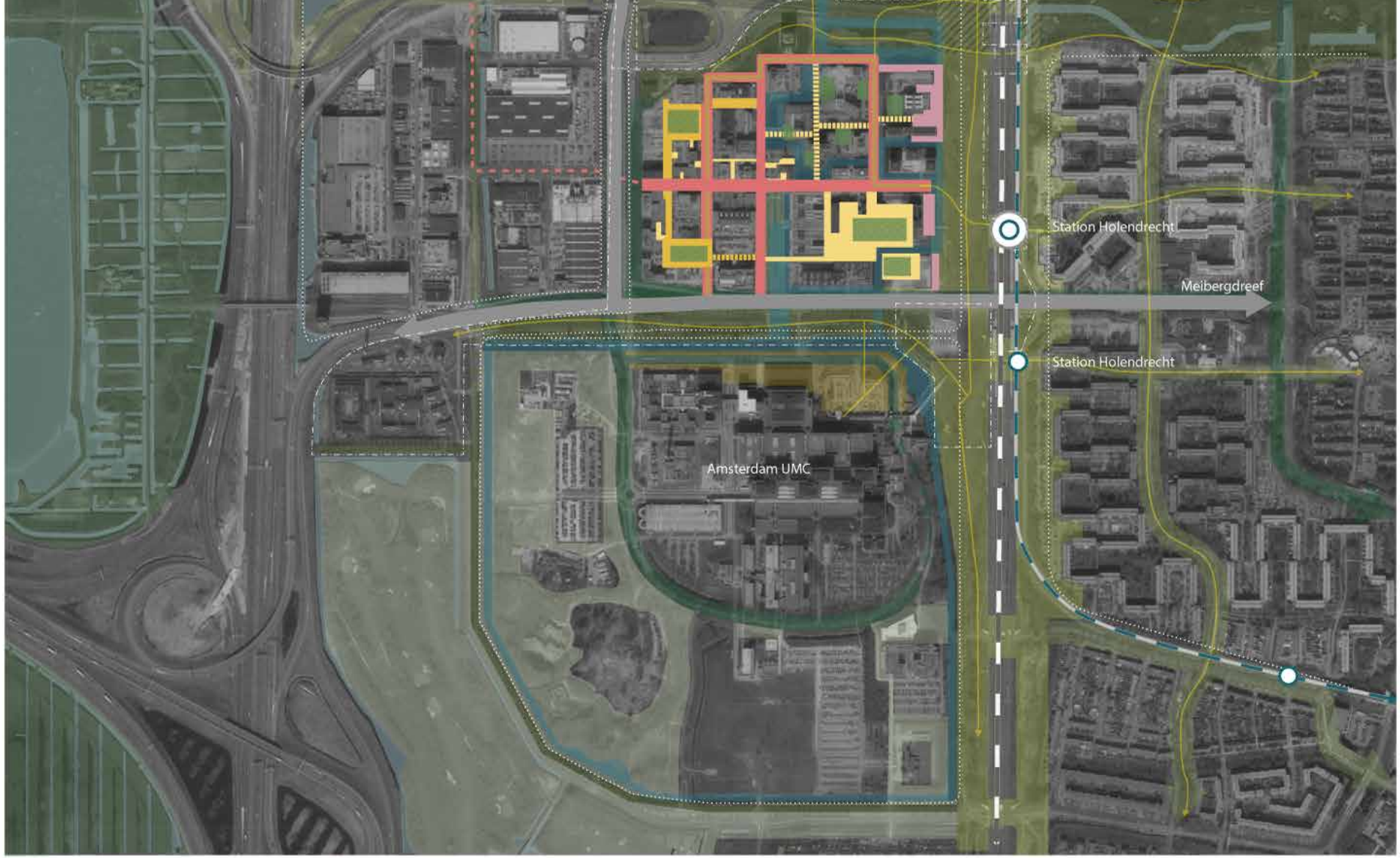
0 100 200 300

Amstel III groen blauw

Openbare ruimte

blz. 73 in de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III





Dreef
Buurtstraat
Openbaar voetgangersvriendelijk
Prive openbaar toegangkelijk
Stedelijke oever
Kleinstedelijk groen /sport/spel
Groen

Water
Buurtstraat potentieel
Looproutes
Prive openbaar toegangkelijk potentieel
Parkplint
Rooilijn gebouw
Materialiseringsgebied

Trein
Metro

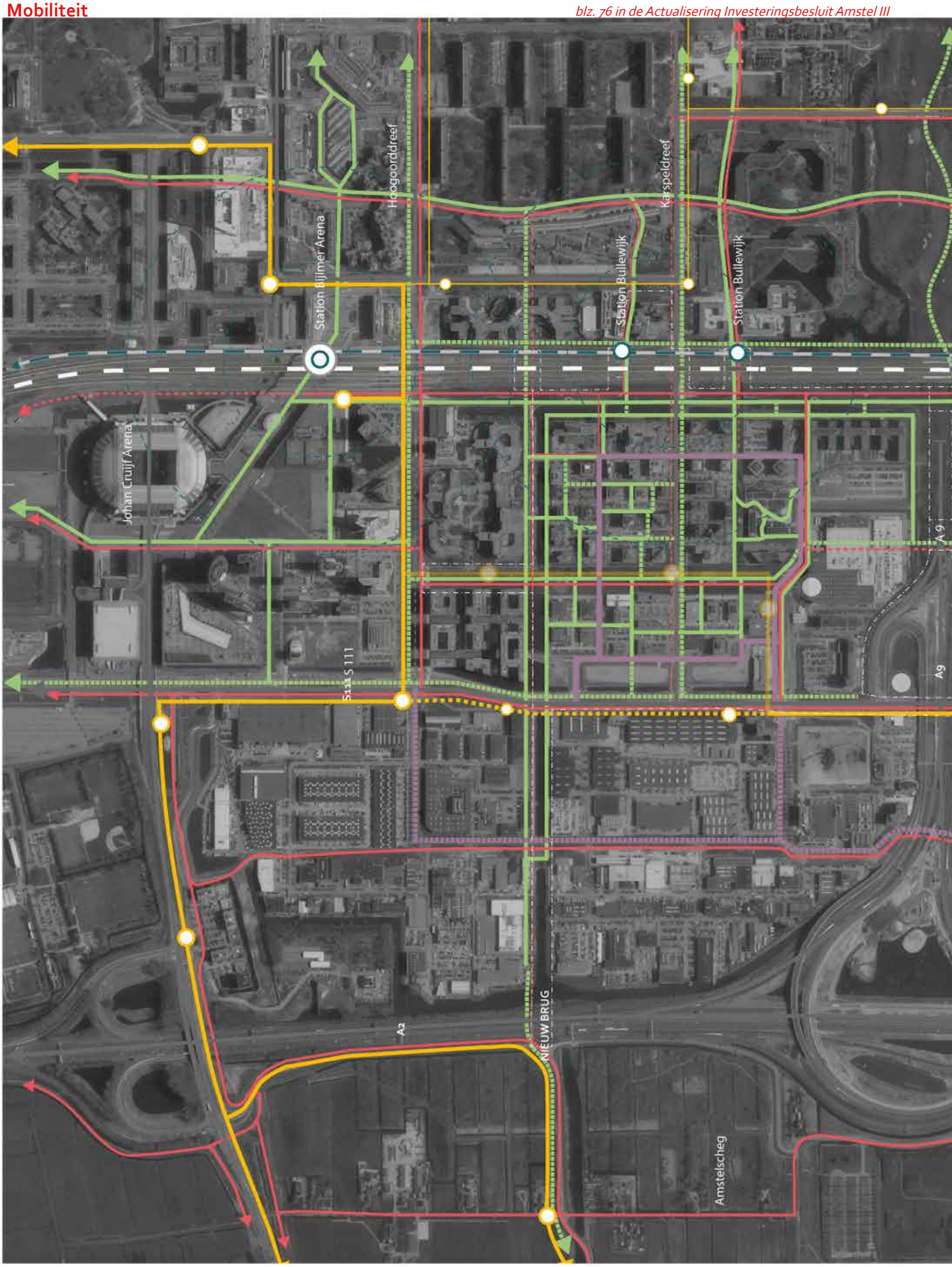
GREX grens

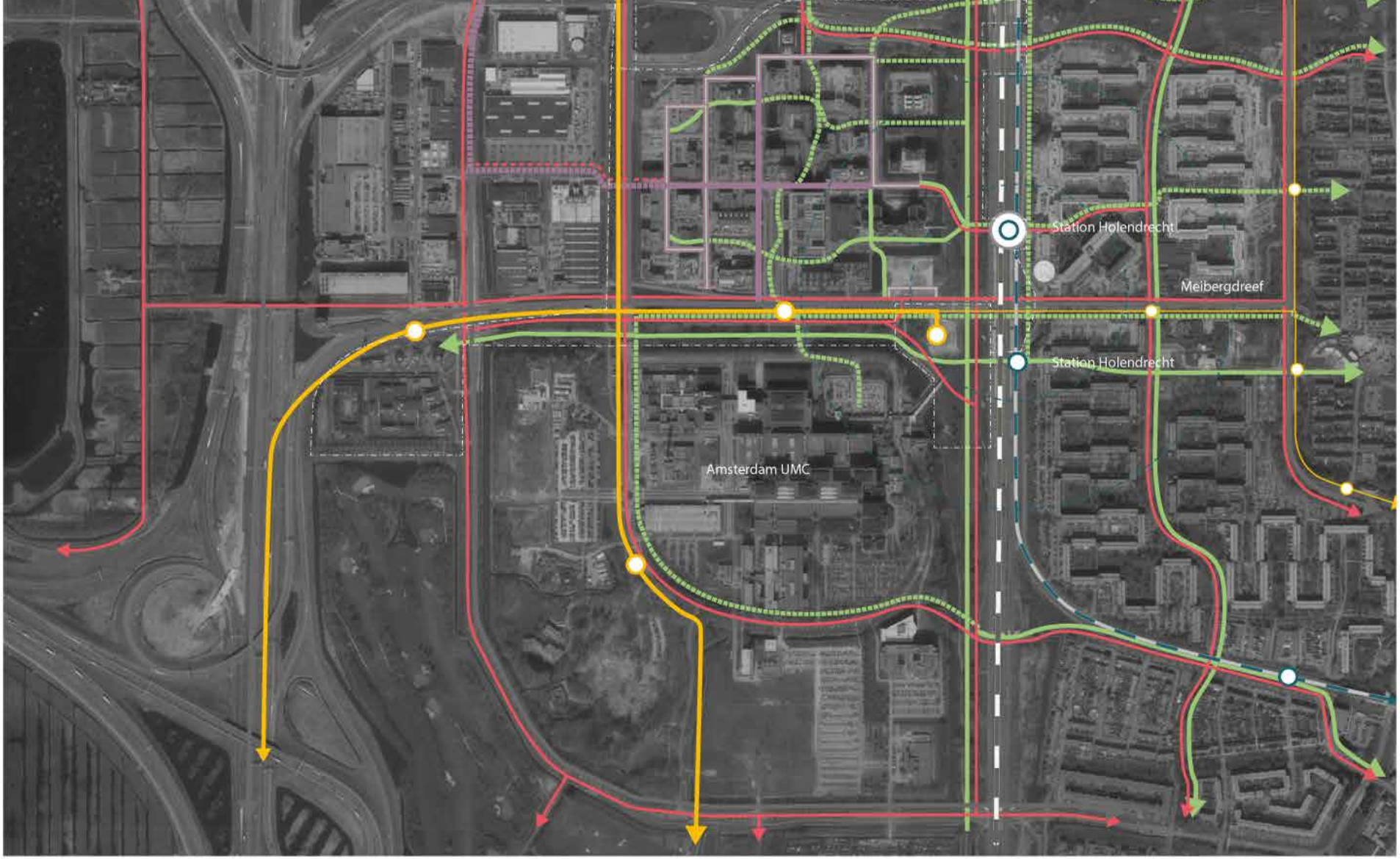
N

0 100 200 300

Amstel III openbare ruimte

j


Hoogoordreef
Karspeldreef
Station Bijlmer Arena
Station Bullewijk
Station Bullewijk
Johan Cruijff Arena
S111
S111
A9
A9
A2
NIEUW BRUG
Amstelscheg



Trein
Metro
Bus
Bus mogelijk alternatief
Auto
Auto voorgestelde knip

Fiets plusnet
Fiets route
Fiets route gewenst
Voetganger
Voetganger gewenst
Indicatieve locatie Hub

Auto te gast buurtstraat
Gemengde buurtstraat gewenst
Gemengde buurtstsraat

Amstel III mobiliteit
januari 2021

GREX grens

N

0 100 200 300

Hoogbouw

blz. 78 in de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III





Bebouwing
Paasheuvelweggebied
Hessenbergweggebied
Bullewijk gebiedd
Gebied bebouwing nader te bepalen
Aanzicht
Hoogte accent

Open zone
Trein
Metro

Amstel III hoogbouw

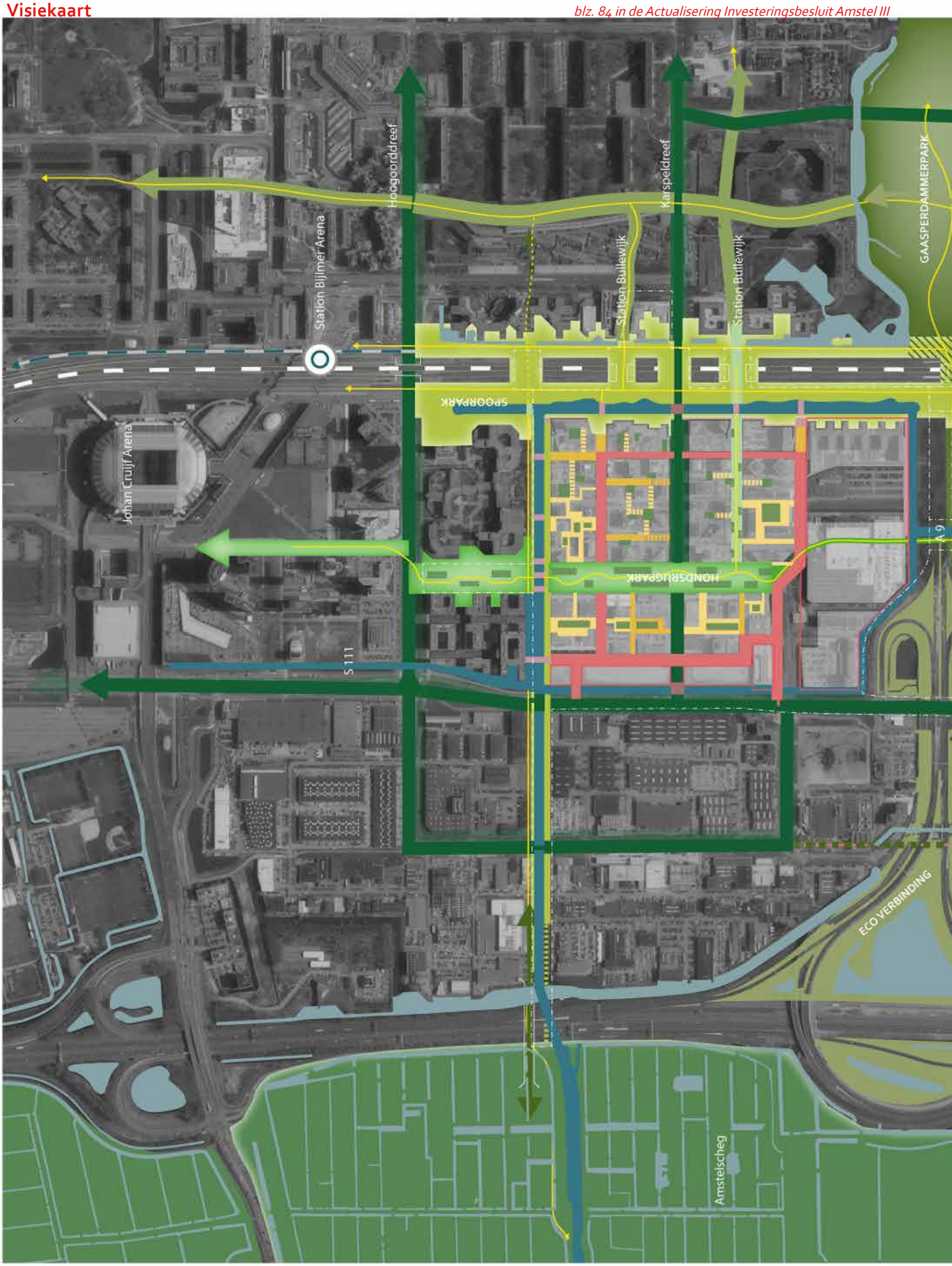
GREX grens

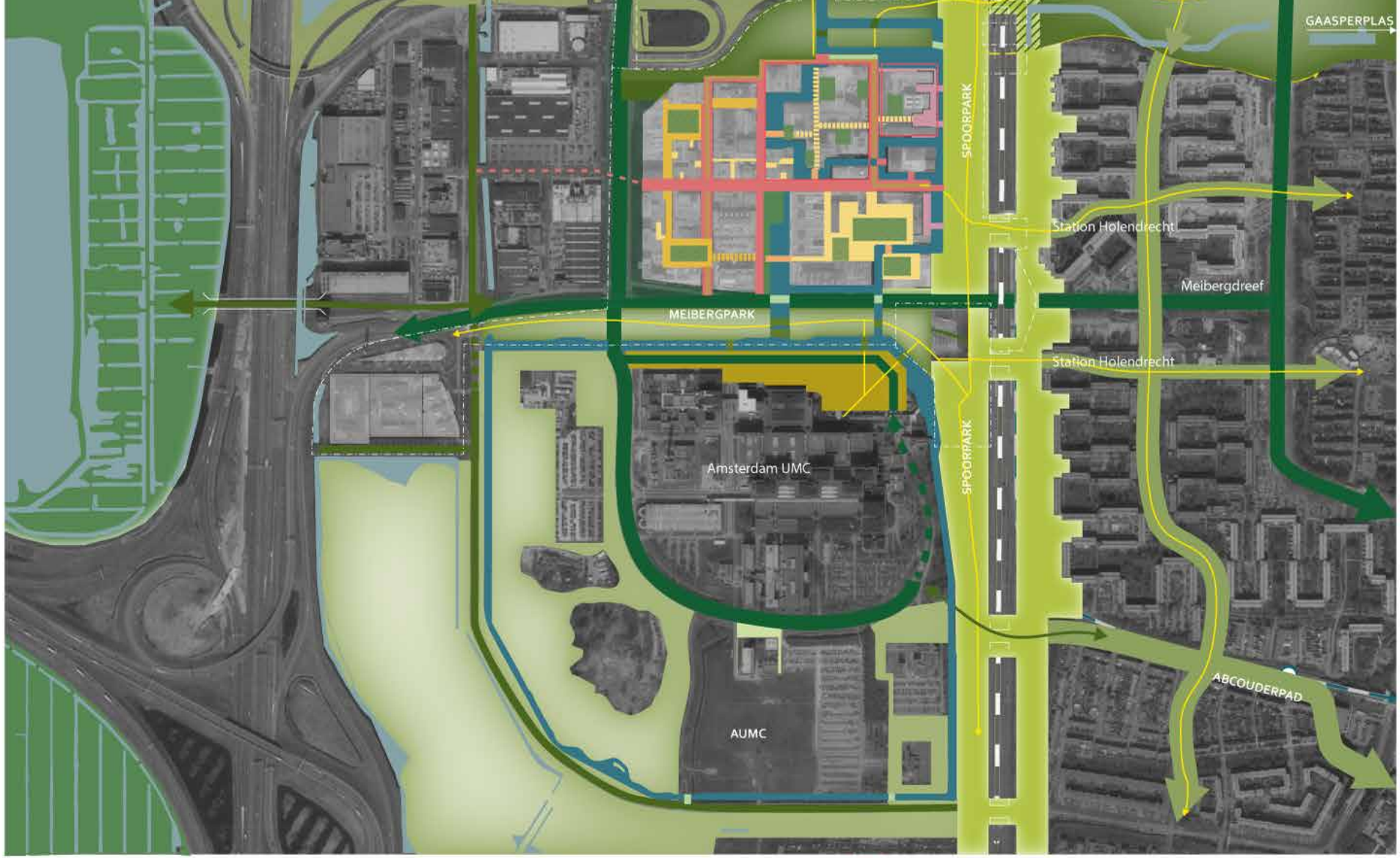
N

0 100 200 300

Visiekaart

blz. 84 in de Actualisering Investeringsbesluit Amstel III





- Amstelscheg
- Eco verbinding
- AUMC
- Meibergpark
- Publiek toegangkelijk
- Openbaar
- Looproutes
- Groene verbinding
- Hondsrugpark
- Abcouderpad
- Gaasperdammerpark
- Spoorpark
- Bomenlaan
- Kleinstedelijk groen /sport/spel
- Stilstaand water
- Continu water
- Buurtstraat
- Openbaar voetgangersvriendelijk
- Prive openbaar toegangkelijk
- Stedelijke oever
- Bebouwing
- Gebied bebouwing nader te bepalen
- Buurtstraat potentieel
- Prive openbaar toegangkelijk potentieel
- Parkplint
- Rooilijn gebouw
- Trein
- Metro
- GREX grens
- N
- 0 100 200 300